

**IMPLIKASI PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
AKIBAT TIDAK TERMUATNYA SURAT KETERANGAN
TANAH TIDAK SENGKETA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR K 2877/PDT/2016)**

Gelar Dwihandaya, Siti Hajati Hoesin

ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah pihak penjual kepada pihak pembeli. Perjanjian jual beli tanah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT dalam bentuk akta autentik. Pada prakteknya seringkali pihak dalam jual beli tidak beritikad baik yang berdampak pada gugatan mengenai pembatalan Akta Jual Beli. Pembatalan Akta Jual Beli ini menimbulkan permasalahan mengenai kewenangan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli, status tanah dalam Akta Jual Beli yang dibatalkan dan implikasi pembatalan Akta Jual Beli terhadap PPAT dan para pihak dalam Akta Jual Beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Alat pengumpul data dalam penelitian ini melalui studi dokumen dengan metode analisis data kualitatif. Simpulan dalam penelitian ini adalah PPAT NY merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli, tetapi dalam membuat Akta Jual Beli tersebut PPAT NY tidak meminta Surat Keterangan Tidak Sengketa kepada penjual yang mengakibatkan jual beli tersebut dibatalkan dikemudian hari, selain itu akibat dari dibatalkannya Akta Jual Beli mengakibatkan status tanah tetap milik tuan HM selaku penjual, implikasi dibatalkannya jual beli adalah PPAT NY dapat diberhentikan dari jabatannya secara tidak hormat karena membuat Akta Jual Beli dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuaiperaturan perundang-undangan serta tuan SY dan nyonya SR mendapat pengembalian uang sesuai harga jual beli tanah tersebut.

Kata Kunci: PPAT, Perjanjian Jual Beli, Pembatalan Akta Jual Beli

1. PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu dengan lainnya. Dalam kehidupannya manusia tak pernah lepas dari berbagai kebutuhan, untuk itu manusia menjalin hubungan dengan manusia lainnya demi keberlangsungan hidupnya. Kebutuhan dasar manusia tersebut terdiri dari 3 (tiga) faktor utama, yaitu sandang, pangan dan papan. Kebutuhan manusia akan papan atau tempat tinggal yang didirikan diatas suatu lahan pada zaman modern seperti saat ini menjadi amat penting, dimana populasi manusia yang terus meningkat yang berdampak pada meningkatnya pula terhadap kebutuhan akan papan atau tempat tinggal. Hal ini berbanding terbalik dengan kesediaan lahan di bumi yang semakin berkurang yang juga akan mengarah kepada kelangkaan lahan baik untuk tempat tinggal maupun tempat usaha.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang diikuti pula dengan pertumbuhan kegiatan perekonomian mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk tempat tinggal. Tempat tinggal tidak hanya dipandang sebagai sarana untuk menunjang kehidupan manusia itu sendiri tetapi tempat tinggal saat ini dipandang sebagai investasi jangka panjang bahkan banyak pihak pengembang yang berburu lahan untuk membangun tempat tinggal karena penyediaan tempat tinggal di nilai sebagai salah satu usaha dalam bidang *property* yang sangat menjanjikan.

Pengertian tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah permukaan bumi. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama yang menjadi kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.

Tanah merupakan suatu bagian dari unsur Negara, serta menjadi bagian yang amat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan ini, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, yaitu sebagai berikut:¹

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. Usaha di dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah; dan
- f. Untuk kepentingan bersama.

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum, sebagai negara hukum tentunya harus dapat memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak hidup. Disamping itu Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatakan bahwa bumi dan air dan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-sebesar kemakmuran rakyat. UUPA berpedoman pada prinsip Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut sebagaimana dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA yang mengatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara. Pengertian dikuasai dalam pasal tersebut tidak dapat diartikan dimiliki,

¹ JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, 2009), hlm. 84.

tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia yang berupa mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki atas bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan UUPA, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa merupakan kekayaan nasional. Kekayaan ini dapat dipunyai oleh warga negara yang istilahnya adalah *Onvrij landsdomein*, artinya diatas tanah tersebut sudah ada hak-hak penduduk bumiputra maupun desa.² Sehingga setiap manusia mempunyai hak memiliki kekayaan nasional ini. Sebagai pemilik maka orang tersebut juga berhak untuk mengalihkan atau menjaminkannya.

Hak penguasaan atas tanah secara fisik dan yuridis sebagai bukti adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang menjadi objek dalam pembangunan. Penguasaan yuridis merupakan penguasaan yang dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai tanah tersebut secara fisik.³

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.⁴ Dalam hal ini pemegang hak atas tanah berhak untuk mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang pada umumnya dilakukan dengan cara jual beli.

Jual beli menurut Subekti diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau tidak akan melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.⁵

UUPA memerintahkan Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah.⁶ Peraturan mengenai pendaftaran tanah tersebut kemudian di atur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24/1997), Pasal 1 Angka 1 PP No 24/1997 mengakatan:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar,

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 28.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Rev, Cet.12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 23.

