
ANALISIS YURIDIS ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DILUAR KEHENDAK PARA PIHAK SECARA BEBAS (STUDI PUTUSAN NOMOR 12/PDT/2018/PN.BTL)

Sarmaida Sagala

Email: sarmaidasagala1683@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang mana isi pasal tersebut menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan” Sehingga, dalam jual beli adanya 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli, Penjual dalam hal ini berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pembeli berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Bahwa pihak pemilik sertipikat tidak setuju dilakukan jual beli dikarenakan pihak pemilik merasa dirugikan dikarenakan adanya salah satu perjanjian yang sebelum jual beli dilakukan pihak pemilik sertipikat telah melakukan kesepakatan kepada pihak lain yang mana pihak tersebut yang memperkenalkan pihak pemilik sertipikat kepada pihak pembeli sertipikat dan pihak tersebut akan memberikan konvensasi kepada pemilik sertipikat apabila sertipikat tersebut dijual kepada pihak lain tetapi setelah dilakukannya jual beli pihak tersebut ingkar janji dan tidak memberikan konvensasi kepada pihak pemilik sertipikat. Oleh karena itu peneliti menarik dan mengangkat penelitian ini tentang Analisis Yuridis Atas Akta Jual Beli Terhadap Yang Dibuat Diluar Kehendak Para Pihak Secara Bebas (Studi Putusan Nomor 12/PDT/2018/Pn.BTL).

Berdasarkan perumusan masalah jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dan tujuan penelitian maka sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.

Hasil penelitian ini bahwa mengenai ketentuan kehendak para pihak dalam akta jual beli haru memenuhi syarat subjektif dan objektif, akibat hukum dari Akta Jual Beli yang dibuat tidak sesuai prosedur maka harus dibedakan antara Akta PPAT dengan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta, Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formildan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan.

Adapun kesimpulan dan saran mengenai ketentuan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT dihadapan para pihak harus memenuhi unsur dan syarat-syarat suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, apabila akta jual beli yang dibuat Notaris/PPAT tidak

berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maka akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Notaris/PPAT juga harus lebih teliti dan hati-hati dalam membuat akta jual beli yang dilakukan dengan para pihak yang hadir.

Kata Kunci : Perjanjian, Para Pihak, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli sebagai bagian dari perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian jual beli di dalam Buku III Bab Kelima Bagian Kesatu (Ketentuan-Ketentuan Umum) Pasal 1457 KUHPPerdata sampai dengan Pasal 1472 KUHPPerdata, Bagian Kedua (tentang Kewajiban-kewajiban Penjual) Pasal 1473 KUHPPerdata sampai dengan Pasal 1512 KUHPPerdata, Bagian Ketiga (tentang Kewajiban Pembeli) Pasal 1513 KUHPPerdata sampai dengan Pasal 1518 KUHPPerdata, Bagian Keempat (tentang Hak Membeli Kembali) Pasal 1519 KUHPPerdata sampai dengan Pasal 1532 KUHPPerdata dan Bagian Kelima (ketentuan-ketentuan Khusus mengenai Jual Beli Piutang dan lain-lain benda tidak berwujud) Pasal 1533 KUHPPerdata sampai dengan Pasal 1540 KUHPPerdata. Singkatnya Perjanjian Jual Beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPPerdata sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.² Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPPerdata) yang mana isi pasal tersebut menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan” Sehingga, dalam jual beli adanya 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli, Penjual dalam hal ini berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pembeli berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah disetujui.³ Jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak peseorangan atas tanah. Hak peseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak peseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah

¹ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 9

² Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang pejabat Pembuat akta tanah.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 307.

susun.⁴ Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵ Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu:

- a. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan pemilikinya, misalnya melalui pewarisan.
- b. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilikinya, misalnya jual beli.⁶

Kewenangan PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian 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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁷

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.⁸ Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris PPAT juga adalah pejabat umum.⁹ Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.¹⁰ Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT. Namun demikian, apakah kemudian pengalihan hak atas tanah di luar pelibatan PPAT otomatis menjadi tidak sah adalah persoalan lain.

⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, h. 83.

⁵*Ibid.*, h. 84.

⁶Kartono, Peralihan Hak Atas Tanah, <https://www.harianproperty.com>. Terakhir diakses tanggal 1 Oktober 2019.

