

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT
PPAT DILUAR DAERAH KERJANYA SERTA AKIBAT HUKUMNYA*****LEGAL CERTAINTY REGARDING LAND SALE AND PURCHASE DEEDS MADE BY
PPAT OUTSIDE THEIR WORK AREA AND THEIR LEGAL CONSEQUENCES*****Berlian Yolanda¹, Tofik Yanuar Chandra², Anriz Nazaruddin Halim³**

Received: Desember 2024

Accepted: Januari 2025

Published: Januari 2025

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Penelitian ini bertujuan untuk 1) akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat pejabat pembuat akta tanah diluar daerah kerjanya dan 2) kepastian hukum terhadap akta jual beli yang dibuat pejabat pembuat akta tanah diluar daerah kerjanya yang menggunakan teori akibat hukum dari Soeroso dan teori kepastian hukum dari Jan Michiel Otto. Metode penelitian menggunakan yuridis normatif. Penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan konseptual dengan jenis dan sumber bahan hukum meliputi primer dan sekunder. Teknik analisis data menggunakan penafsiran sistematis, penafsiran gramatikal dan teknik konstruksi hukum analogi. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Peraturan Jabatan PPAT atau peraturan perundang-undangan yang lain adalah teguran, peringatan, pemberhentian sementara, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT merupakan akte yang cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur atau peraturan yang berlaku. PPAT yang membuat AJB yang penandatanganan dilakukan bukan di kantor PPAT karena itu jelas dan terang bahwa AJB tersebut cacat hukum; Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT adalah menjalankan kewajiban dan tugasnya dengan tidak cermat dan tidak hati-hati. Sebagai pejabat umum yang bermartabat luhur, dituntut untuk selalu bersikap cermat dan hati-hati dalam melaksanakan setiap tugas dan kewajiban yang diembannya. PPAT seharusnya lebih cermat dan hati-hati dalam membuat penerbitan AJB.

Kata kunci: Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Kepastian Hukum, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Abstract

The Land Deed Making Official (PPAT) is personally responsible for carrying out his duties and position in every deed making. This research aims to 1) the legal consequences of land sale and purchase deeds made by land deed making officials outside their work area and 2) legal certainty regarding sale and purchase deeds made by land deed making officials outside their work area using Soeroso's theory of legal consequences and Jan Michiel Otto's theory of legal certainty. The research method uses normative juridical. The research uses a statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach with types and sources of legal materials including primary and secondary. Data analysis techniques use systematic interpretation, grammatical interpretation and analogy legal

¹ Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: 2022010462031@pascajayabaya.ac.id

² Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: tofikchandra@pascajayabaya.ac.id

³ Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya. Email: dranrizhalim@pascajayabaya.ac.id

construction techniques. Based on the research results, it can be concluded that basically the sanctions that can be imposed on PPATs who violate the PPAT Position Regulations or other statutory regulations are warnings, warnings, temporary dismissal, honorable dismissal, dishonorable dismissal. PPAT can be dishonorably dismissed. The Deed of Sale and Purchase issued by PPAT is a deed that is legally flawed because it does not comply with applicable procedures or regulations. The PPAT which made the AJB was not signed at the PPAT office because it was clear and clear that the AJB was legally flawed; The mistake made by PPAT was carrying out its obligations and duties carelessly and carelessly. As a public official with high dignity, he is required to always be careful and careful in carrying out every task and obligation he carries out. PPAT should be more careful and careful in issuing AJB.

Keywords: Land Rights, Complete Systematic Land Registration, Disputes, Overlapping Certificates

PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tanggungjawab penuh terhadap isinya baik secara materiil maupun formil. PPAT tidak bertanggungjawab terhadap ketidakbenaran materi yang diberikan oleh para pihak. Bentuk tanggungjawab yang dilakukan oleh seorang PPAT tergantung pada kesalahan yang dibuatnya. Apabila PPAT aturan pidana seperti pemalsuan dan sebagainya maka PPAT wajib melakukan pertanggungjawaban secara pidana berupa hukuman badan maupun denda (Pratama & Djajaputra, 2021).