⁴ Arie.S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hlm. 177.

⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

⁶ Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 19 ayat (1).

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷

Sementara itu tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah, penjual dan pembeli tidak hanya sekadar melakukan pembayaran tanah diantara keduanya. Namun, jual beli tersebut harus disertai dengan itikad baik, disamping itu mereka juga harus melakukan kegiatan lain yang yang diwajibkan peraturan perundang-undangan yakni diantaranya pelunasan pembayaran harga jual beli tanah, menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkannya Akta Jual Beli, sampai yang terakhir yaitu menghadap Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan hak baru serta penerbitan sertipikat.

PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli. Berdasarkan Pasal PP No 24/1997, PPAT diartikan sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁸ Hal ini berhubungan dengan peran PPAT sebagai pihak yang membantu sebagian tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam proses peralihan hak atas tanah.

Sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta mengenai tanah, PPAT tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dalam bidang pertanahan. Dalam melaksanakannya kewenangannya dalam membuat akta otentik yang dalam hal ini adalah akta jual beli, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap kapasitas penghadap dalam melakukan jual beli, serta terhadap objek dari jual beli tersebut karena terhadap setiap peralihan atas tanah terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga, berstatus sita jaminan pengadilan, ataupun apakah objek jual beli tersebut berpotensi sengketa dikemudian hari karena tidak menutup kemungkinan bahwa objek jual beli tersebut menjadi sengketa dikemudian hari.

Meskipun PPAT sudah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta peralihan hak, tetap saja akta yang di buat oleh PPAT dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari sehingga menarik PPAT sebagai Turut Tergugat dalam peradilan perdata. Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/2016.

Dalam kasus tersebut diketahui bahwa SY selaku Penggugat I dan SR selaku penggugat II masing-masing telah membeli sebidang tanah dari HM selaku Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 65/2015 atas nama SY selaku pembeli dan Akta Jual Beli Nomor 66/2015 atas nama SR selaku pembeli yang masing-masing dibuat pada tanggal 12 Februari 2015 dihadapan NYA

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 1 Angka 1.

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 1 Angka 24.

Notaris & PPAT di Palangka Raya. Sebelum jual beli dilakukan, HM menjamin kepada SY dan SR bahwa tanah yang akan mereka beli bukanlah tanah yang bebas sengketa.

Bahwa 3 (tiga) hari setelah akad jual beli tersebut tepatnya pada saat SY dan SR akan melakukan pemetaan terhadap tanah tersebut ternyata ada pihak lain yang mengatakan bahwa tanah yang dibeli oleh SY dan SR merupakan tanah milik Koperasi Flamboyan Permai. Sehingga diketahui bahwa tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 65/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 66/2015 yang keduanya dibuat pada tanggal 12 Februari 2015 dihadapan NYA Notaris & PPAT di Palangka Raya tersebut sudah menjadi sengketa kepemilikan antara HM dengan Koperasi Flamboyan Permai.

Karena merasa ditipu oleh HM dan juga karena SY dan SR tidak ingin bersengketa kepemilikan tanah dengan pihak lain atas kedua objek tanah yang dibeli dari HM, SY dan SR meminta HM untuk mengembalikan uang pembayaran pembelian kedua objek tanah tersebut dan meminta untuk membatalkan akta jual beli yang telah dibuat.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan, maka Penulis merasa tertarik untuk membahas permasalahan tersebut melalui penulisan Tesis dengan judul “Implikasi Pembatalan Akta Jual Beli Akibat Tidak Termuatnya Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/Pdt/2016”.

A. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian yang dijelaskan sebelumnya, pada artikel ini akan membahas mengenai kewenangan PPAT NY dalam pembuatan Akta Jual Beli dan status tanah Hak Milik dalam Akta Jual Beli yang dibuat tidak berdasarkan surat keterangan tanah tidak sengketa yang dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/Pdt/2016, serta membahas pula mengenai implikasi pembatalan Akta Jual Beli tersebut terhadap PPAT NY dan para pihak dalam Akta Jual Beli.

B. Sistematika Penulisan

Penulisan artikel ini terdiri dari 3 (tiga) bagian. Pada bagian pertama terdiri dari latar belakang penelitian, pokok permasalahan, dan sistematika penulisan. Bagian kedua berisi pembahasan yang menjelaskan lebih lanjut mengenai pokok permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai kewenangan PPAT NY dalam pembuatan Akta Jual Beli dan status tanah Hak Milik dalam Akta Jual Beli yang dibuat tidak berdasarkan surat keterangan tanah tidak sengketa yang dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/Pdt/2016, serta membahas pula mengenai implikasi pembatalan Akta Jual Beli tersebut terhadap PPAT NY dan para pihak dalam Akta Jual Beli dengan terlebih dahulu menguraikan mengenai kasus posisi yang menjadi bahan analisis. Sementara itu, bagian ketiga berisi penutup yang terdiri atas simpulan dan saran.

2. PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

Berawal dari maksud tuan SY dan isterinya nyonya SR untuk membeli 2 (dua) bidang tanah hak milik yang keduanya terletak di Jalan Mahir Mahar, Kelurahan Kereng Bengkirai, Kecamatan Sebangau, Kota Palangka Raya yang merupakan milik tuan HM. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT NY yang menghasilkan 2 (dua) buah Akta Jual Beli sebagai berikut:

1. Jual Beli antara SY dengan HM sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 65/2015 tertanggal 12 Februari 2015 yang dibuat dihadapan PPAT NY, dengan harga yang tertuang dalam Akta Jual Beli adalah Rp 473.000.000 (empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan harga dalam kuitansi pembayaran sejumlah 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
2. Jual Beli antara SR dengan HM sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 66/2015 tertanggal 12 Februari 2015 yang dibuat dihadapan PPAT NY, dengan harga yang tertuang dalam Akta Jual Beli adalah Rp 473.000.000 (empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan harga dalam kuitansi pembayaran sejumlah 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Sebelum jual beli tersebut dilakukan, tuan SY dan isterinya nyonya SR telah menanyakan kepada tuan HM mengenai kedua objek tanah apakah sedang dalam sengketa atau tidak dan tuan HM menjamin kepada tuan SY dan isterinya nyonya SR bahwa kedua objek tanah tersebut aman dan tidak dalam sengketa. Keterangan dari tuan HM tersebut tercantum dalam Pasal 2 Akta Jual Beli yang berbunyi bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun. Atas dasar itulah terjadi kesepakatan perjanjian jual beli atas kedua objek tanah antara tuan SY dengan tuan HM dan antara nyonya SR dengan tuan HM sebagaimana yang termuat dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT NY.

Namun setelah jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT NY yaitu ketika tuan SY dan isterinya nyonya SR mendatangi objek jual beli untuk melakukan pemetaan, tuan SY dan nyonya SR didatangi oleh warga setempat yang menyatakan bahwa kedua objek jual beli yang dilakukan antara tuan SR dan nyonya SY dengan tuan HM merupakan tanah milik Koperasi Flamboyan Permai. Mendengar hal itu tuan SR dan nyonya SY pergi mendatangi tuan HM untuk menanyakan mengenai kepemilikan tanah tersebut dan meminta Jual Beli atas kedua objek tanah tersebut dibatalkan. Mendengar hal tersebut tuan HM menolak dan mengatakan bahwa tuan HM akan membantu tuan SR dan nyonya SY karena kalau yang satu dibayar akan datang yang lain. Penjelasan tuan HM ini menunjukkan bahwa kedua objek tanah dalam jual beli tersebut selama ini adalah masih dalam sengketa di luar pengadilan.

Tuan SR dan nyonya SY kemudian mendatangi PPAT NY dan menanyakan mengenai perkembangan proses jual beli mereka dengan tuan HM, PPAT NY menjelaskan bahwa kedua Akta Jual Beli yang mereka buat belum didaftarkan kepada Kantor Pertanahan karena kendala teknis dan berjanji akan segera memprosesnya secepat mungkin. Mendengar hal tersebut tuan SR dan nyonya SY menjelaskan mengenai masalah mereka kepada PPAT NY dan meminta PPAT NY untuk membatalkan kedua Akta Jual Beli yang mereka buat dengan tuan HM. PPAT NY menolak permintaan tuan SR dan nyonya SY tersebut dengan alasan karena PPAT NY tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan Akta Jual Beli.

Karena merasa ditipu oleh tuan HM, tuan SR dan nyonya SY kemudian menggugat tuan HM dan PPAT NY kepada Pengadilan Negeri Palangkaraya dengan pokok gugatan untuk membatalkan perjanjian jual beli antara tuan SR dengan tuan HM dan perjanjian jual beli antara nyonya SR dengan tuan HM yang keduanya dibuat di hadapan PPAT NY serta mendapatkan pengembalian uang pembayaran perjanjian jual beli tanah sebesar Rp 946.000.000 (sembilan ratus empat puluh enam juta rupiah) dengan rincian kepada tuan SR sejumlah Rp 473.000.000 (empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan kepada nyonya SY sebesar Rp 473.000.000 (empat ratus tujuh puluh tiga juta rupiah).

Dikarenakan merasa kurang puas dengan amar putusan dari Pengadilan Negeri Palangkaraya tersebut, baik SY, SR dan HM sama-sama melakukan banding kepada Pengadilan Tinggi Palangka Raya dengan alasan:

1. HM menolak mengenai kedua Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Palangka Raya karena merasa tidak melakukan penipuan terhadap tuan SY dan isterinya nyonya SR.
2. SY dan SR menolak mendapatkan pengembalian uang pembayaran jual beli tanah yang berdasarkan amar putusan tersebut sebesar Rp 946.000.000 dengan rincian Rp 437.000.000 kepada SY dan Rp 437.000.000 kepada SR. Karena menurut SY dan SR jumlah pengembalian uang pembayaran jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp 1.350.000.000 dengan rincian Rp 675.000.000 kepada SY dan Rp 675.000.000 kepada SR yang sesuai dalam kuitansi pembayaran.

