

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS PEMILIK
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1165/R/17/ILIR
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1729 K/PDT/2016)**

Puput Melati, Widodo Suryandono

Abstrak

Tesis ini membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1165/R/17/Ilir (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:1729 K/Pdt/2016). Permasalahan dalam tesis ini tentang keabsahan akta jual beli yang cacat hukum, perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang, dan Tanggung jawab PPAT terhadap penerbitan akta jual beli yang cacat hukum. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian hukum dengan pendekatan secara yuridis normatif, tipe penelitian deskriptif analitis, dan metode analisis data menggunakan pendekatan kualitatif . Berdasarkan hasil penelitian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/Pdt/2016 yaitu akta jual beli yang tidak terpenuhinya unsur kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal.mengakibatkan akta jual beli tersebut tidak sah atau cacat hukum. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang atas objek sengketa ialah hasil putusan Mahkamah Agung Nomor Republik Indonesia 1729 K/Pdt/2016 dimana pemenang lelang adalah pemilik sah atas kepemilikan tanah tersebut dengan dasar telah dikeluarkannya Risalah Lelang Nomor 10/2001. PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya cacat hukum dengan dikenakan sanksi administratif dan sanksi perdata.

Kata Kunci : Ahli Waris; Akta Jual Beli; PPAT; Perlindungan Hukum; Tanggung Jawab PPAT.

1. Pendahuluan

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana si orang berjanji kepada si orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.¹

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.²

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut pihak penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.³

Jual Beli yang dimaksud adalah di dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, bahwa tujuan untuk memindahkan hak dalam jual beli tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk itu, sehingga nantinya secara yuridis telah benar-benar terjadi adanya peralihan/pemindahan hak dengan pembuktian Akta Jual Beli (AJB), serta sertifikat hak atas tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Akta perikatan jual beli bertahap yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkannya pelaksanaan transaksi jual beli lunas dengan dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB), akan tetapi perjanjian itu dibuat secara sah oleh para pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Kesepakatan dan dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan mengikat para pihak sampai terpenuhinya prestasi yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, serta penyerahan secara nyata dan timbang terima mengenai asli sertifikat dan pelunasan harga pembayaran secara keseluruhan. Berkenaan dengan perjanjian yang dibuat dengan kesepakatan para pihak ini akan mengikat mereka secara hukum, serta dapat dikatakan sebagai suatu instrumen yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Hukum berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Untuk menjamin adanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-7. (Jakarta: Intermasa, 1989), hlm. 1.

² R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998) , hlm. 29.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 307.

yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban individu ataupun badan hukum sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Untuk menjamin sahnya peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan secara otentik suatu jual beli, yang mana akta tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yaitu jual beli. Seorang PPAT juga mempunyai kewenangannya sendiri yang diatur didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴

Jabatan PPAT dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.10 Tahun 1961) sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (dikenal dengan UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat. Namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang betugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.⁵

Dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya terkadang ditemukan keadaan dimana PPAT tidak berhati-hati dalam menjalankan kewenangan yang diberikan kepadanya sehingga mengakibatkan kelalaian yang berujung pada sengketa bagi para pihak yang memiliki kepentingan terhadap akta PPAT. Keadaan yang demikian terkadang disebabkan kesalahan berupa kelalaian dari PPAT yang tidak melakukan pemeriksaan ulang baik itu terkait dokumen yang diberikan, identitas para pihak, kedudukan para pihak dan keinginan para pihak yang dikonstantirkan dalam sebuah akta. Segala hal yang dilakukan oleh setiap individu yang merupakan bagian dalam suatu tatanan masyarakat sosial tidak akan lepas dari apa yang dinamakan dengan tanggung jawab. Siapa dan dimana saja keberadaannya baik yang akan, sedang, maupun telah dilakukan tidak lepas dari suatu tanggung jawab. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dapat dimintakan pertanggungjawaban terlebih lagi yang berkaitan dengan etika profesi dari seorang profesi hukum.

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi

⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN NO.52 Tahun 1998, TLN 3746, Ps. 2.

⁵ Farida Patittingi, "Keberadaan Jabatan PPAT bersumber pada UUPA", http://medianotaris.com/keberadaan_jabatan_ppat_bersumber_pada_uupa_berita156.html, diakses 19 Februari 2019.

pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan PPAT, melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Segala hal yang dilakukan oleh setiap individu yang merupakan bagian dalam suatu tatanan masyarakat sosial tidak akan lepas dari apa yang dinamakan dengan tanggung jawab. Siapa dan dimana saja keberadaannya baik yang akan, sedang, maupun telah dilakukan tidak lepas dari suatu tanggung jawab. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak, harus dapat dimintakan pertanggungjawaban terlebih lagi yang berkaitan dengan etika profesi dari seorang profesi hukum.