Dalam konteks ini, kepastian hukum terhadap daerah kerja PPAT masih sering dilanggar sebagaimana terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 3507k/pdt/2023PN Mlg. Kasus ini berkaitan dengan penerbitkan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 tanpa sepengetahuan Penggugat dan direkayasa dan cacat hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat mohon agar Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, dinyatakan cacat dan batal demi hukum serta menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 681 dan 682.

Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji kepastian hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar daerah kerjanya dan akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar daerah kerjanya.

METODOLOGI

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini adalah mengkaji norma-norma hukum yang terdapat dalam undang-undang dan putusan pengadilan serta norma-norma yang ada di masyarakat (Muhammad, 2018). Pendekatan Penelitian menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan konseptual, dan Pendekatan analitis (Ibrahim, 2017). Bahan hukum Primer yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui *library research* terhadap buku, literatur, catatan, dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang sedang dipecahkan yaitu terkait dengan kewenangan PPAT (Soekanto, 2018). Analisa bahan-bahan hukum dilakukan melalui penafsiran hukum dan metode konstruksi hukum (Ali, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Diluar Daerah Kerjanya

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696). Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) (Sakinah & Suwondo, 2023).

PPAT adalah notaris dan camat namun sampai saat ini masih banyak terjadi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak dibuat oleh dan di hadapan PPAT, terutama di desa-

desa jual beli hak atas tanah hanya dilakukan melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diketahui dan ditandatangani oleh kepala desa (Indarto & Octarina, 2024). Hal ini masih dibenarkan namun harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan agar dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi (Adistia, 2024). Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak (Azwardi & Arum, 2022). Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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 (Batista et al., 2023). Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

PPAT harus memiliki dasar hukum untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi PPAT itu sendiri maupun bagi masyarakat. Dalam pelaksanaan tugas dan wewenang itu, PPAT telah memiliki peraturan-peraturan yang mengatur tentang segala sesuatu tentang PPAT, mulai dari syarat, tugas, kewajiban, larangan, akta yang dibuat, wilayah kerja PPAT dan lain-lain. Peraturan tersebut dibuat oleh pemerintah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi PPAT maupun bagi masyarakat (Dinata et al., 2020).

Pada tahun 2016 pemerintah mengeluarkan PP 24, yang didalamnya memuat perubahan salah satunya tentang daerah kerja PPAT. Berdasarkan PP 37 disebutkan daerah kerja PPAT

yaitu Kabupaten/Kotamadya sedangkan dalam PP 24 Daerah Kerja PPAT yaitu Satuan Wilayah Provinsi. Dengan ini daerah kerja PPAT menjadi sama dengan Wilayah Jabatan Notaris.

Sejak diterbitkan pada tahun 2016 hingga saat ini, PP 24 khususnya Pasal 12 ayat (1) tidak dapat dilaksanakan. Padahal, Peraturan Pemerintah ini telah diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 5893 yang artinya Peraturan Pemerintah tersebut telah berlaku mengikat umum. Dengan demikian PP 24 yang tidak dapat dilaksanakan masih menimbulkan ketidakpastian hukum pada pelaksanaan jabatan PPAT terkait daerah kerja yang masih satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau telah menjadi Satuan Wilayah Provinsi. Apabila asas dalam pembentukan peraturan perundang-undangan tidak ditaati, menurut Amiroeddin Sjarif, akan dapat menimbulkan ketidaktertiban dan ketidakpastian dari sistem perundang-undangan, bahkan dapat menimbulkan kekacauan atau kesimpangsiuran perundang-undangan.

Dengan tidak dapat dilaksanakannya Pasal 12 ayat (1) dalam PP 24, menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap Peraturan Pemerintah tersebut. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang dipaparkan oleh Hans Kelsen, yang menyatakan hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat (Gaol, 2022).