Hasil dari banding yang dilakukan oleh kedua belah pihak kepada Pengadilan Tinggi Palangka Raya sesuai dalam amar putusannya adalah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya.

Setelah itu dengan alasan yang sama, kedua belah pihak mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung dan amar putusan adalah sebagai berikut:

Mengadili:

1. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 87/PDT/2015/PT.PLK. tanggal 20 Januari 2016 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Plk. tanggal 11 Agustus 2015 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan terhadap Toko Sumber Hidup yang terletak di Jalan Tjilik Riwut Km.2 dekat Simpang Jalan Antang Palangka Raya Sertifikat Hak Milik Nomor 12945/Palangka, S.U. 3886/2002 dengan luas 131 m² (seratus tiga puluh satu meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12946/Palangka, S.U. 3888/2002 dengan luas 163 m² (seratus enam puluh tiga meter persegi) berdasarkan Penetapan Nomor 44/Pdt.G/2015/PN.Plk tanggal 29 Juli 2015 yang telah dilaksanakan sesuai Berita acara tanggal 5 Agustus 2015;
3. Membatalkan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat I sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 65/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nurul Yayuk Andayani, S.H., pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2015 dan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat II sebagaimana yang disebutkan

dalam Akta Jual Beli Nomor: 66/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nurul Yayuk Andayani, S.H., pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2015;

4. Menghukum Tergugat agar mengembalikan uang pembayaran jual beli tanah sejumlah Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian kepada Penggugat I sejumlah Rp675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan perkara ini;
6. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

B. Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/PDT/2016

Kewenangan secara organisasional merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik. Dalam suatu kewenangan dilekatkan pula hak dan kewajiban, yaitu agar kewenangan tidak semata-mata diartikan sebagai hak berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban sebagai hukum publik. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai kekuasaan, oleh karena itu, dalam menjalankan hak berdasarkan hukum publik selalu terikat kewajiban berdasarkan hukum publik tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang baik.⁹

Tugas Pokok PPAT adalah membantu pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Untuk menjalankan tugas tersebut, PPAT diberi kewenangan dalam pasal 3 PP No 24/1997 yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
7. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Mengenai kewajiban PPAT, penulis membaginya kedalam tiga bagian, yaitu kewajiban PPAT sebelum membuat akta, pada saat pelaksanaan pembuatan akta, dan sesudah pembuatan akta.

1. Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta

Kewajiban PPAT sebelum membuat akta diatur dalam Pasal 97 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 99 dan Pasal 100 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KBPN No. 3/1997), antara lain:

⁹ Prajudi Admosudirjo, *Teori Kewenangan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), hlm. 4.

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli.¹⁰
- b. Pemeriksaan Sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan *real estate*, kawasan Industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.¹¹
- c. Sebelum Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee (guntae)* menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertanggung jawab atas pernyataannya tersebut.¹²
- d. PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.¹³

2. Kewajiban PPAT Pada Saat Pelaksanaan Pembuatan Akta

Kewajiban PPAT pada saat pelaksanaan pembuatan akta diatur dalam PP No 24/1997, PMNA/KBPN No. 3/1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), antara lain:

- a. Pasal 101 PMNA/KBPN No. 3/1997 *jo.* Pasal 38 ayat (1) PP No. 24/1997 *jo.* Pasal 22 PP No. 37/1998, yaitu:
 - 1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundangperundangan yang berlaku.
 - 2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain

¹⁰ Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 97 ayat (1).

¹¹ *Ibid.*, Ps. 90 ayat (2).

¹² *Ibid.*, Ps. 99 ayat (1).

¹³ *Ibid.*, Ps. 100 ayat (1).

mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- 3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.¹⁴

3. Kewajiban PPAT Sesudah Membuat Akta

Kewajiban PPAT pada saat pelaksanaan pembuatan akta diatur dalam PP No. 24/1997, PMNA/KBPN No. 3/1997, PP No. 37/1998, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37/1997 (PerKBPN 1/2006), antara lain:

- a. Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) PP No 24/1997 *jo.* Pasal 103 ayat (1) dan ayat (5) PMNA/KBPN 3/1997:
 - 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
 - 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampainya akta tersebut kepada Kantor Pertanahan.
- b. Pasal 26 PP No. 37/1998 *jo.* Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) PerKBPN No. 1/2006, antara lain:
 - 1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya yang diisi setiap hari kerja PPAT dan di tutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Kewenangan PPAT adalah membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.¹⁵ Kewenangan yang diberikan tersebut yaitu yang berkaitan dengan:

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. Pembebanan hak atas tanah;
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan.¹⁶

Akta yang dibuat PPAT berkaitan dengan hal tersebut adalah akta yang akan dijadikan dasar bagi perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum, yang meliputi:

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 102.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 4 ayat (1).