Dengan adanya suatu amanah yang menyangkut perlindungan nasib seseorang, maka tanggung jawab yang berat diletakkan di atas bahu anggota profesi hukum yang bersangkutan. Hal ini tidak hanya menyangkut kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan umum. Tanggung jawab yang harus dibebankan kepada seseorang profesi hukum dalam menjalankan tugas dan jabatan profesinya tidaklah ringan.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, dikatakan bahwa pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar dari perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") dinamakan dengan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).⁶ *Onrechtmatige daad* atau perbuatan melawan hukum diatur dalam KUHPerdata Buku III Bab III tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang,

Tanggung jawab hukum perdata karena subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Jika subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya dapat digugat atau dimintakan pertanggung jawaban perdata dengan melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan. Tanggung jawab hukum pidana pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana karena melakukan perbuatan pidana. Tanggung jawab hukum administrasi merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi.⁷

Wright mengembangkan teori tanggung jawab, yang disebut dengan *interactive justice* (keadilan interaktif). *Interactive justice* merupakan teori yang berbicara tentang: "Kebebasan negatif seseorang kepada orang lain dalam hubungan interaksinya satu sama lain. Esensi dari *interactive justice* adalah adanya kompensasi sebagai perangkat yang melindungi setiap orang dari interaksi yang merugikan (*harmfull interaction*).

Menurut Han Kelsen pertanggung jawaban dapat dibagi 4 (empat) macam, yaitu:

- a. pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

⁶ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta :Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 84.

⁷ *Ibid.*

- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan (kealpaan).⁸.

Selain dari adanya peran PPAT yang keliru dalam membuat akta, tidak tertutup juga kemungkinan adanya kehendak pihak-pihak yang memanfaatkan akta PPAT sebagai jalan untuk melakukan perbuatan hukum dengan itikad tidak baik. Salah satu itikad yang tidak baik itu sebagai contohnya kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Register Perkara 1729 K/Pdt/2016 yang dilakukan oleh seorang kerabat ahli waris yang melakukan suatu jual beli dengan menggunakan identitas palsu atas obyek yang merupakan harta warisan almarhum kakek ahli waris selaku pewaris tanpa sepengetahuan dari pewaris maupun ahli warisnya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak terkait.

2. Pembahasan

Ali dan Abdul selaku para penggugat mempunyai sebidang tanah peninggalan kakeknya seluas 45M per-segi berikut dengan bangunan 1 (satu) pintu took, berlantai 2 yang berdiri di atasnya, terletak di Kampung 17 Ilir No. 220 Palembang, sertifikat Hak Milik Nomor 1165/R/17 Ilir, tahun 1980 Surat Ukur Nomor 224, tahun 1980 tercatat atas nama kakek Ali dan Abdul (Para Penggugat), bernama Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar.

Mulai-mula Ali dan Abdul tidak mengetahui bahwa almarhum kakaknya yang bernama Said Abdurrahman bin Abubakar bin Zen Syehbubakar pada awal tahun 1980 meminta bantuan Almarhum Zen Ahmad Shahab (orang tua tergugat I) untuk mengurus surat-surat tanah tersebut ke BPN, agar yang tadinya tidak bersertifikat menjadi bersertifikat, setelah diselidiki ternyata tanah tersebut telah dijual oleh Almarhum Zen Ahmad Shahab Kepada Taufik Abubakar (Tergugat II) tanpa setahu dan tanpa seizing dari Ali dan Abdul sebagai pemilik sah dari tanah tersebut.

Penjualan tanah milik Ali dan Abdul dilakukan pada hari Rabu tanggal 21 April 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor 103 tahun 1982 yang dibuat oleh Teguh Hartanto, S.H selaku Tergugat III. Tindakan Almarhum Zen Ahmad Shahab yang telah menjual tanah hak milik Para Penggugat tanpa setahu dan seizin dari Para Penggugat, jelas merupakan tindakan yang melawan hukum, karena Almarhum Zen Ahmad Shahab bukanlah pemilik tanah tersebut. Bahwa tindakan Taufik Abubakar yang telah membeli tanah tersebut dari Almarhum Zen Ahmad Shahab, jelas merupakan tindakan yang melawan hukum, karena Taufik Abubakar tahu betul bahwa tanah tersebut bukanlah hak milik Almarhum Zen Ahmad Shahab, melainkan tanah hak milik Para Penggugat. Kemudian tindakan Teguh Hartanto, S.H yang telah membuatkan Akta Jual Beli tanah tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena disamping jual beli tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak, Teguh Hartanto, S.H seharusnya menanyakan kenapa atau mengapa Zen Ahmad Shahab, bisa disebut juga Said Zen bin Ahmad bin Syeh abubakar padahal menurut adat-istiadat orang Arab Suku Shahab atau Marga Shahab, tidak akan pernah menjadi suku atau marga Syehbubakar, walaupun ada

⁸ Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, (Jakarta: Konstitusi Press, 2012), hlm.57.

maka telah terjadi pemalsuan identitas berdasarkan jual beli yang tidak sah tersebut, nama Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1165/R/17 Ilir Surat Ukur Nomor 224 tahun 1980, dicoret/diganti dengan nama Taufik Abubakar; Bahwa tindakan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Palembang selaku Tergugat IV yang membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1165/R/17 Ilir, Surat Ukur Nomor 224 tahun 1980 dari nama Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar menjadi Taufik Abubakar, jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sebab jual beli antara Almarhum Zen Ahmad Shahab dengan Taufik Abubakar adalah tidak sah dan batal demi hukum; berdasarkan jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum tersebut, Taufik Abubakar telah meminjam uang kepada Kepala Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang 17 Ilir Selaku (Tergugat V) dengan menjaminkan sertifikat yang telah dibalik nama menjadi nama Taufik Abubakar, secara tidak sah dan melawan hukum tersebut, karena jual beli yang dilakukan oleh Almarhum Zen Ahmad Shahab dengan Taufik Abubakar tidak sah, maka balik namanya juga tidak sah. Meminjam uang dengan menjaminkan sertifikat tanah yang jual belinya tidak sah, maka jaminan tersebut tidak sah. Kemudian terjadi kredit macet, maka barang diserahkan kepada Kepala Kantor Lelang Negara Palembang Selaku (Tergugat VI) Kantor Lelang Negara untuk dilelang juga tidak sah.