⁷ Pasal 2 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang pejabat Pembuat akta tanah

⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2006), hal. 256

⁹ *Ibid*

¹⁰ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju, 2008), hal. 121

Purwadi patrik menjelaskan bahwa definisi perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1313 KUHPerdata memiliki beberapa kelemahan, yakni:¹¹

- a. Definisi tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat disimak dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri, sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah “saling mengikatkan diri”.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *c*, termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*). Hal ini menunjukkan makna “perbuatan” itu luas dan yang menimbulkan akibat hukum.
- c. Perlu ditegaskan bahwa rumusan Pasal 1313 KUHPerdata mempunyai ruang lingkup di dalam hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*).

Namun demikian, dalam suatu perjanjian asas iktikad baik selalu harus diperhatikan juga dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata. Terdapat tiga tahap dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:

- a. tahap *pracontractual*, yaitu tahap dimana suatu perjanjian itu belum dibuat, yang dimana pada tahap ini kedua belah pihak melakukan penawaran terhadap objek yang akan diperjanjikan.
- b. tahap *contractual*, yaitu tahap dimana kedua belah pihak menyatakan bahwa telah menyetujui atau telah mencapai kesepakatan terhadap perjanjian yang akan dibuat dan menuangkannya didalam suatu akta perjanjian.
- c. tahap *post contractual*, yaitu tahapan dimana kedua belah pihak menjalankan isi perjanjian yang sebagaimana telah disepakati dan tertuang dalam akta perjanjian.

Setiap perjanjian minimal memiliki satu janji yang dibuat secara tertulis maupun lisan. Perjanjian yang dibuat secara tertulis akan lebih baik daripada perjanjian lisan, karena apabila suatu saat terjadi perselisihan dalam memenuhi prestasi perjanjian, maka perjanjian yang dilakukan secara tertulis yang dapat dijadikan bukti kuat sebagai alat bukti bahwa telah adanya suatu perjanjian, sedangkan perjanjian secara lisan sangat sulit, kecuali ada saksi-saksi yang membenarkan adanya perjanjian tersebut.

Akta PPAT yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna namun apabila melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, kedudukan akta notaris yang kemudian mempunyai kedudukan pembuktian sebagai akta dibawah tangan merupakan penilaian atas satuan alat bukti.

Adapun akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang telah dikeluarkan mengandung cacat hukum, baik karena kesalahan Notaris/PPAT maupun kelalaiannya, serta kesengajaan Notaris/PPAT itu sendiri maka Notaris/PPAT harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dalam membuat akta otentik.

¹¹ Purwadi Patrik dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas proposionalitas dalam kontrak komersial.* (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2013). h. 17-18

Apabila kesalahan yang terjadi pada pembuatan akta otentik tersebut berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak jujur dan dokumen dokumen yang tidak sesuai dengan apa yang dibuat dihadapan notaris/PPAT oleh para pihak, maka akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT itu mengandung cacat hukum.¹² Notaris/PPAT bisa saja dihukum pidana jika dapat dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja Notaris/PPAT bersama-sama dengan para pihak/penghadap untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain.¹³