Seharusnya PP 24 dapat memberikan kepastian agar Peraturan Pemerintah tersebut dapat menjadi pedoman bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya. PPAT di dalam menjalankan tugas dan fungsinya juga harus menjunjung tinggi norma-norma yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Pelanggaran terhadap ketentuan UUNJ berakibat pada akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan akan menyebabkan akibat hukum serta dampak kerugian bagi para pihak baik itu penjual maupun pembeli sampai pada dimungkinkannya kebatalan akta oleh pengadilan. Kondisi ini menimbulkan kerugian yang membuat seorang pejabat umum dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kelalaian dalam pembuatan akta (Elizabeth & Anggoro, 2022).

Teori kepastian hukum Hans Kelsen menjelaskan kewajiban dilahirkan karena adanya hukum yang mengatur dan membebaskan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang diberikan pembebanan kewajiban harus dapat melaksanakan kewajiban tersebut sebagai bentuk tanggung jawab dan ketaatan kepada perintah hukum. Melalaikan kewajiban tersebut menimbulkan adanya sanksi (Kelsen, 2017).

PPAT dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan dan meminta kepada pengadilan untuk mengembalikan kerugian yang di derita terhadap akta yang dibuatnya jika dapat menjelaskan, membuktikan dan meyakinkan hakim, bahwa kerugian yang di derita dari akta tersebut karena kelalaian PPAT. Pertanggungjawaban PPAT dapat dimintakan baik secara keperdataan ataupun secara pidana, tanggung jawab secara perdata jika hal yang dilakukan notaris hanya mencakup pada wilayah kerugian keperdataan seperti pelanggaran karena ketidakhadiran para saksi, namun jika kelalaian tersebut dalam bentuk pemalsuan dokumen yang dilakukan notaris maka pertanggungjawaban secara pidana dapat dibebankan kepada PPAT (Maghfira, 2023).

PPAT yang berkualitas tidak akan melakukan praktik yang bertentangan meskipun secara teoritis PPAT tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dikehendaki oleh para pihak. Pada tatanan praktisnya PPAT dapat dimintakan nasihat hukum oleh penghadapnya terhadap kebenaran materil suatu akta, pada posisi ini PPAT mempunyai independensi memberikan nasihat yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan. Akan tetapi, seringkali penyimpangan terhadap norma dilakukan oleh PPAT karena memfasilitasi kepentingan klien. Praktik seperti ini jika dikemudian hari terjadi kerugian dari akta yang dibuat oleh PPAT, maka PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya (Baranika & Mahfuz, 2024).

Kategori selanjutnya pengikatan akta perjanjian jual beli dengan tidak menghadirkan para saksi merupakan pelanggaran sehingga mengakibatkan kerugian kepada kontraktan dapat dikategorisasikan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

“tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.

Makna dalam pasal tersebut terkandung unsur-unsur yang harus terpenuhi dari perbuatan melanggar hukum PPAT tersebut diantaranya yaitu: pertama, adanya perbuatan melanggar hukum; kedua, harus ada kesalahan; ketiga, harus ada kerugian yang ditimbulkan; keempat, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Berdasarkan unsur-unsur tersebut maka pengikatan akta pengikatan perjanjian jual beli yang tidak dihadiri para saksi yaitu jika adanya gugatan yang secara normatif adanya unsur perbuatan melanggar hukum, adanya kesalahan dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang dapat dibuktikan tanpa harus melakukan interpretasi lebih dalam, sehingga pada akhirnya yang menjadi kunci adalah apakah akta pengikatan akta perjanjian jual beli tersebut memiliki dampak kerugian kepada penghadap manakala terjadi pelanggaran (Hakim &

Ilham, 2023). Hakim akan memutuskan berdasarkan fakta-fakta yang digali dalam proses pembuktian, sehingga dimungkinkan pembebanan pertanggungjawaban kepada PPAT dalam bentuk penggantian kerugian dapat dilakukan dengan adil.

Teori tanggung jawab Hans Kelsen sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdara bahwa perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian harus diberikan sanksi sebagai bentuk tanggung jawab dari perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum. Teori tanggung jawab Hans Kelsen juga sejalan dengan apa yang tersirat dalam Pasal 40 UUJN yang menekankan pada tidak terpenuhinya kehadiran saksi sehingga mengakibatkan kerugian terjadi karena pelanggaran maka penuntutan tanggung jawab kepada notaris untuk menggantikan kerugian biaya dan bunga dapat dilakukan.