Pada tanggal 27 Februari 2001, sertifikat tanah hak milik Para Penggugat Nomor 1165/R/17 Ilir, Surat Ukur Nomor 224 tahun 1980, yang tercatat atas nama Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar, berikut dengan tanah seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi) tersebut, yang telah diperjual-belikan antara Almarhum Zen Ahmad Shahab dengan Taufik Abubakar secara tidak sah dan melawan hukum, kemudian dibalik nama secara tidak sah menjadi nama Taufik Abubakar, kemudian dijaminkan secara tidak sah kepada Kepala Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang 17 Ilir, Kemudian dijual secara lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara Palembang dengan risalah lelang Nomor 10 Tahun 2001.

Pada tanggal 18 Maret 2010 Sertipikat Hak Milik Nomor 1165/R/17 Ilir, Surat Ukur Nomor 224 tahun 1980, yang semula tercatat atas nama Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar, dibalik nama secara tidak sah menjadi Taufik Abubakar, dibalik nama secara tidak sah pula menjadi nama Taslim Muliawan Selaku (Tergugat VII), padahal baik Almarhum Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar maupun Ali dan Abdul tidak pernah menggadaikan apalagi menjual tanah tersebut kepada siapapun.

2.1 Keabsahan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Berkaitan Dengan Hak Ahli Waris Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 1165/R/17 Ilir Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesianomor 1729 K/PDT/2016.

Perjanjian merupakan salah satu contoh hubungan hukum yang sering terjadi di tengah-tengah masyarakat. Perjanjian dibuat dengan dasar adanya kesepakatan diantara pihak-pihak yang hendak mengikatkan dirinya akan suatu hal tertentu yang mana di dalamnya telah diatur hak dan kewajiban masing- masing pihak. Perjanjian itu sendiri dapat dinyatakan baik secara lisan maupun tertulis. Perjanjian yang dinyatakan secara tertulis lazimnya dituangkan dalam suatu akta.

Syarat sah suatu Perjanjian tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), yang pada hakikatnya harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Kesepakatan kehendak, dengan maksud bahwa kedua belah pihak yang membuat Perjanjian telah setuju/sepakat mengenai hal-hal pokok yang diperjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan atau perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum berarti bahwa setiap orang yang membuat Perjanjian haruslah sudah dewasa, sehat pikirannya, serta tidak berada dalam pengampunan.
3. Suatu hal tertentu, dalam arti adanya objek sebagai sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu Perjanjian. Objek Perjanjian ini haruslah suatu hal atau barang yang jelas.
4. Suatu sebab yang halal, dalam arti Perjanjian tersebut tidak dibuat dengan alasan yang palsu dan terlarang, serta tidak pula bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Melihat dari kasus yang diangkat oleh Penulis, kemudian dikaitkan dengan syarat sah perjanjian, maka menurut Penulis ada 2 (dua) hal dalam syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi, yaitu unsur kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal.

a. Kesepakatan Kehendak

Dalam kasus di atas sangat jelas tidak adanya kesepakatan kehendak (syarat subjektif) antara pemilik tanah yang sebenarnya yaitu Tuan Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen dengan pembeli yaitu Tuan Taufik Abubakar karena baik Almarhum Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar maupun Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen tidak pernah menggadaikan apalagi menyatakan langsung ingin mengalihkan tanah miliknya tersebut dengan menjualnya kepada Tuan Taufik Abubakar . Almarhum Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar maupun Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen juga tidak pernah menghadap dan memberikan identitas diri berupa KTP baik asli ataupun fotocopy sesuai aslinya kepada PPAT Teguh Hartanto, S.H, sehingga sangat jelas bahwa tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli diantara mereka berdua dihadapan PPAT Teguh Hartanto, S.H.

b. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam transaksi jual beli tersebut sangat jelas adanya pelanggaran syarat “suatu sebab yang halal” (syarat objektif), karena perjanjian tersebut bukan berdasarkan kehendak langsung Said Zen bin Ahmad bin Syehbubakar maupun Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen untuk menjual tanahnya kepada Tuan Taufik Abubakar. Dimana Tuan Zen Ahmad Shahab yang mulanya diberikan kepercayaan oleh kakak Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen untuk mengurus surat-surat tanah tersebut ke BPN, malah menjual tanah tersebut kepada Tuan Taufik Abubakar tanpa seizin pemilik yang sebenarnya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus pihak yang berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Di dalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Dengan terlanggarnya 2 (dua) syarat sahnya perjanjian tersebut yaitu syarat subjektif dan syarat objektif maka perjanjian tersebut cacat hukum, dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Oleh karena unsur pelanggaran tersebut terpenuhi, bagaimana suatu akta dapat dibuat apabila sebenarnya tidak ada suatu peristiwa hukum sebagai dasarnya dan dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang. Pasal 1335 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dengan demikian apabila suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang berdasarkan atas tidak adanya kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal maka, akta tersebut tidak sah atau batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah ada perjanjian, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihaknya.