Adapun yang menarik bagi penelitian tesis saya ini Prakteknya tidak sedikit Notaris/PPAT yang mengalami masalah sehubungan dengan akta yang telah dibuatnya bukti penerbitan akta yang dibuat oleh notaris akan tetapi di bantah oleh para pihak atau pihak lain yang terkait atas kepemilikan sertipikat, diangkat sebuah putusan yaitu putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/Pn.Btl. putusan yang melibatkan Notaris/PPAT berawal dari penggugat satu yakni nyonya EP adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766, pada sekitar awal tahun 2008 sertipikat tersebut dipinjam oleh Nyonya SS dikarenakan nyonya EP dan Nyonya SS adalah rekan bisnis sehingga sertipikat tersebut diberikan kepada nyonya SS tujuan dari peminjaman sertipikat tersebut dikarenakan nyonya SS ingin mencari pinjaman, sehingga nyonya SS mendapatkan pinjam dana tersebut kepada Tuan SA dengan memberikan kompensasi, bahwa nyonya SS akan memberikan Kompensasi kepada tuan SA, dikarena imbalan yang dijanjikan nyonya SS kepada tuan SA dan tuan SA menyetujui atas imbalan tersebut, yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik nyonya EP, Bahwa Penggugat kemudian membuat akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul R SH yang mana akta tersebut EP selaku Penjual dan NBY SE selaku kuasa dari tuan SS untuk melakukan hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No:1766 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul R, SH Nyonya EP menjual tanahnya kepada Tuan SA melalui kuasanya Tuan ABY SE dengan harga Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah), Bahwa setelah Nyonya EP melakukan apa yang diminta Nyonya SS, Penggugat menagih janji kepada Nyonya SS yang akan memberikan sejumlah dana kepada Nyonya EP yang mana pada saat itu EP juga sedang membutuhkan sejumlah dana namun Nyonya SS tidak memberikan sejumlah dana seperti yang dijanjikan Nyonya SS akan tetapi Nyonya SS tidak melakukan janjinya yang memberikan imbalan kepada Nyonya EP, akan tetapi sertipikat tersebut sudah dilakukan balik nama kepada tuan SA melalui kantor pertanahan Kabupaten Banten.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian tesis ini bertujuan untuk meneliti tentang Analisis Yuridis Atas Akta Jual Beli Terhadap Yang Dibuat Diluar Kehendak Para Pihak Secara Bebas, karena pihak pemilik sertipikat tidak setuju dilakukan jual beli dikarenakan pihak pemilik merasa dirugikan dikarenakan adanya salah satu perjanjian yang sebelum jual beli dilakukan pihak pemilik sertipikat telah melakukan kesepakatan kepada pihak lain yang mana pihak tersebut yang

¹²Ibid. h. 104

¹³ Habib Adji, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h. 24.

memperkenalkan pihak pemilik sertipikat kepada pihak pembeli sertipikat dan pihak tersebut akan memberikan konvensasi kepada pemilik sertipikat apabila sertipikat tersebut dijual kepada pihak lain tetapi setelah dilakukannya jual beli pihak tersebut ingkat janji dan tidak memberikan konvensasi kepada pihak pemilik sertipikat.

KAJIAN TEORITIS

a) Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon memberi pengertian tentang perlindungan hukum bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan.¹⁴ Perlindungan hukum bagi rakyat terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu.¹⁵

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum pemerintah membuat bentuk definitive. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan preventif ini sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum ini pemerintah akan bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif mempunyai tujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum jenis ini dilakukan di pengadilan.

Berdasarkan uraian di atas, teori perlindungan hukum dipandang tepat digunakan untuk menganalisis perumusan masalah kedua yang merujuk pada penjual yang tidak mendapatkan haknya untuk menerima pembayaran tahap III dan tahap IV dalam akta perjanjian pembayaran secara bertahap. Pembeli berhak mendapatkan perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan preventif untuk penjual yaitu pengaturan mengenai perjanjian pembayaran secara bertahap, sehingga dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang menghambat pelaksanaan pembuatan AJB. Perlindungan represif untuk penjual yaitu dapat mengajukan gugatan ke pengadilan agar haknya untuk menerima pembayaran tidak terlanggar.

b) Teori Kepastian Hukum

Fungsi penggunaan teori kepastian hukum ini adalah untuk mendapatkan sebuah jaminan dan

¹⁴ Musliadi Prayitno, "Perlindungan Hukum Konsumen dalam Layanan Purna Jual TV LED di *Service Center Polytron Purwokerto*", Disertasi, Universitas Muhammadiyah Purwokerto, Purwokerto, 2017, h. 12, dengan mengutip pendapat Philipus M. Hadjon

¹⁵ Burhan Sidabariba, *op.cit.*, h. 29, dengan mengutip pendapat Philipus M. Hadjon

memberikan perlindungan hak-hak debitur dan kreditur dalam setiap perjanjian kredit yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu notaris. Menurut Utrecht teori kepastian hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*recht zekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungan dalam pergaulan masyarakat. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.¹⁶ Kepastian hukum merupakan asas terpenting dalam perbuatan hukum dan dalam penegakan umum bahwa peraturan perundang-undangan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan hukum kebiasaan, hukum adat atau hukum yurisprudensi.