Di dalam pembuktian adanya unsur kesalahan terhadap PPAT dapat dibuktikan dengan beberapa unsur diantaranya yaitu, pertama, hari, tanggal, bulan dan tahun menghadap, kedua, waktu dan tempat menghadap, ketiga, tandatangan yang terdapat dalam akta perjanjian. Untuk membuktikan kesalahan tersebut dibutuhkan kejujuran dari para pihak dan notaris ketika penandatanganan dilakukan. Jika di dalam penandatanganan kehadiran saksi tidak ada namun dikemudian hari saksi itu tandatangan dalam waktu berbeda secara normatif dapat kita kategorisasikan hal tersebut mengandung unsur kesalahan yang dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada notaris. Kesulitan dalam membuktikan unsur adanya kerugian dan kausalitas dari akta tersebut akan menjadi hal yang menentukan pembebanan tanggung jawab kerugian kepada notaris (Junaedi & Djajaputra, 2023).

Secara normatif kerugian dalam perbuatan melanggar hukum ketidakhadiran para saksi dalam akta pengikatan akta perjanjian jual beli dapat dimintakan kerugian materil dan kerugian immateril, kerugian materil harus dapat dibuktikan dengan pasti dan tidak dapat ditaksasi dengan perkiraan, sedangkan kerugian immateril dalam bentuk kerugian tercemarnya nama baik dari akta yang dibuat atau dalam bentuk lainnya yang lazimnya kerugian immateril dikonversi menjadi kerugian materil dengan ukuran yang ditentukan oleh penggugat. Dengan demikian, unsur kesalahan PPAT dan akibat dari akta pengikatan akta perjanjian jual beli harus dapat dibuktikan dengan pasti sehingga pembebanan tanggung jawab PPAT dapat diputuskan dengan seadil-adilnya. PPAT di dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat pembuat akta otentik juga dilindungi oleh undang-undang (Limbong, 2023).

Beberapa PPAT dilibatkan dalam pembuatan akta yang mengandung unsur penipuan atau diduga telah melakukan pembuatan akta otentik palsu serta beberapa penghadap menyangkal akta otentik yang telah dibuat notaris tersebut. Hal ini menjadi problematika jika

tanggung jawab tersebut menjadi beban PPAT, sehingga seyogyanya perlindungan hukum terhadap notaris merupakan hal yang tidak dapat dikesampingkan (Manggara, 2013).

Perlindungan hukum terhadap PPAT tidak berarti menghilangkan tanggung jawab PPAT sebagai sanksi kesalahan yang dilakukannya, namun dimungkinkan jika notaris melakukan hal tersebut berada dalam ketidakhatian dan konsekuensi dari perbuatan tersebut adalah pembebanan tanggung jawab secara perdata dalam bentuk penggantian kerugian. Maka pembebanan tanggung jawab tersebut haruslah adil, dimana dimungkinkan dalam pembuatan akta pengikatan akta perjanjian jual beli ketidakhadiran para saksi tersebut merupakan kehendak penghadapnya. Jika itu terjadi maka kesalahan dalam pembuatan akta perjanjian tersebut tidak dapat serta merta beban tanggung jawab yang ditanggung oleh PPAT (Dwi et al., 2023).

Tanggung jawab PPAT terhadap pengikatan akta perjanjian jual beli yang tidak dihadiri para saksi yang relevan dengan teori tanggung jawab Hans Kelsen dapat dipertanggungjawabkan dalam bentuk tanggung jawab perdata yang dimungkinkan notaris untuk dimintakan penggantian kerugian atau pertanggungjawaban administratif dalam bentuk peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak terhormat, manakala dalam praktiknya mengakibatkan kerugian bagi para pihak.

Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Diluar Daerah Kerjanya

Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap atak yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tata cara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut (Parawansa & Tanuwijaya, 2021).