Dalam kasus yang Penulis angkat saat ini, pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Apabila merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian pada Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) di atas harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Akta tersebut kemudian oleh PPAT wajib dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akta jual beli tersebut, kemudian baru diikuti oleh saksi- saksi dan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Tidak saja hanya melihat dari proses pembuatan akta jual belinya saja, namun karena alasan atau dasar dibuatnya akta jual beli tersebut tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu melanggar unsur kesepakatan dan sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, dalam arti bahwa sejak semula para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut, sehingga dianggap tidak pernah ada Perjanjian. Selain itu akta tersebut tidak lagi menjadi akta autentik dimana akta autentik merupakan akta notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Dengan hilangnya keauthentitasannya, maka akta jual beli tersebut dalam hal kekuatan pembuktian setara dengan akta yang dibuat di bawah tangan.

Akta PPAT adalah akta autentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta autentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta autentik. Bentuk akta autentik ditentukan oleh undang-undang sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang- undangan setingkat dengan undang-undang.⁹

⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 214.

Akibat Hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta jual beli yang menyangkut syarat materil yakni karena adanya itikad buruk dari almarhum Zen Ahmad Shahab dengan memalsukan identitas dengan tujuan untuk menjual tanah milik Tuan Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen kepada tuan Taufik Akbar dan syarat formil yakni merupakan syarat pembuatan akta jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan, menyebabkan Akta Jual Beli No. 103/1982 tanggal 21 April 1982 dapat dibatalkan karena tidak sah dan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1729 K/Pdt/2016 tersebut, pertimbangan hakimnya yaitu menyatakan Akta Jual Beli No. 103/1982 tanggal 21 April 1982 yang dibuat oleh PPAT Teguh Hartanto,SH. Tidak bersifat Melawan Hukum, maka jual beli tersebut adalah sah. Dari pertimbangan hakim tersebut menurut penulis seharusnya Akta Jual Beli tersebut dibatalkan karena adanya tindakan pemalsuan identitas sehingga artinya Akta Jual Beli tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan kehendak para pihak pemilik sertifikat yang sebenarnya dan tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal, serta adanya itikad tidak baik dari Alm. Zen Ahmad Shahab. Kemudian, menurut penulis para Ahli Waris (penggugat) seharusnya juga melakukan gugatan sebelum masa pengumuman lelang berakhir sebagaimana diatur dalam pasal 54 PMK No. 27/PMK.06/2016, tenggang waktu pengumuman lelang dilakukan minimal 31 hari sebelum pelaksanaan lelang.

2.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemenang Lelang Atas Objek Sengketa Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729 K/PDT/2016.

Sebagaimana yang tertera dalam pasal 584 KUHPerdara itikad baik itu ada apabila *bezitter* memperoleh benda tersebut melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik, dimana dari pasal tersebut diketahui bahwa beberapa peralihan hak milik yang ada tersebut tidaklah lepas dari keberadaan hukum perjanjian dalam KUHPerdara

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa: “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”. Pasal ini bertujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum.¹⁰ Rumusan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut mengindikasikan bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Unsur itikad baik hanya disyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak sebagai itikad baik dalam pengertian objektif.

Berdasarkan hal tersebut terlihat bahwa hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik untuk menguasai benda yang dimilikinya dengan itikad baik dan memperoleh manfaat dari benda tersebut sebagai akibat dari kedudukan berkuasanya atas benda tersebut selama ia tidak dibuktikan lain di muka pengadilan atas itikad baiknya tersebut.

Walaupun topik yang dibahas dalam tulisan ini adalah pembeli dari pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik, dimana mengingat pasal 531 *jo.* 533 KUHPerdara dapat dikatakan beritikad baiklah pembeli dari pemenang lelang tersebut apabila jual-beli dilakukan sebagaimana mestinya, akan tetapi terkait dengan kedudukan berkuasa dalam bentuk fisik atau *in natura*, perlu diperhatikan juga sisi itikad baik pemenang lelang dalam

¹⁰ Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1987)., Hlm.. 9

memperoleh objek jual-beli tersebut.

Sebagaimana pasal 1319 *jo.* pasal 1457 KUHPerdara dan mengingat pasal 584 *jo.* pasal 531 KUHPerdara dimana untuk dapat dikatakan beritikad baik, maka kedudukan berkuasa yang didapatkan melalui lelang baru dapat dikatakan beritikad baik apabila telah memenuhi prosedur dan asas-asas yang terdapat dalam suatu penjualan melalui lelang, dalam hal ini khususnya lelang eksekusi pengadilan.