Namun perlu diketahui bahwa kepastian hukum peraturan perundang-undangan tidak semata-mata diletakkan dalam bentuk yang tertulis. Bagir Manan menyatakan bahwa “untuk benar-benar menjamin kepastian hukum suatu perundang-undangan selain memenuhi syarat formal, harus pula memenuhi syarat-syarat lain yaitu jelas dalam perumusannya, konsisten dalam perumusannya baik secara intern maupun ekstern, penggunaan bahasa yang tepat dan mudah dimengerti oleh orang yang membacanya”:¹⁷

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu yang pertama harus adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak dilakukan, dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu, individu itu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁸

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk mengayomi masyarakat, hukum harus diterapkan secara efisien dan setiap masyarakat harus mematuhi hukum yang diterapkan dalam peristiwa kongkrit. Pada dasarnya tidak boleh menyimpang sesuai istilah *fiat justitia et pearer mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus tetap ditegakkan). Itulah yang diinginkan dari kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum yang hakiki, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan menjadi tertib, karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁹

Sudikno Mertokusumo menyatakan “masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib”. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan, tetapi jika menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat dalam menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta akan menimbulkan rasa tidak adil.²⁰

c) Teori tanggung Jawab

¹⁶ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1967, h. 47

¹⁷ Bagir Manan, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2000, h. 225.

¹⁸ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h.35

¹⁹ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993, h. 1

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Yogyakarta, 2003.h. 136

Menurut O.P. Simorangkir, tanggung jawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan segala dilihat daripada tindakan yang baik maupun yang buruk. Dalam hal tindakan atau perbuatan yang baik, maka tanggung jawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik dalam hal tindakan atau perbuatan yang buruk, maka tanggung jawab berarti wajib memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk. Sedangkan Purwahid Patrik, tanggung jawab berarti orang harus menanggung untuk menjawab terhadap segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dan dibawah pengawasannya beserta segala akibatnya.²¹

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan bertentangan. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.²²

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk menjelaskan tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam peralihan hak atas tanah tanpa kehadiran pemegang hak. Dalam contoh kasus yang diangkat bahwa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) telah melakukan peralihan hak dengan menerbitkan Akta Jual Beli tanpa dihadiri dan persetujuan pemegang hak, dimana sertifikat yang dititipkan oleh pemegang hak bukanlah milik penerima titipan, akan tetapi penerima titipan sertifikat datang kepada PPAT dengan menggunakan fotokopi KTP pemegang hak sertifikat yang tidak berlaku lagi, dan akhirnya PPAT menerimanya tanpa melihat identitas atau KTP asli pemegang hak sertifikat tersebut. Dalam pengertian diatas, bahwa semua perbuatan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang

²¹Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2017, h. 15.

²²Herlina Sintauli Sihalohe, *Pertanggungjawaban Notaris Atas Penyangkalan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Yang Disahkan Dihadapannya (Studi Putusan Nomor 08/MPWN/Provinsi Sumatera Utara/VI/2015*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2019, h. 15.

dibahas.²³Metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang pertanggung jawaban Notaris/PPAT terhadap akta yang diterbitkannya yang dibatalkan oleh pengadilan.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.²⁴ Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan akta yang diterbitkan Notaris/PPAT serta pertanggung jawabannya apabila dibatalkan oleh pengadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata Atas Akta Yang dibuatnya.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formildan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daaad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbutan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, keteli-tian dan kehati-hatian.²⁵

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat criteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan aturan, yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang

²³ Rony Hanitjjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, h.9

²⁴ Irawan Soehartono, *Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, h. 63.

²⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, h. 117.

lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.²⁶

Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggung jawaban atas delik yaitu:

- a. Pertanggung jawaban atas perugian yang di sengaja;
- b. Pertanggung jawaban atas perugian karena kealpaan dan tidak disengaja;
- c. Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas perugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya”.²⁷

Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum, akan mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang sapat meneguhkan elaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah, sehingga dengan alat bukti tersebut untuk mendalilkan haknya, bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal oleh putusan pengadilan, dan mengakibatkan klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik, atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik, sehingga klien yang seharusnya sebagai pemegang hak menjadi tidak dapat melaksanakan haknya maka PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

²⁶ Pasal 1365 K Undang-undang Hukum Perdata

²⁷ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Cet-1*, Binacipta Bandung, 1991, h.70.