¹⁶ H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 94.

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah hak milik
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).¹⁷

Di samping itu PPAT hanya memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta tersebut selama dilakukan di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah dalam satu wilayah provinsi dimana PPAT tersebut berkedudukan.¹⁸ Namun ketentuan tersebut dikecualikan dalam pembuatan Akta Tukar Menukar, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan dan Akta Pembagian Hak Bersama yang apabila salah satu bidang tanah atau rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di luar wilayah kerjanya.¹⁹ Misalnya dalam Akta Tukar Menukar yang salah satu objeknya berada di provinsi lainnya.

PPAT NY merupakan PPAT yang berkedudukan di Palangka Raya yang membuat Akta Jual Beli Nomor 65/2015 antara tuan HM dengan tuan SY serta Akta Jual Beli Nomor 66/2015 antara tuan HM dan nyonya SR yang kedua objek jual beli tersebut terlerak di Palangka Raya. Sehingga PPAT NY merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat kedua Akta Jual Beli tersebut.

Meskipun PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat kedua Akta Jual Beli tersebut, ternyata PPAT NY tidak mendata persyaratan dalam pembuatan kedua Akta Jual Beli tersebut dengan baik yang berdampak pada dibatalkannya kedua Akta Jual Beli tersebut oleh pengadilan.

Berdasarkan bukti-bukti surat yang diberikan PPAT NY kepada Pengadilan Negeri Palangka Raya, tidak ada bukti Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa dari kelurahan atau desa setempat atas kedua objek jual beli tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, seharusnya PPAT NY belum dapat menjalankan kewenangannya dalam membuat kedua Akta Jual Beli antara SY dan SR dengan HM karena syarat kelengkapan dokumen yang belum terpenuhi.

Pentingnya Surat Keterangan Tidak Sengketa yang harus dipenuhi dalam pembuatan Akta Jual Beli didasarkan Pasal 100 PMNA/KBPN No. 3/1997 yang mengatakan:

- (1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis qbahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 2 ayat (2).

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas PP No. 27 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 12 ayat (1).

¹⁹ Badan Pertanahan Nasional, *Pertaturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PerKBPN No. 1 Tahun 2006, Ps. 4 ayat (1).

Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

- (2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.²⁰

Berdasarkan pasal tersebut jika dikaitkan dalam perjanjian jual beli tanah antara tuan HM dengan tuan SY dan antara tuan HM dengan nyonya SR tidak ada laporan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3/1997 kepada PPAT NY yang mengatakan bahwa kedua objek jual beli sedang sengketa. Maka dari itu PPAT NY seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat kedua Akta Jual Beli tersebut yaitu dengan meminta Surat Keterangan Tidak Sengketa atas kedua objek tanah tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3/1997.

Ketidak hati-hatian PPAT NY tersebut berdampak pula pada belum di daftarkannya kedua Akta Jual Beli yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dikarenakan salah satu syarat keterangan yang belum terpenuhi, yaitu keterangan bahwa tanah tidak sedang sengketa. Syarat untuk mendaftarkan peralihan hak karena jual beli adalah sebagai berikut:²¹

1. Syarat
 - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
 - e. Sertifikat Asli
 - f. Akta jual beli dari PPAT
 - g. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan atau kuasanya
 - h. Ijin pindahan hak apabila di dalam sertifikat / keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
 - i. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
2. Keterangan
 - a. Identitas diri
 - b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - c. Pernyataan tanah tidak sengketa
 - d. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik

²⁰ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Ps. 100.

²¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/122856/itemName/JualBeli/controller/Item/action/Detail>, di akses pada tanggal 6 April 2019.

Dalam melaksanakan wewenangnya dalam rangka membantu sebagian tugas pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997 mewajibkan PPAT untuk mendaftarkan kedua Akta Jual Beli tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya kedua akta tersebut.²² Dan apabila PPAT tidak melaksanakannya maka dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.²³

C. Status Tanah Hak Milik Dalam Akta Jual Beli Yang Dibuat Tidak Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/Pdt/2016

SR dan SY menuntut pembatalan kedua Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT NY karena merasa ditipu oleh HM bahwa kedua objek tanah tersebut menurut keterangan HM adalah bersih dan bebas dari sengketa.

Jika melihat definisi penipuan menurut Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa penipuan dianggap ada sebagai salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian jika tipu muslihat yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat itu. Maka penipuan yang dilakukam oleh HM dapat menjadi alasan untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal ini SR dan SY tidak akan sepakat dan melakukan jual beli terhadap kedua objek tanah tersebut apabila mereka mengetahui sebelumnya bahwa kedua objek tanah tersebut telah menjadi sengketa kepemilikan di luar pengadilan.

Penipuan yang dilakukan oleh HM merupakan sebuah bentuk cacat kesepakatan dalam syarat sahnya perjanjian.