Adapun prosedur lelang, khususnya lelang eksekusi pengadilan yang harus dilalui agar sah suatu perlelangan tersebut sehingga pemenang lelang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik antara lain adalah sebagai berikut:

Persiapan Lelang

Diatur dalam pasal 10 sampai pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Adapun persiapan lelang meliputi berbagai aspek sebagai berikut:

a. Permohonan Lelang

Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Permohonan lelang eksekusi pengadilan negeri harus dilampiri dokumen persyaratan yang terdiri dari: salinan/*fotocopy* putusan dan atau penetapan pengadilan; salinan/*fotocopy* penetapan *aanmaning/teguran* dari Ketua Pengadilan; salinan/*fotocopy* Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan; salinan/*fotocopy* Berita acara Sita; salinan/*fotocopy* perincian hutang/jumlah yang harus dipenuhi; salinan/*fotocopy* pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi; dan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Apabila bukti kepemilikan tidak dikuasai, maka harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.¹¹

Hal-hal yang disebutkan diatas merupakan dokumen persyaratan khusus yang harus disampaikan Ketua Pengadilan kepada Kantor Lelang. Dokumen yang disyaratkan ini bersifat kumulatif dan imperatif. Tidak terpenuhinya salah satu diantaranya mengakibatkan permohonan lelang yang diajukan tidak dapat diterima (*inadmissible*) Kantor Lelang.¹²

b. Penjual/Pemilik Barang

Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: keabsahan kepemilikan barang; keabsahan dokumen persyaratan lelang; penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli. Selain itu, penjual/pemilik barang juga bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Penjual/pemilik barang juga bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang. Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundangundangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen

¹¹ Wildan Suyuthi, *Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: Tatanusa, 2004), Hlm.. 48-49

¹² M. Yahya Harahap (2), (1), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, ed. ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), Hlm. 130

- kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual.
- c. Tempat Pelaksanaan Lelang
- Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Pengecualian terhadap ketentuan tersebut hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- d. Waktu Pelaksanaan Lelang
- Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Waktu pelaksanaan lelang tersebut dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah setempat.
- e. Surat Keterangan Tanah (SKT)
- Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan.
- f. Pembatalan Sebelum Lelang
- Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum. Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum dilakukan oleh Pejabat Lelang.dalam hal:
- 1) SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
 - 2) barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
 - 3) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;
 - 4) barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
 - 5) tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
 - 6) Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 PMK Nomor 106/PMK.06/2013;
 - 7) Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;
 - 8) Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
 - 9) keadaan memaksa (*force majeure*)/kahar;
 - 10) Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
 - 11) Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.
- g. Uang Jaminan Penawaran Lelang
- Setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Uang Jaminan

Penawaran Lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang/Balai Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum

h. Nilai Limit

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang. Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan penilaian oleh Penilai; atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir

i. Pengumuman Lelang

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang

Melihat asas-asas dan prosedur lelang sebagaimana tersebut di atas, terkait dengan pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik, maka dapat dikatakan bahwa pemenang lelang merupakan pembeli beritikad baik apabila pelaksanaan lelang tersebut sesuai dengan asas-asas dan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada mengenai lelang tersebut.

Mengingat pasal 531 *jo.* 584 KUHPerdara, maka TUAN TASLIM MULIAWAN sebagai pemenang lelang dapat dikatakan beritikad baik karena jual-beli yang dilakukan dengan KEPALA KANTOR LELANG NEGARA PALEMBANG sudah sesuai dengan kaedah-kaedah yang ada dalam peraturan perundang-undangan mengenai jual-beli secara umum dengan mengindahkan pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.

Adanya itikad baik dari pemenang lelang akan memberikan kedudukan yang lebih kuat bagi pembeli dari pemenang lelang yang beritikad baik untuk menguasai kedudukan berkuasanya atas objek yang dibelinya tersebut dari pemenang lelang dalam bentuk fisik atau *in natura*. Pemenang lelang yang beritikad baik akan memperoleh kedudukan hukum yang kuat dengan dasar itikad baik dalam menghadapi gugatan pembatalan risalah lelang dari pihak lain.

Permohonan perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yang memerlukan perhatian lebih terhadap suatu putusan dimana melalui permohonan tersebut Mahkamah Agung mengeluarkan penetapan yang meluruskan hal tersebut sehingga permasalahan yang ada telah terabsorpsi dalam penetapan tersebut dan dinyatakan telah selesai permasalahannya. Permohonan perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang lebih responsif, cepat dan mudah dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik.

Adapun jika ditelaah latar belakang dimohonkannya perlindungan hukum kepada Mahkamah Agung tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Bahwa di dalam Risalah Lelang Nomor 10/2001, tanggal 27 Februari 2001 dinyatakan bahwa penjualan secara lelang telah dilaksanakan dengan perantaraan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Palembang terhadap barang berupa:
 - Sebidang tanah, SHM Nomor 1165, seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi), atas nama Taufik Abubakar, terletak di Jalan Sayangan, Kampung 17 Ilir, Kecamatan Ilir I, Palembang;Selanjutnya dalam risalah lelang tersebut ditetapkanlah Tuan Taslim Muliawan (*in casu* Turut Tergugat) sebagai penawar tertinggi dan disahkan sebagai pembeli lelang atas SHM

Nomor 1165;

2. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah (*in casu* Turut Tergugat) dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 679 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977 bahwa: “Keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya”. Lebih lanjut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa: “Suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima”;

Adapun analisis terhadapnya antara lain adalah sebagai berikut:

