
Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023)

Desantha Ramandha Putra¹, I Gede Widhiana Suarda², A'an Efendi³

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Negeri Jember

Email : rdesantha@gmail.com , suardafh@unej.ac.id , aanefendi.fh@unej.ac.id

Alamat: Jl. Kalimantan Tegalboto No.37, Krajan Timur, Sumbersari, Kec. Sumbersari, Kabupaten Jember, Jawa Timur 6812

Abstract : *The Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT) is a public official authorized to draw up deeds related to land matters, as stipulated in Article 2 paragraph (2) of Government Regulation Number 37 of 1998 as amended by Government Regulation Number 24 of 2016 concerning the Amendment to Government Regulation Number 37 of 1998 on the Regulation of the Position of Land Deed Officials. One of the authorities of a PPAT in drawing up land-related deeds is the preparation of a Sale and Purchase Deed. In preparing a Sale and Purchase Deed, the PPAT must comply with the prevailing legal provisions. In Supreme Court Decision Number 3507 K/Pdt/2023, the Sale and Purchase Deed drawn up by the PPAT was deemed legally defective and null and void by operation of law, as the deed was made without the knowledge of the rightful landowner.*

Keywords: *Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Null and Void by Operation of Law*

Abstrak : Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta berkaitan dengan pertanahan, hal ini telah dijelaskan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewenangan PPAT dalam membuat akta tentang pertanahan salah satunya ialah dalam membuat Akta Jual Beli, dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pada putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT cacat hukum dan batal demi hukum, dimana pada permasalahan tersebut dalam pembuatan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan pemilik tanah

Kata kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Batal Demi Hukum

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal terpenting di kehidupan masyarakat, definisi tanah sendiri merupakan bagian bumi yaitu permukaan bumi. Tanah secara yuridis dapat disebut dengan hak. Definisi tanah pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 1 dijelaskan "Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi." Tanah sendiri di masyarakat sering dijumpai sebagai objek jual beli. Jual beli ialah kegiatan seringkali dijumpai di masyarakat, dimana kegiatan tersebut merupakan kegiatan tukar-menukar dengan membayar suatu benda atau barang baik berupa, mobil, rumah, tanah dan lain sebagainya yang telah disepakati. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk seterusnya disingkat KUHPdata) pada Pasal 1457 menyatakan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan." Akta jual beli merupakan suatu akta otentik

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk seterusnya disingkat PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹ Akta Jual Beli ialah alat pembuktian sah atas suatu perpindahan hak kepemilikan atas tanah terjadi karena jual beli ataupun hal lain. Tujuan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT agar mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak dalam melakukan proses jual beli, serta menjadi alat bukti bagi seseorang apabila jual beli tersebut adanya sengketa atas jual beli tersebut.

PPAT memiliki kewenangan atas pembuatan akta jual beli tersebut, dalam menjalankan tugas jabatannya seharusnya selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian PPAT dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk seterusnya disingkat PPAT) 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.² Berdasarkan kasus Akta Jual Beli yang dibuat PPAT yang telah ditetapkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023, dimana Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT mengalami masalah hukum sehingga menyebabkan akta tersebut batal demi hukum, dikarenakan saat membuat akta tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah. PPAT berperan penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk seterusnya disebut UUPA) dan PP Pendaftaran Tanah pada pembuatan akta PPAT sebagai bukti yang sah dalam melaksanakan perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi dasar bagi pendaftaran atas perubahan pendaftaran tanah dalam perbuatan hukum tertentu. 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, dimana hal tersebut dijelaskan dalam PP PPAT. Mengenai tugasnya sendiri dalam PP PPAT pada Pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa,³ "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."

Ketentuan UUPA pada Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

¹ Fajriatul Tivani Haridhy, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala, Ilyas Ismail, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Darmawan, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Jurnal IUS, Volume 7 No. 2, Agustus 2019, E-ISSN 2477-815X, P-ISSN 2303-3827, h. 320.

² Addien Iftitah, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, h. 52.

³ Azwardi, Meysita Arum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Indonesia, Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Jurnal Kewarganegaraan, Vol. 6 No. 3 Oktober 2022, P-ISSN: 1978-0184, E-ISSN: 2723-2328, h. 6432.