- a. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdota.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Read yang selengkapnya dirumuskan. Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

berpendapat saya bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang perhatian, ketidak cermatan dan ketidak telitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan sesuatu kerugian bagi para pihak, maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Penentuan bahwa akta hanya memiliki kekuatan hukumnya dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/ atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal) maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdota bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

Adapun putusan yang dikaji dalam dalam tesis ini menjelaskan bawah SHM Nomor 1766 dipinjam oleh nyonya SS, bahwa tujuan nyonya SS meminjam SHM tersebut dengan maksud meminjam pinjaman dana kepada tuan SA, bahwa nyonya SS meminjam sejumlah uang kepada Tuan SA dengan jaminan tanah milik nyonya ED serta nyonya ED akan diberikan imbalan oleh nyonya SS, bahwa dikarenakan imbalan dari nyonya SS nyonya ED menyetujui permintaan dari nyonya SA yang mana kemudian akan dilakukan jual beli terhadap tanah yang dimiliki nyonya ED tersebut, bahwa nyonya ED kemudian membuat akta Notaris Nomor 141/2008 kepada Nyonya R, SH, bahwa dalam akta notaris No 141/2008 tentang akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris yakni R, SH yang mana akta tersebut Nyonya ED selaku penjual dan Tuan NBY selaku kuasa dari Tuan SA untuk melakukan hubungan jual beli terhadap SHM No.1766, bahwa dalam akta Notaris No.141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yakni RSH Nyonya ED menjual tanahnya kepada Tuan SA dengan harga RP.14.000.000,00- bahwa setelah pembuatan akta Notaris No.141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 dibuat dihadapan Notaris/PPAT yakni Nyonya RSH SHM No.1766 dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tuan SA setelah Nyonya ED melakukan apa

yang diminta oleh Nyonya SS ,Nyonya ED menagih janji imbalan yang telah dijanjikan oleh Nyonya SS bahwa dikarenakan Nyonya SS tidak memberikan imbalan yang dijanjikan kepada Nyonya ED maka Nyonya ED meminta pengembalian SHM No.1766 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tuan SA.

Secara keseluruhan yang dilakukan Notaris/PPAT dalam perkara ini sudah sesuai dengan ketentuan perundang undangan yakni melakukan jual beli dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria maka dipenuhi syarat terang artinya bukan perbuatan melawan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

B. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Pidana

Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman yang berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap Notaris/PPAT tersebut. Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT yang berupa akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Sedangkan terhadap Notaris/PPAT nya, dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris/PPAT telah melakukan tindakan hukum: a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP); b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP); c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP); e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).²⁸

Jika dikaitkan dengan aspek tindak pidana formal yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut, dalam keadaan sadar seseorang juga dapat melakukan perbuatan yang merupakan perbuatan terlarang, maka harus ada unsur kesalahan dari pelaku tindak pidana, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan berhati-hati (*culpa*). Kesengajaan (*opzet*) merupakan hal yang terjadi pada sebagian besar tindak pidana. Biasanya diajarkan bahwa kesengajaan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:²⁹

- A. Kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogmerk*).
- B. Kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsyafan bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*)
- C. Kesengajaan tetapi dengan disertai keinsyafan hanya ada kemungkinan (bukan kepastian)

²⁸ Ima Erлие Yuana, Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010, Thesis H 75-76

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2011, h.65

bahwa suatu akibat akan terjadi (opzet bij mogelijkeidsbewustzijn). Selain itu, kesengajaan ini juga harus mengenai 3 (tiga) unsur yaitu antara lain:

- a. Perbuatan yang dilarang;
- b. Akibat yang menjadi pokok alasan diadakan larangan itu;
- c. Bahwa perbuatan itu melanggar hukum.

Adapun tujuan dari penulisan memasukan tanggung jawab terhadap notaris menurut hukum pidana, agar memberi penjelasan tentang akibat hukum terhadap akta yang dibuat notaris memiliki tanggung jawab yang sangat besar, sanksi-sanksi atas akta yang dibuatnya tidak hanya berbentuk perbadata melainkan berbentuk pidana, maka dari itu penulisan tesis ini harus dikaitkan dengan sanksi atau tanggung jawab notaris baik pidana mau pun perdata, akan tetapi dalam penulisan tesis ini yang diangkat berdasarkan putusan, tidak adanya satu tindakan yang dilakukan berdasarkan hukum pidana.

C. Uraian Putusan

Berdasarkan uraian putusan yang diangkat pada tesis ini telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut.

Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003. Sekitar awal tahun 2008 Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 dipinjam oleh Tergugat III. Tergugat III merupakan rekan bisnis dari Penggugat oleh karenanya Penggugat percaya kepada Tergugat III dan memberikan izin kepada Tergugat III untuk meminjam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor Of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003. Tujuan Tergugat III meminjam Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor Of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 milik Penggugat tersebut dengan maksud mencari pinjaman dana kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat. Tergugat III meminjam sejumlah uang kepada Tergugat II dengan jaminan tanah milik Penggugat serta Penggugat diberikan janji "iming-iming" oleh Tergugat III yang intinya apabila sudah ada pencairan dari Tergugat II maka Penggugat akan diberikan sejumlah dana oleh Tergugat III. Karena bujuk rayu dan janji "iming-iming" dari Tergugat III tersebut, Penggugat menyetujui permintaan dari Tergugat III yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik Penggugat tersebut. Penggugat kemudian membuat akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat 1) yang mana akta tersebut Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II untuk melakukan hubungan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003.

Dalam akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat 1) Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat I melalui kuasanya Tergugat dengan harga Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah). Setelah pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH (Turut Tergugat 1). Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (penggugat) sesuai dengan surat ukur surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 dilakukan proses balik nama menjadi atas nama tergugat II. Setelah Penggugat melakukan apa yang diminta oleh Tergugat MI, Penggugat menagih janji "iming-iming" Tergugat III yang akan memberikan sejumlah dana kepada Penggugat yang mana pada saat itu Penggugat juga sedang membutuhkan sejumlah dana namun Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana seperti yang dijanjikan oleh Tergugat III tersebut. Dikarenakan Tergugat III tidak memberikan sejumlah dana kepada Penggugat atas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat III maka Penggugat meminta pengembalian sertifikat milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II tersebut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Turut tergugat II). Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II ternyata berada di penguasaan Tergugat II. Walaupun Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II dalam penguasaan Tergugat II akan tetapi pada fakta atau kenyataannya, Penggugat beserta keluarga mereka tetap dan atau selalu tinggal di obyek Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II.

Didalam rangkaian hubungan hukum yang terjadi, secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan menjadi kehendak diantara Para pihak adalah hutang piutang (Essensialia atau unsur mutlak di dalam kesepakatan yang ada adalah hutang piutang bukan jual beli). Tergugat I merupakan seseorang yang di gunakan untuk membuat suatu simulasi hubungan hukum yang di pakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II serta dengan Adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu "akta simulasi", sebagai suatu akibat atas adanya hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II. Sebagai suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan

adanya hubungan hukum awal yaitu hutang piutang, yang menggunakan obyek milik penggugat sebagai jaminannya. Dan secara sepihak tergugat II, untuk mengamankan posisinya sebagai kreditur, membuatkan dan atau mengarahkan debitur untuk membuat suatu akta otentik dengan seolah olah yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli obyek tanah/bangunan agar secara sepihak mudah dalam melakukan penekanan (pemerasan) dan atau eksekusi. Hukum jual beli antara penggugat dengan dengan Tergugat II melalui kuasanya Tergugat di dalam Akta Notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH dikarenakan harga tanah yang sangat murah yaitu sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) atas Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, Bachelor of Art (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat II. Kehendak awal yang timbul dari penggugat memberikan pinjam sertifikat tanah miliknya adalah melakukan suatu peminjaman uang (hutang piutang) antara Tergugat III dengan Tergugat II dan hal hubungan hukum tersebut telah di sepakati oleh para pihak dan saling mengikatkan diri. Didalam hubungan hukum tersebut tidak ada sama sekali kehendak atau kesepakatan dari pihak penggugat untuk menawarkan sebuah obyek tanah dan bangunan milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2. Kesepakatan yang terjadi di dalam pembuatan akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH adalah diluar kehendak Para pihak secara bebas, Sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 1321 KUHPer bahwa "tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Atas adanya hal tersebut, penggugat merasa terancam haknya yang disadari dengan ditanda tanganinya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH atas obyek tanah milik Penggugat sebagaimana di jelaskan dalam angka 1 (satu) pada gugatan ini, yang di buat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH dan oleh karenanya menginginkan akta - akta tersebut di batalkan secara hukum.

Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian* (hal. 56). "tentang paksaan dalam KUHPerdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan pernah terwujud. Apa yang diancamkan berupa kerugian pada orang atau kebendaan milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga atau kebendaan milik pihak ketiga".

Sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung atas Perkara Nomor 2356K/Pdt/2010 yang merupakan penerapan dari Pasal 1323 KUHPer yang mengatur bahwa :

"Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu."