- Dengan dikeluarkannya Risalah Lelang Nomor 10/2001 tanggal 27 Februari 2001, maka jelas bahwa proses lelang yang terjadi yang dimenangkan oleh Tuan Taslim Muliawan telah sesuai dengan kaidah dan prosedur yang ada sehingga oleh karena itu, mengingat pasal 531 dan 584 KUHPerdara maka Tuan Taslim Muliawan sebagai pemenang lelang adalah pembeli beritikad baik.
- Karena Bank BRI secara nyata menurut hukum memiliki kewenangan penuh atas tanah SHM Nomor 1165 R tanggal 9 Agustus 1980, maka otomatis penerima tanah hasil jual-beli selanjutnya selama tidak bertentangan dengan proses pengalihan tanah SHM di Indonesia adalah pemilik tanah SHM yang sah menurut hukum.
- Berdasarkan pasal 531, 584, 1320, 1338, 1458 KUHPerdara, maka Tuan Taslim Muliawan yang kemudian memperoleh tanah SHM Nomor 1165 R dengan cara membeli melalui pelelangan dari Kantor Lelang Negara Palembang pada tanggal 27 Februari 2001 adalah merupakan pembeli beritikad baik dimana jual beli tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada mengenai jual-beli yang dapat dibuktikan dengan dikeluarkannya Risalah Lelang Nomor 10/2001 tanggal 27 Februari 2001 dan telah dibalik namakan.
- Berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 126 K/Sip/1962 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan : *”Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi”*, jo. Yurisprudensi MA-RI No. 1211 K/Sip/1971 yang menegaskan bahwa ditegaskan bahwa makna dilindungi dalam yurisprudensi tersebut adalah dilindungi oleh hukum positif yang berlaku, dengan bunyi pertimbangan hukum sebagai berikut: *”Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum”*, maka sebagai pembeli beritikad baik, Tuan Taslim Muliawan wajib dilindungi oleh hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut diatas, jelaslah bahwa Tuan Taslim Muliawan mempunyai kekuatan sebagai pembeli beritikad baik dimana posisinya ini dilindungi oleh hukum untuk menikmati hak-haknya sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana pasal 548 KUHPerdara.

Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”.

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia RI No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.
- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.
- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”.
- 5) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”.
- 6) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”.

Setelah membaca, mencermati dan meneliti pokok *posita* gugatan said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar selaku para penggugat pada intinya gugatan mereka mempermasalahkan perbuatan melawan hukum pada proses pensertifikatan menjadi SHM Nomor 1165 yang dilakukan oleh almarhum Zen Ahmad Shahab (orang tua Tergugat I) dan kemudian dijual dan diproses balik nama menjadi atas nama Taufik Abubakar. Dalam gugatannya tersebut said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar tampak jelas menguraikan sebenarnya hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Kakek Penggugat dengan almarhum Zen Ahmad Shahab dalam proses jual beli dan balik nama menjadi atas nama Taufik Abubakar melalui Teguh Hartanto, Sh Dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Palembang , Bahwa dengan adanya fakta hukum sebagaimana terurai diatas, telah terang dan jelas Tuan Taslim Muliawan tidak mempunyai hubungan hukum dengan said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar, karena kedudukan Tuan Taslim Muliawan hanya sebatas sebagai pemenang lelang yang beritikad baik.

Sesuai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 294 K/Sip/1971 dinyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum (antara Penggugat dan Tergugat). Dengan demikian sudah seharusnya Pengadilan menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

2.3 Tanggung Jawab PPAT Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesianomor 1729 K/PDT/2016.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT terjadi kesalahan. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan.

Pasal 1365 KUHPerdara mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengadilan negeri.

Dari kasus posisi yang telah diuraikan diatas tersebut, maka akan dianalisis apakah TEGUH HARTANTO, SH, (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum:

- (1) Adanya suatu perbuatan, Perbuatan tersebut adalah perbuatan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli TEGUH HARTANTO, SH, (Tergugat III) telah ternyata ada melakukan perbuatan membuat akta yaitu Akta Jual Beli No.103/1982, tanggal 21 April 1982;
- (2) Perbuatan tersebut melawan hukum; Kategori suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai melawan hukum yaitu dari unsur :

1. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain

Penandatanganan akta jual beli bertentangan dengan hak subjektif Tuan said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar (Para Penggugat) karena tidak terpenuhinya kesepakatan salah satu pihak untuk melakukan perbuatan hukum dimana ada unsur penipuan Karena almarhum Zen Ahmad Shahab (Orang tua tergugat I) menggunakan identitas palsu telah menyalahgunakan sertifikat tanah SHM milik para penggugat dengan menjual tanpa sepengetahuan mereka.

2. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian

PPAT TEGUH HARTANTO, SH, (Tergugat III) dalam melaksanakan tugas dan jabatannya terutama dalam proses pembuatan Akta Jual Beli No. 103/1982, tanggal 21 April 1982 tersebut diduga tidak teliti dalam pengecekan identitas dari pihak penjual, karena disamping jual beli tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak. PPAT Teguh Hartanto, SH, seharusnya menanyakan kenapa atau mengapa Zen Ahmad Shahab, bisa disebut juga Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar, padahal menurut adat-istiadat orang Arab Suku Shahab Atau Marga Shahab. tidak akan pernah menjadi suku atau marga syehbubakar. walaupun ada maka telah terjadi pemalsuan identitas. Dalam kasus ini. (almarhum Zen Ahmad Shahab) Orang tua Tergugat I Yang Bermarga Shahab. Telah menambah identitasnya Menjadi Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar: sesuai dengan nama yang tertera dalam sertipikat hak milik nomor 1165/R/17 Ilir Surat Ukur Nomor 224/ 1980. Bahwa orang tua Tergugat I, yang semula namanya bernama Zen Ahmad Shahab, menambah namanya Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar. Dengan nama tambahan tersebut Almarhum Zen Ahmad Shahab orang tua Tergugat I bertindak seolah - olah sebagai pemilik sah dari tanah tersebut, karena namanya telah disesuaikan dengan nama yang tercantum dalam sertipikat, yaitu nama kakek dari pada Penggugat. Padahal orang tua Tergugat I, bukanlah kakek dari para Penggugat. Dan kakek para Penggugat tidak pernah menyebut namanya menjadi alias Zen Ahmad Shahab, karena sukunya atau marganya adalah Syehbubakar, Bukan Shahab.

(3) Adanya kesalahan;

Kesalahan dalam pasal 1365 KUHPerdara dapat mencakup kesengajaan atau kelalaian. Dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 103/1982, tanggal 21 April 1982, adanya gugatan bahwa akta jual beli tidak sah dan batal demi hukum diduga terdapat unsur kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut. Kelalaian yang dimaksud ialah PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) tidak menanyakan kenapa atau mengapa ZEN AHMAD SHAHAB, bisa disebut juga SAID ZEN BIN AHMAD BIN SYEHBUBAKAR atau meminta berkas lain yang dapat mendukung tentang kebenaran identitas dari penjual tersebut.

(4) Adanya kerugian bagi Penggugat;

Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan almarhum Zen Ahmad Shahab (Orang tua Tergugat I) dan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) yang telah membuat Akta Jual Beli No. 103/1982, tanggal 21 April 1982 ini mengakibatkan kerugian diantaranya adanya kerugian material dan imaterial. Kerugian material Penggugat kehilangan status kepemilikan tanah dan bangunan rumahnya yang tercatat dengan Sertifikat Hak Milik No. 1165/R/17 Ili, Surat Ukur No. 224 /1980 seluas 45 m2 tercatat atas Nama Kakek, Para Penggugat, bernama Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar, terletak di Kampung 17 Ilir Kota

Palembang yang merupakan objek sengketa. Dengan berdasarkan akta jual beli tersebut maka mengajukan permohonan hak atas tanah yang menyebabkan Sertifikat Hak Milik No. 1165/R/17 Ili, yang semula atas nama Said Zen Bin Ahmad Bin Syehbubakar menjadi milik Tuan Taufik Akbar (Tergugat II),-. Kerugian inmaterial berupa kehilangan waktu, tenaga, dan pikiran.

- (5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan dengan kerugian. Kerugian yang dialami Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Syehbubakar Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen Syehbubakar (Para Penggugat) seperti disebutkan diatas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh almarhum Zen Ahmad Shahab (Orang tua Tergugat I) dan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III). Jika PPAT Teguh Hartanto, SH tidak membuatkan Akta Jual Beli No. 103/1982, tanggal 21 April 1982 tersebut maka perkara ini tidak akan terjadi. Jika Akta Jual Beli tersebut tidak pernah dibuat, maka tidak ada alasan hak untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat IV).

Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Almarhum Zen Ahmad Shahab (Orang tua Tergugat I) dan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) tersebut dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli No. 103/1982, tanggal 21 April 1982 tersebut maka mereka harus mempertanggungjawabkannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Pertanggungjawaban secara administratif ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 10 PP No.37 Tahun 1998, dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT; Peringatan; *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT; *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Sebagai akibat dari perbuatan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) terkait kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli, penukis berpendapat PPAT Teguh Hartanto, SH dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis karena dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak menjalankan prinsip ketelitian, dan kehati-hatian.

2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan.

Penulis mengemukakan bahwa terdapat praktek-praktek yang secara umum sering dilakukan oleh PPAT dikarenakan berbagai macam faktor, misalnya karena kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara para pihak dengan PPAT, Menurut penulis, dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) telah diduga telah lalai dalam proses pembuatan akta jual beli sehingga tanpa disadari telah merugikan pihak yakni Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin Zen Syehbubakar Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen Syehbubakar (Para Penggugat) yang sebenarnya pemilik sah dari tanah SHM 1165/R/17 Iliir sehingga akta jual beli tersebut mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat subyektif dan obyektif sekaligus karena tidak terpenuhinya kesepakatan salah satu pihak dalam perjanjian sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan almarhum Zen Ahmad Shahab (Orang tua Tergugat I) dan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Said Ali Machmudi Bin Abubakar Bin

Zen Syehbubakar Dan Said Abdul Hamid Bin Abubakar Bin Zen Syehbubakar (Para Penggugat) tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

3. Penutup

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa Keabsahan akta jual beli No. 103/1982 tersebut tidak sah atau cacat hukum apabila dikaitkan dengan syarat sah perjanjian, maka menurut Penulis dalam kasus di atas ada 2 (dua) unsur dalam ketentuan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak terpenuhi, yaitu unsur kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal.