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan bahwa para pihak sama-sama menerima apa yang diinginkan oleh para lainnya tersebut. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian tersebut telah terbentuk dan mengikat kedua para pihak serta dapat dilaksanakan. Tetapi dalam sahnya kata sepakat tersebut harus memperhatikan bagaimana proses terbentuknya kesepakatan yang dimaksud. Lahirnya kesepakatan harus diberikan secara bebas kepada para pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu kesepakatan itu sah apabila diberikan bukan karena kekhilafan, atau bukan karena paksaan dan juga bukan karena penipuan.²⁴

Alasan karena kekhilafan sesuai yang terdapat dalam Pasal 1322 KUHPerdara mengatakan bahwa adalahh kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali jika kekhilafan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.²⁵ Begitupun juga jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.²⁶

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 40 ayat (1).

²³ *Ibid.*, Ps. 62.

²⁴ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi: Megapoin, 2004), hlm. 47.

²⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ...*, Ps. 1322 ayat (1).

²⁶ *Ibid.*, Ps. 1322 ayat (2).

Alasan karena paksaan sebagaimana dalam Pasal 1323 KUHPerdara merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, yaitu paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, termasuk jika paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian itu dibuat. Selanjutnya di dalam Pasal 1324 KUHPerdara dijelaskan bahwa suatu paksaan telah terjadi jika perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, dan jika perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.²⁷ Apabila ketakutan tersebut dikarenakan hormat terhadap orang tua atau dalam garis keluarga ke atas lainnya tidak dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian kecuali ketakutan tersebut disertai dengan bentuk kekerasan.²⁸ Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan pemaksaan tidak dapat dituntut jika perjanjian itu dikuatkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam atau jika seorang melampaui waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya.²⁹

Alasan karena penipuan sebagaimana dalam Pasal 1328 KUHPerdara adalah penipuan dianggap ada jika tipu muslihat yang dipakai salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat itu. Dalam tindak penipuan terdapat unsur kesengajaan salah satu pihak supaya pihak lawan sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Penipuan itu tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.³⁰ Dalam hal ini pihak yang merasa ditipu harus membuktikan apakah benar pihak lainnya telah melakukan penipuan dalam perjanjian yang telah mereka buat dan mereka sepakati bersama.

Majelis hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 44/Pdt.G/2015 menimbang bahwa HM telah melakukan penipuan, artinya HM telah sengaja memberikan informasi yang tidak benar atau tidak memberikan informasi yang benar mengenai tanah tersebut sebelum kesepakatan jual beli tanah tersebut terjadi dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa HM telah menjamin bahwa tanah yang dijualnya tidak tersangkut dalam suatu sengketa sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Akta Jual Beli, namun kenyataannya ada permasalahan yang berpotensi memunculkan sengketa hak/kepemilikan tanah tersebut yang sudah ada dan sudah diketahui oleh HM sebelum HM menjual tanahnya kepada Para Penggugat;
2. Bahwa terlepas apakah HM memang yang berhak atau memiliki hak atas tanah tersebut dan mempunyai bukti yang kuat, namun kenyataannya ada potensi sengketa atas tanah tersebut, HM semestinya memberikan informasi tersebut kepada SY dan SR sebelum melakukan kesepakatan jual beli tersebut;
3. Bahwa sekiranya SY dan SR sudah mendapatkan informasi dari HM mengenai permasalahan tanah tersebut, maka SY dan SR dengan memperhitungkan resiko yang akan dihadapinya tidak akan sepakat membeli tanah tersebut, kenyataannya, sekarang SY dan SR tidak mau mengambil resiko bersengketa dengan orang-orang yang mengaku sebagai pemilik tanah yang telah dibeli oleh SY dan SR dari HM;

²⁷ *Ibid.*, Ps. 1324 ayat (1).

²⁸ *Ibid.*, Ps. 1326.

²⁹ *Ibid.*, Ps. 1327.

³⁰ *Ibid.*, Ps. 1328.

Dengan pertimbangan hakim tersebut, majelis hakim dalam amar putusannya mengabulkan pembatalan atas Akta Jual Beli yang dibuat antara tuan HM dengan tuan SY dan Akta Jual Beli antara tuan HM dengan nyonya SY.

Dalam hal ini penulis sepakat dengan putusan majelis hakim, karena berdasarkan keterangan saksi-saksi yang pada pokoknya mengatakan bahwa sengketa kepemilikan atas kedua objek jual beli antara tuan HM dengan Koperasi Flamboyan Permai telah terjadi sebelum tindakan hukum perjanjian jual beli antara tuan HM dengan tuan SY dan nyonya SR disepakati. Artinya adalah bahwa tuan HM telah memerikan keterangan palsu mengenai kondisi kedua objek jual beli yang sebenarnya kepada tuan SY dan nyonya SR sebelum kesepakatan perjanjian jual beli dilakukan yang mana apabila tuan SY dan nyonya SR mengetahui mengenai kebenaran status tanah tersebut maka tuan SY dan nyonya SR tidak akan bersedia untuk menyepakati perjanjian jual beli dengan tuan HM, dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh tuan HM adalah sebuah bentuk penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerdara. Penipuan yang dilakukan oleh tuan HM ini telah mencederai kata sepakat dalam syarat sahnya perjanjian, artinya apabila tuan SY dan nyonya SR mengetahui lebih dahulu mengenai kondisi kedua objek tanah dalam perjanjian, tidak akan terjadi kesepakatan untuk melakukan perjanjian jual beli tersebut.