Mahkamah Agung menyatakan bahwa kondisi di mana salah satu pihak berada dalam tekanan/intimidasi dari pihak lain, dalam hal ini penahanan oleh pihak kepolisian atas laporan pihak lain tersebut, membuat perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan karena tidak ada kehendak bebas (dalam membuat kesepakatan). Pendapat Mahkamah Agung tersebut sejalan dengan Pasal 1324 KUHPerdara yang mengatur bahwa:

"Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan."

Adanya kehendak bebas dalam membuat kesepakatan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian. Perbuatan tergugat I dapat dikatakan pula suatu Penyalahgunaan Keadaan ("*Undue Influence*" atau "*misbruik van omstandigheden*") yang dikenal dalam hukum perdata. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang dihadapi orang tersebut (Prof. DR. Gr. Van der Burght, Buku Tentang Perikatan, 1999: 68). Tergugat sebagai pihak kreditur dalam suatu perjanjian-peminjam uang dengan bunga yang tinggi telah memanfaatkan keadaan penggugat/debitur yang berada posisi lemah di mana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang sangat mendesak, sehingga terpaksa menyetujui bunga yang ditetapkan oleh kreditur, sehingga pada akhirnya kehendaknya tergerak oleh tergugat II untuk membuat suatu kesepakatan dalam bentuk akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH. Majelis hakim pemeriksa perkara dengan melihat secara menyeluruh rangkaian peristiwa/fakta yang telah terjadi mengenai hubungan hukum yang ada, maka akan terlihat sangat jelas timbulnya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu akibat dari adanya hubungan hukum utama, yaitu hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II dan dapat di kategorikan sebagai suatu "akta simulasi". Hubungan hukum jual beli atas obyek milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 merupakan suatu perjanjian simulasi yang di buat oleh Notaris melalui kewenangannya dalam membuat suatu akta. Bahwa majelis hakim pemeriksa perkara dengan melihat secara menyeluruh rangkaian peristiwa/fakta yang telah terjadi mengenai hubungan hukum yang ada, maka akan terlihat sangat jelas timbulnya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu akibat dari adanya hubungan hukum utama, yaitu hutang piutang antara Tergugat III dengan Tergugat II dan dapat di kategorikan sebagai suatu "akta simulasi". Hubungan hukum jual beli atas obyek milik penggugat Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m² tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003 merupakan suatu

perjanjian simulasi yang di buat oleh Notaris melalui kewenangannya dalam membuat suatu akta.

Gugatan ini disampaikan semata-mata sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagaimana mestinya (*restitutio in integrum*), mengembalikan hak-hak Pengugat dan memulihkan kerugian Pengugat yang ditimbulkan oleh Tergugat I dan Tergugat III, serta melindungi kepentingan Penggugat yang merupakan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No:1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 tercatat atas nama Endang Purwani, *Bachelor of Art* (Penggugat) sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003.

Majelis Hakim yang menangani perkara ini berharap dapat menegakkan hukum dan memulihkan hak-hak penggugat sebagai anggota masyarakat pencari keadilan; Bahwa gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang sah dan autentik, karena itu kami mohon agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Vooerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat.

Pertimbangan hukum hakim dalam putusan di jelaskan sebagai berikut :

Berdasarkan keterangan dari saksi-saksi tidak ada satu pun yang menerangkan secara tegas dan pasti bahwa memang terdapat perjanjian hutang piutang antara tergugat II dan tergugat III yang mengunakan tanah onjek milik penggugat sebagai jaminan. Mengenai jual beli tanah berdasarkan ketentuan hukum tanah nasional sebagaimana yang diatur dalam ketentuan undang-undang pokok agraria (UUPA) adalah jual beli menurut hukum adat dimana pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai dengan dilakukannya jual beli dihadapan pejabat yang ditunjukan oleh menteri agraria tersebut, maka dipenuhi syarat terang artinya bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dari bukti bukti yang ada Majelis Hakim membuktikan bahwa penggugat telah menjual tanah objek sengketa kepada tergugat II dan objek tersebut telah beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/2008 tertanggal 20 Juni 2003, berdasarkan pasal 1870 KUHPerdara yang dilakukan didepan Notaris/PPAT tersebut adalah sah dan tidak bertentangan hukum mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat dan dari bukti bukti tersebut jelas membuktikan telah terjadi peristiwa hukum jual beli dan bukanlah hutang piutang