Dengan terlanggarnya 2 (dua) syarat sahnya perjanjian tersebut yaitu syarat subjektif dan syarat objektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Oleh karena unsur pelanggaran tersebut terpenuhi, bagaimana suatu akta dapat dibuat apabila sebenarnya tidak ada suatu peristiwa hukum sebagai dasarnya dan dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang. Pasal 1335 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dengan demikian apabila suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang berdasarkan atas tidak adanya kesepakatan kehendak dan suatu sebab yang halal maka, akta tersebut tidak sah atau batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah ada perjanjian, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihaknya

Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pemenang lelang atas objek sengketa dalam kasus diatas ialah hasil Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/Pdt/2016 dimana Tn. Taslim Muliawan sebagai pemenang lelang telah melaksanakan asas-asas dan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada mengenai lelang tersebut sehingga dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang harus dilindungi hak-haknya oleh hukum sebagaimana dalam pasal 548 KUH Perdata. Permohonan perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yang memerlukan perhatian lebih terhadap suatu putusan sebagaimana dalam kasus putusan No. 1729 K/Pdt/2016. Dimana dalam analisis yang diberikan diketahui bahwa:

- gugatan said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar selaku para penggugat pada intinya gugatan mereka mempermasalahkan perbuatan melawan hukum pada proses pensertifikatan menjadi SHM Nomor 1165 yang dilakukan oleh almarhum Zen Ahmad Shahab (orang tua Tergugat I) dan kemudian dijual dan diproses balik nama menjadi atas nama Taufik Abubakar. Dalam gugatannya tersebut said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar tampak jelas menguraikan sebenarnya hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Kakek Penggugat dengan almarhum Zen Ahmad Shahab dalam proses jual beli dan balik nama menjadi atas nama Taufik Abubakar melalui teguh hartanto, SH. dan kepala kantor badan pertanahan nasional kotamadya Palembang Bahwa dengan adanya fakta hukum sebagaimana terurai diatas, telah terang dan jelas Tuan Taslim Muliawan tidak mempunyai hubungan hukum dengan said ali machmudi bin abubakar bin zen syehbubakar dan said abdul hamid bin abubakar bin zen syehbubakar, karena kedudukan Tuan Taslim Muliawan hanya sebatas sebagai pemenang lelang yang beritikad baik. Sesuai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 294 K/Sip/1971

dinyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum (antara Penggugat dan Tergugat). Dengan demikian sudah seharusnya Pengadilan menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

- bahwa akta otentik yang dijadikan dasar sebagai peralihan hak atas tanah objek lelang yaitu Risalah Lelang nomor 10/2001 guna sebagai pendaftaran ke Kantor Tanah setempat.

Tanggung Jawab PPAT terhadap penerbitan akta jual beli yang cacat hukum dapat berupa sanksi administratif, sanksi secara keperdataan dan sanksi Pidana. Bahwa PPAT dalam melaksanakan jabatannya serta profesi yang diembannya diawasi dengan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila dalam melaksanakan kewenangannya tidak berdasarkan ketentuan-ketentuan maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi. Dalam Kasus ini sebagai akibat dari perbuatan PPAT Teguh Hartanto, SH (Tergugat III) terkait kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli, dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis karena dalam jabatannya serta profesi yang diembannya tidak menjalankan prinsip ketelitian, dan kehati-hatian dan tanggung Jawab Secara Keperdataan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya dituntut harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Karena Adanya pemalsuan identitas dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 103/1982 yang dilakukan oleh PPAT Teguh Hartanto, SH maka selain sanksi administratif dan sanksi perdata, PPAT tersebut juga dapat dijatuhkan sanksi pidana sesuai dengan pasal 263 KUH Pidana.

Daftar Pustaka

Peraturan:

Badruzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1993

Ikatan Notaris Indonesia. *Sidang Komisi B, Kode Etik Jabatan Notaris*. Jakarta 27 November 1999.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Tahun 1997, Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998, LN NO.52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____. *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UU No.12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234.

_____. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No.2043

_____. *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 Rumah Susun*, UU No. 16, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3317.

_____. *Undang-undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wet-boek]. diterjemahkan oleh R. Subekti,. Cet. 16. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio,.cet. 31. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Ditetapkan di Bandung dalam kongres I IPPAT,1997.

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kongres ke II IPPAT di Denpasar-Bali. tanggal 7-8 September 2000.

Menteri Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Permen Keuangan Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016.

Buku:

Asshiddiqie, Jimly dan M.Ali Saffa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. cetakan ketiga. Jakarta: Konstitusi Press, 2012.

Budiono, Herlien. *Akta Otentik dan Notaris pada sistem Hukum Anglo Saxon dan Sistem Hukum Romawi*, Bandung: Mandar Maju, 1998.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Ed. 2, Cet. 3 Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Harsomo, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan 2003.

Meliala, Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012. Mertokusumo, Soedikno. *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1991.

Subekti, R. *Aspek-aspek Hukum Pengikatan Nasional*, Bandung,: PT Citra Aditya Bakti,1998.

_____. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1989.

Suyuthi ,Wildan. *Sita eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Tatanusa, 2004.

Internet:

Farida Patittingi, “Keberadaan Jabatan PPAT bersumber pada UUPA”, http://medianotaris.com/keberadaan_jabatan_ppat_bersumber_pada_uupa_berita156.html, diakses pada tanggal 19 Februari 2019.