Implikasi hukum terhadap akta jual beli tanah yang kemudian tidak memenuhi syarat dapat dilihat dari pemenuhan terhadap syarat materil dan syarat formil terhadap pembuatan akta jual beli tanah (Setiawan et al., 2021). Adapun syarat materil dan syarat formil pembuatan akta jual beli tanah yaitu:

1. Syarat Materil

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual; Penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi wewenang oleh pemegang hak untuk menjual tanah dan atau bangunan tersebut. Jika jual beli tanah dilakukan oleh orang yang tidak berhak akibatnya jual beli tersebut batal demi hukum dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya; Pembeli haruslah orang yang memenuhi syarat menurut ketentuan perundang-undangan sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Untuk orang asing dapat memiliki tempat tinggal atau hunian dengan cara membeli atau membangun diatas tanah dengan hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik. Jika yang membeli hak milik atas tanah memilik kewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang tidak ditetapkan oleh pemerintah untuk itu, maka jual beli tersebut adalah batal karena hukum dan tanah jatuh kepada Negara.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah hak milik, Hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai.

2. Syarat Formil

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk dapat bertindak sebagai saksi.
- b. Setelah akta tersebut dibuat, selamat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Adapun implikasi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT yaitu sebagai berikut:
- c. Jika salah satu syarat materil tidak dipenuhi atau penjual bukan merupakan orang yang berhak untuk menjual atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan

sedang dalam sengketa jual beli tanah tersebut, maka implikasi hukumnya yaitu batal demi hukum dan dianggap tidak sah/tidak ada perjanjian tersebut.

- d. Jika salah satu syarat formil tidak dipenuhi, maka implikasi hukum dari perjanjian akta jual beli tersebut dapat dibatalkan hukum, sepanjang tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan maka perjanjian tersebut masih dianggap ada.

Selain implikasi hukum tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT, dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur mengenai sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila membuat akta yang tidak sesuai dengan perundang-undangan, yaitu: PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuanketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk 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 (Putri et al., 2023).

Berbicara mengenai implikasi hukum atau akibat hukum untuk seorang PPAT tentunya berkaitan dengan Kode Etik tentang PPAT. Pengaturan mengenai Kode Etik PPAT telah dibuat oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 nomor C2-3281.HT.01.03 Th.89, merupakan satusatunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut diatas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 nomor 55 Tambahan Nomor 32.

Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundangundangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas sebagai PPAT termasuk di dalamnya PPAT pengganti.” Kode etik ini berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT Pengganti, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan

tugas jabatan PPAT) ataupun dalam kehidupan sehari-hari (Zulhadji, 2016). PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Kedudukan PPAT selaku pejabat umum dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yaitu dapat dikatakan sebagai pejabat perantara kepentingan antara pemegang hak milik atas tanah yang berkehendak untuk memperoleh sertifikat dengan pihak Kantor Pertanahan dan sangat menentukan sepanjang mengenai tugas dan wewenangnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Jika dilihat dari keseluruhan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT baik pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT maupun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, namun dari satu pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya. Dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” Ketentuan dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT tersebut apabila dijabarkan akan ditemukan rumusan bahwa akta PPAT haruslah:

1. Dibacakan atau dijelaskan isinya;
2. Dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi;
3. Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT

Adanya kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksi-saksi.

Akta wajib dibacakan dan dijelaskan isinya oleh PPAT karena tidak semua penghadap yang datang kepada PPAT bisa membaca dan mudah memahami apa yang tertulis di dalam akta yang akan ditandatanganinya. Dengan kewajiban PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta akan membuat para pihak lebih mudah untuk mengerti apa yang sedang dilakukannya dan diharapkan mampu memberikan rasa keadilan bagi semua pihak karena masing-masing hak dan kewajiban dari pihak dijelaskan oleh PPAT melalui pembacaan akta tersebut.

Pembacaan akta oleh PPAT diharapkan membuat para penghadap lebih mengerti apa yang tertuang dalam akta yang akan ditandatanganinya dan mampu menghindari adanya gugatan dari salah satu pihak di kemudian hari akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap hal-hal yang tertulis dalam akta. Akta PPAT dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi. Kehadiran 2 orang saksi ini merupakan aspek formal dalam pembuatan akta PPAT. Jika ketentuan tersebut dilanggar akan membuat kedudukan akta menjadi hanya sebatas akta di bawah tangan saja (Lestari et al., 2023).