Dengan dibatalkannya kedua Akta Jual Beli tersebut, maka tindakan hukum jual beli dalam akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak mempunyai akibat hukum. Sehingga status kedua objek tanah hak milik setelah putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/PDT/2016 tetap menjadi milik tuan HM dan tidak beralih kepemilikannya kepada tuan SY dan nyonya SR.

D. Implikasi Pembatalan Akta Jual Beli Terhadap PPAT dan Para Pihak

Angka 5 amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor K 2877/PDT/2016 adalah menghukum Turut Tergugat, yaitu PPAT NY untuk mentaati putusan perkara ini. Dalam rangka untuk menaati putusan yang dimaksud, yaitu dibatalkannya 2 (dua) Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT NY, yaitu Akta Jual Beli Nomor 65/2015 tertanggal 12 Februari 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 66/2015 tertanggal 12 Februari 2015. Maka PPAT NY tidak perlu untuk mendaftarkan kedua Akta Jual Beli tersebut kepada Kantor Pertanahan Palangka Raya mengingat bahwa kedua Akta Jual Beli tersebut belum di daftarkan atau belum dilakukan proses pendaftaran peralihan hak oleh PPAT NY kepada Kantor Pertanahan Palangka Raya, karena meskipun PPAT NY mendaftarkan kedua Akta Jual Beli tersebut, permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Alasan penolakan pendaftaran peralihan hak oleh Kepala Kantor Pertanahan tersebut di atur dalam Pasal 45 ayat (1) PP 24/1997, antara lain:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan³¹

Menurut penulis, PPAT NY merupakan salah satu penyebab timbulnya perkara yang dimaksud dalam putusan tersebut. Karena dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT NY ternyata masih ada persyaratan dokumen yang belum dilengkapi oleh para penghadap, yaitu Surat Keterangan Tidak Sengketa atas kedua objek tanah jual beli dari desa/kelurahan setempat. PPAT NY tetap membuat kedua Akta Jual Beli tersebut meskipun salah satu persyaratan dokumennya belum terpenuhi. Hal mana berdampak pada munculnya sebuah perkara setelah Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh para penghadap, yaitu adanya tumpang tindih kepemilikan tanah antara HM selaku penjual dalam kedua akta tersebut dengan Koperasi Flamboyan Permai.

Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PerKBPN No. 1/2006), pada pokoknya menjelaskan mengenai pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.³² Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.³³

Dengan demikian, pembuatan Akta Jual Beli yang belum lengkap persyaratan pembuatannya telah melanggar PerKBPN No. 1/2006 dan Kode Etik PPAT. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT NY, dalam Pasal 28 PerKBPN 1/2006, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT adalah sebagai berikut:

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena:
 - a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena:
 - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. melanggar kode etik profesi.

³¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Ps. 45 ayat (1).

³² Badan Pertanahan Nasional, *Pertaturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 53.

³³ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tahun 2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ps. 3 huruf f.

- (3) Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain:
- a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
 - c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
 - e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
- (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain:
- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
 - d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
 - e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
 - f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
 - g. 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;
 - h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
 - i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
 - j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
 - k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
 - l. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat

(1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

1. Teguran;
2. Peringatan;
3. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Berdasarkan ketentuan sanksi di atas, maka PPAT NY dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya karena telah melakukan pelanggaran berat profesi PPAT yaitu memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta yang mengakibatkan konflik pertanahan. Keterangan yang tidak benar yang dimaksud adalah PPAT NY mencantumkan dalam Akta Jual Beli bahwa objek

tanah dalam jual beli tidak dalam sengketa tanpa didukung bukti dokumen berupa Surat Keterangan Tidak Sengketa dari tuan HM selaku penjual, berdasarkan pasal 53 ayat (2) PerKBPN No. 1/2006 PPAT membuat akta harus dilakuka sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuaiperaturan perundang-undangan.

3. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka simpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. PPAT NY merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 65/2015 antara tuan HM dengan tuan SY dan Akta Jual Beli Nomor 66/2015 antara tuan HM dengan nyonya SR, namun dalam menjalankan kewenangannya PPAT NY tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan kedua Akta Jual Beli tersebut yaitu dengan tidak meminta Surat Keterangan Tidak Sengketa dari tuan HM selaku penjual yang berdampak pada PPAT NY tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah serta dibatalkannya kedua Akta Jual Beli tersebut oleh pengadilan karena diketahui perjanjian jual beli tersebut cacat sepakat dikemudian hari.
2. Status tanah Hak Milik Nomor 1380/Kereng Bangkirai yang dibeli oleh tuan SY berdasarakan Akta Jual Beli Nomor 65/2015 yang dibuat di hadapan PPAT NY dan Hak Milik Nomor 13821380/Kereng Bangkirai yang dibeli oleh nyonya SR berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 66/2015 yang dibuat di hadapan PPAT NY adalah tetap milik tuan HM selaku penjual, karena kedua Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT NY tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan sehingga tindakan jual beli dalam kedua akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum.
3. PPAT NY dapat dikenakan sanksi berupa diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena pembuatan Akta Jual Beli dilakukan tidak sesuai dengan dilakuka sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuaiperaturan perundang-undangan yaitu tidak adanya Surat Keterangan Tidak Sengketa serta telah memberikan keterangan yang tidak benar dalam pembuatan Akta Jual Beli. Selain itu tuan SY dan isterinya nyonya SR mendapat pengembalian uang pembelian atas objek tanah yang dibelinya berdasarkan bukti pembayaran dalam kuitansi yaitu sejumlah Rp 1.350.000.000 dengan rincian pengembalian kepada tuan SR sejumlah Rp 675.000.000.000 dan pengembalian kepada nyonya SY sejumlah Rp 675.000.000.000.

B. Saran

1. PPAT untuk tidak menerima permohonan jual beli tanah apabila persyaratan dalam pembuatan Akta Jual Beli belum dilengkapi oleh para pihak, juga memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai kemungkinan terburuk apabila persyaratan dalam pembuatan Akta Jual Beli belum lengkap. Dan juga PPAT disarankan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan jabatannya sebaik mungkin dengan tidak percaya begitu saja kepada pihak yang menjamin bahwa tanah dalam objek jual beli tersebut adalah bebas sengketa tanpa bukti keterangan dari desa/kelurahan setempat yang menerangkan bahwa memang benar objek tanah yang akan diperjual belikan bebas dari sengketa.

2. Dalam jual beli tanah, pihak pembeli sebaiknya lebih berhati-hati mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan. Salah satunya dengan bertanya kepada warga setempat apakah benar tanah yang akan menjadi objek jual beli tersebut adalah benar milik pihak penjual dan tidak ada pihak lain yang mengakui kepemilikan tanah tersebut.
3. Seharusnya pengadilan melihat peran PPAT NY dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 65/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 66/2015 tersebut karena masalah antara tuan HM dengan tuan SY dan nyonya SR timbul karena adanya ketidak hati-hatian dari PPAT NY yang tidak meminta Surat Keterangan Tidak Sengketa dari pihak penjual yaitu tuan HM.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas PP No. 27 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016. TLN No. 5893.
- Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PerKBPN No. 1 Tahun 2006.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.

B. Buku

- Adjie, Habib. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung: Ferika Aditama, 2009.
- Admosudirjo, Prajudi. Teori Kewenangan. Jakarta: Rineka Cipta, 2001.
- Amriani, Nurnaningsih. Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Badruzaman, Mariam Darus. Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata. Bandung: Citra Aditya Bakti: 2016.
- _____. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Harahap, Yahya. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Himawan, Muamar. Pokok-Pokok Organisasi Modern. Jakarta: Bina Ilmu, 2004.
- Hutagalung, Arie.S. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta: LPHI, 2005.

- Khairandy, Ridwan. Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama). Yogyakarta: FH UII Press, 2003.
- Lumban Tobing, G.H.S. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga, 1999.
- Mamudji, Sri, et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mahdi, Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, Hukum Perdata (Suatu Pengantar). Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2005.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin. Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muliawan, JW. Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher, 2009.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaya. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2004.
- Muryanti, Dewi Tuti dan B. Rini Heryanti. Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi di Bidang Pertanahan. Jakarta: s.n., 2011.
- Parlindungan, A.P. Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA. Bandung: Alumni, 1973.
- Purwahid, Patrik. Asas Itikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- Rasjidi, Lili. Filsafat Hukum-Apakah Hukum Itu. Bandung: Remaja Karya, 1988.
- Saleh, K. Wantjik. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1973.
- Salindeho, John. Masalah Tanah dalam Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Salim HS, H. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Satrio, J. Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Siahaan, Muarar. Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Edisi 2. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Sihombing, Irene Eka. Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.
- Soekanto, Soerjono. Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Soerojo, Herlien. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soimin, Sudaryo. Status Tanah Dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Subekti. Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti. Hukum Pembuktian. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005.
- Sugono, Dendi. Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional, 2008.
- Supriadi. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Syahmin, A.K, Hukum Kontrak Internasional. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2006.
- Syaifuddin, Muhammad. Hukum Kontrak. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Widjaya, I.G. Rai. Merancang Suatu Kontrak. Bekasi: Megapoin, 2004.
- Widjaja, Gunawan dan Muljadi. Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: RajaGrafindo Perkasa, 2005.