Pertimbangan hukum Majelis Hakim berdasarkan uraian diatas berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki alas hak lagi menuntut penguasaan atas tanah SHM No. 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m2 sesuai dengan surat Ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003, Hal mana tersebut sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang mengatur "Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hakim dalam persidangan menilai bahwa dalam perkara Nomor 126/Pdt.G/2018/PN.Btl :

- Secara tegas menyatakan tidak adanya terdapat perjanjian hutang piutang antar tergugat II dan tergugat III dan Hakim menilai bahwa sahnya akta yang buat oleh tergugat I berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara,
- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya

- menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

Adapun putusan Nomor 126.PDT/2018/PTYK dalam memori banding dengan dalil gugatan yang sama dan hakim memutuskan:

- Menerima permohonan banding dari pbanding-penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 12.Pdt.G/2018/PN/Btl tertanggal 20 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut.

KESIMPULAN

Akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefinisikan adanya akta otentik diatur oleh undang-undang, dan ad apula akta otentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang Bagaimana ketentuan mengenai kehendak para pihak dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tanggung jawab terhadap akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah tanggung jawab dari Notaris/PPAT yang membuat akta tersebut, tanggung jawab secara perdata apabila akta yang dibuat notaris salah dan diputuskan oleh Hakim Pengadilan maka Notaris wajib mengganti kerugian para yang merasa dirugikan, dan akta tersebut tidak akan bisa menjadi alat bukti dan atau tidak mempunyai dasar hukum lagi.

Diharapkan kepada pihak Notaris/PPAT lebih berhati-hati dalam pembuatan akta otentik, dan tidak harus mengikuti keinginan para pihak dalam teknis pembuatan akta otentik, disamping menjaga nama baik Notaris/PPAT, Notaris/PPAT adalah pejabat negara yang berwenang untuk membuat suatu akta yang langsung di tunjuk oleh undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.R. Putri. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang berimplikasi Perbuatan Pidana*, Jakarta: Sofmedia
- Adji, Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung: Mandar Maju
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, Yogyakarta: UII Press 2009
- Arlima S, Laurensius. 2015. *Notaris dan penegakan hukum oleh hakim*, Yogyakarta: grub penerbit Cv Budi utama
- Burhan, Ashofa. 1996. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta

Hakeem, Ali Hosien. 2005. *Membela Perempuan*, Jakarta: Al-Huda

Hamzah, Andi. 2005. *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia

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

Herlambang, A. 2019. *Kumpulan Jawaban Atas Peradilan Agama*, Jakarta Indonesia: Refika Aditama

Kalsen, Hans. 2006. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: PT. Raja Grafindo Persada

Kristiyanti, Celina Tri Siwi. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Sinar Grafika.

Lamintang, PAF. 1991. *Delik-Delik Khusus (Kejahata-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Bandung: Mandar Maju

Manan, Bagir. 2000. *Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Alumni

Mertokusumo, Sudikno dan A. Pitlo. 1993. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Citra Aditya Bakti

..... 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty

..... 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty

Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Jakarta: Citra Aditya Bakti

Notoatmojo, Soekidjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta

Notodisoerjo, Raden Soegondo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, cetakan kedua, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Rahardjo, Satjipto. 2000 *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Silalahi, Ulber. 2009. *Metode Penelitian sosial*, Bandung: Refika Aditanam

Soegondo, R. 1991. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita

Soehartono, Irawan. 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung: Remaja Rosda Karya

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada

..... 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers

Soemitro, Rony Hanitijo. 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia

Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, , Jakarta: Pt. Sinar Grafika

Sudaryanto, Agus. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, , Malang: Stara Press

Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, , Jakarta: Sinar Grafika

Triwulan, Titik dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahami perturan jabatan pejabat pembuat akta tanah*, Jakarta: Kencana

Utrecht, E. 1967. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, , Jakarta: Balai Buku Ichtiar

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Sidabariba, Burhan. 2019. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti.

Tobing, G.H.S Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga,

_____. 2007. *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Kamus/Jurnal/Artikel

Prayitno, Musliadi. 2017. “Perlindungan Hukum Konsumen dalam Layanan Purna Jual TV LED di *Service Center Polytron* Purwokerto”. Disertasi, Purwokerto: Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

D. Putusan

Putusan Nomor 126/PDT/2018/PT.Yyk