Aspek formal tersebut harus dipenuhi oleh PPAT dalam pembuatan akta karena merupakan bagian dari kewajiban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Jabatan PPAT. Kedudukan saksi sebagai bagian dari aspek formal akta PPAT adalah sebagai sosok yang dianggap mengetahui tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, yaitu pembuatan akta PPAT. Pada posisi tersebut saksi menyaksikan bahwa telah terjadi pembuatan akta PPAT berdasarkan kehendak para pihak, menyaksikan bahwa akta telah dibacakan oleh PPAT dihadapan para pihak dan akta PPAT telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT atau dengan kata lain bahwa saksi-saksi tersebut menyaksikan bahwa segala aspek formal dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh PPAT yang bersangkutan, sehingga aktanya memenuhi syarat sebagai akta otentik (Adistia, 2024).

Saksi dalam akta PPAT ditentukan sejumlah 2 orang karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dianggap sebagai pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan asas unus testis nullus testis (satu saksi bukan saksi). Komar Andasmita menyebutkan bahwa saksi-saksi dalam suatu akta otentik merupakan saksi instrumen (*instrumentaire getuigen*). Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar akta mempunyai sifat otentik. Kehadiran saksi-saksi dalam pembuatan akta otentik berguna bila timbul perkara tentang paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*) pada saat pembuatan akta.

Selanjutnya mengenai penandatanganan akta juga menjadi bagian dari aspek formal akta PPAT. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang berisi tentang peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang sejak semula dibuat dengan sengaja untuk tujuan pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus

ditanda tangani. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.

Ketentuan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT kembali dijabarkan dalam Perkaban No. 1 Tahun 2016 yang menjadi peraturan pelaksanaannya. Salah satu bentuk penjabaran dari Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT terdapat pada Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 1 Tahun 2016. Pada Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2016 ditentukan bahwa Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya Pasal 53 ayat (3) dan ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2016 dinyatakan kembali bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan (Tunaswati & Lisdiyono, 2023).

Berdasarkan Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni melaksanakan sebagian dan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran dan perubahan data pendaftaran tanah tersebut PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar PPAT sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundangundangan yang berlaku.

Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehati-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Sementara dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan

mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik.

Apabila seorang PPAT tidak membacakan dan menjelaskan isi akta yang mana para pihak tidak hadir di hadapan PPAT, sehingga PPAT tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya. Selain itu dalam Pasal 23 ayat (1) dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian yakni, “PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat ketiga, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.” PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta.

PENUTUP

Kepastian hukum terhadap akta jual beli yaitu kepada pembeli dalam dua hal utama oleh PPAT memastikan bahwa tanah atau bangunan yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa, terbebas dari hak tanggungan, dan seluruh dokumen transaksi sesuai peraturan yang berlaku. Proses Legalitas yang Didukung oleh PPAT Untuk memastikan keabsahan AJB, PPAT memeriksa seluruh dokumen terkait sebelum pembuatan akta, seperti sertifikat tanah, surat pajak, dan status hukum tanah. Sifat otentiknya, akta jual beli memiliki nilai pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat diluar daerah kewenangannya adalah akta jual beli tersebut menjadi cacat demi hukum, secara normatif kerugian dalam perbuatan melanggar hukum penandatanganan diluar daerah kerja PPAT dalam akta pengikatan akta perjanjian jual beli dapat dimintakan kerugian materil dan kerugian immaterial. Unsur kesalahan PPAT dan akibat dari akta pengikatan akta perjanjian jual beli tersebut harus dapat dibuktikan dengan pasti sehingga PPAT harus bertanggungjawab dengan perbuatannya.

Untuk menciptakan kepastian hukum PPAT diharapkan dalam pembuatan akta jual beli tanah sesuai dengan aturan yang ada seperti membuat akta di daerah kerjanya dan harus lebih berhati hati dalam pembuatan akta yang dimana nantinya akan dituangkan dalam akta PPAT agar tidak merugikan salah satu pihak atau pihak lainnya sebagai pihak ketiga. Untuk menghindari akibat hukum terhadap AJB yang dibuat PPAT diluar daerah kewenangannya, penulis menyarankan PPAT dalam melakukan pembuatan akta harus melakukannya di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. Hal ini oleh karena PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta di daerah kerjanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8015–8025.
- Ali, Z. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Azwardi, & Arum, M. (2022). Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Kewarganegaraan*, 6(3), 6430–6440.
- Baranika, M. N., & Mahfuz, A. L. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris/Ppat H.Tamrin Azwari Dalam Putusan Nomor 119/Pdt.G/2021/Pn Plg. *Jurnal Darma Agung*, 32(2), 896–909.
- Batista, F. D., Sariwati, R., & Ariyanti, A. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Bhirawa Law Journal*, 4(1), 41–48. <https://doi.org/10.26905/blj.v4i1.10306>
- Dinata, I. N. A. M., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Yang Tidak Melaporkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalamperalihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(1), 104–108. <https://doi.org/10.22225/ah.2.1.1622.104-108>
- Dwi, P. A., Prajawati, N., Gede, I., & Wisanjaya, P. E. (2023). Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT. *Jurnal Analisis Hukum (JAH)*, 6(2), 173–184. <https://doi.org/10.38043/jah.v6i>
- Elizabeth, J., & Anggoro, T. (2022). Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK). *Palar | Pakuan Law Review*, 8(1), 198–211. <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.4776>
- Gaol, H. L. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Hak Milik tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). *Lex Privatum*, X(1), 249–258.
- Hakim, A. R., & Ilham, M. F. (2023). Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak. *Yustitiabelen*, 9(2), 182–191. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v9i2.828>
- Ibrahim, J. (2017). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.
- Indarto, C. D. P., & Octarina, N. F. (2024). Keabsahan Hukum Akta Otentik yang Dibuat Oleh Notaris yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT Dengan Wilayah Kerja yang Berbeda. *Rio Law Jurnal*, 5(1).
- Junaedi, J., & Djajaputra, G. (2023). Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan. *Jurnal Suara Hukum*, 4(1), 107–136. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p107-136>
- Kelsen, H. (2017). *General Theory of Law and State* (R. Muttaqie (ed.)). Nusa Media.
- Lestari, N., Almoravid Dunga, W., & Yutye Imran, S. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Ganti Rugi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1544–1552. <https://doi.org/10.59188/jcs.v2i6.374>
- Limbong, F. S. (2023). Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang-Undang Pokok Agraria. *Warta Dharmawangsa*, 17(2), 943–951. <https://doi.org/10.46576/wdw.v17i2.3203>
- Maghfira, S. R. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Kpr Lunas Yang Belum Mendapatkan Sertipikat. *Lex LATA*, 5(3), 302–317.
- Manggara, F. (2013). Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Lex Administratum*, 1(2), 65–78.
- Muhammad, A. (2018). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Parawansa, M. I., & Tanuwijaya, H. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Kuasa

- Jual Oleh Ppat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 3479–3502.
- Pratama, K. H., & Djajaputra, G. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek dalam Putusan Nomor 347/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 711–734.
- Putri, A. R., Suryamizon, A. L., & Adriaman, M. (2023). Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan Anak dibawah Umur melalui Akta PPAT di Kota Payakumbuh. *Rio Law Jurnal*, 4(2).
- Sakinah, B., & Suwondo, D. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, 15(1), 998–1008.
http://eprintslib.umngl.ac.id/3389/1/14.0201.0007_BAB_I_BAB_II_BAB_III_BAB_IV_DAFTAR_PUSTAKA_sulistiyowati_eli.pdf
- Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22–39.
<https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>
- Soekanto, S. (2018). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Tunaswati, A., & Lisdiyono, E. (2023). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr). *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 21–38.
<https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.891>
- Zulhadji, A. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*, V(4), 31–35.