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk seterusnya disebut PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwasannya: “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.” Akta otentik yang dibuat PPAT memiliki kekuatan hukum dimana akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, dalam suatu peraturan perundang-undangan dalam melakukan perbuatan hukum tertentudibuat dalam bentuk akta otentik, maka dari itu untuk menjamin sahnya suatu peralihan hak atas tanah, maka jual beli dilaksanakan dengan PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik yaitu akta jual beli. Tanah yang telah diberikan dapat dibatalkan jika pengadilan telah mengeluarkan putusan yang bersifat final dan mengikat atau jika ditemukan adanya kekurangan dalam administrasinya. Perkara berkenaan terhadap sengketa sertifikat hak milik atas tanah biasanya diajukan di Pengadilan Tata Usaha atau Pengadilan Negeri.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 merupakan sebagian konflik yang dialami PPAT, dimana akta yang diterbitkan oleh PPAT tersebut batal demi hukum, pada Amar Mengadili Sendiri Majelis Hakim Kasasi dalam pokok perkara pada intinya memutuskan:

- a. Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
- b. Tindakan Tergugat yang mengeluarkan Akta Jual Beli tanpa Penggugat tahu, yang didasari rekayasa serta cacat hukum ialah Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
- c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 yang dikeluarkan Tergugat I cacat dan batal demi hukum;
- d. Penggugat dinyatakan pemilik sah atas dua buah Sertipikat Hak Milik
- e. Gugatan Penggugat selebihnya ditolak;

Permasalahan tersebut seorang PPAT dilarang membikinkan akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik tanah, hal ini dapat mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum serta, kurang memenuhi keabsahan suatu perjanjian berkenaan dengan kesepakatan para pihak. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dijelaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Upaya hukum ialah upaya untuk memperoleh keadilan serta perlindungan hukum yang diatur serta dilindungi oleh hukum. Upaya hukum tersebut ada apabila adanya suatu sengketa antara para pihak maupun subjek hukum atau adanya suatu kepentingan untuk mendapatkan kepastian hukum meskipun tidak adanya suatu sengketa.

2. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, penelitian ini menelaah peraturan perundang-undangan serta putusan terkait pembuatan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan pemilik. Pengumpulan bahan hukum pada penelitian adalah dengan studi kepustakaan. Prosesnya meliputi inventarisasi dan identifikasi perundang-undangan, diikuti dengan pengkategorian serta penataan bahan hukum berdasarkan isu penelitian yang relevan. Teknik studi kepustakaan melibatkan kegiatan membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan pustaka ada kaitannya pada penelitian. Analisis bahan hukum dalam penelitian ini secara deskriptif, dimana ialah metode dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya. Deskripsi sendiri merupakan uraian apa adanya terhadap kondisi maupun posisi dari proposisi hukum atau non-hukum.⁴

3. PEMBAHASAN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 yang Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 Batal Demi Hukum Telah Tepat Berdasarkan Hukum

PPAT selaku pejabat umum memiliki peranan sangat penting keberadaan PPAT disini ialah, dengan adanya PPAT diharapkan mampu memberikan pelayanan ke masyarakat yang membutuhkan profesi PPAT berkenaan dengan peran PPAT maupun kewenangan PPAT dalam membuat akta pertanahan ke masyarakat tanpa membedakan golongan, golongan disini dapat dibedakan menjadi dua, yakni golongan mampu dan golongan tidak mampu.⁵ PPAT ialah pejabat umum memperoleh wewenang untuk dalam pembuatan akta otentik berkenaan dengan perbuatan hukum tertentu berkekenaan dengan hak atas tanah atau hak atas tanah rumah susun.⁶ Kewenangan PPAT dapat dijelaskan, yaitu:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; dan
- g. Pemberian hak tanggungan.⁷

PPAT dalam mengemban peran jabatannya atas pembuatan akta otentik telah diatur dalam PPAT. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik juga dibatasi pada Pasal 2 ayat (2) PPAT.

⁴ I Gusti Ketut Ariawan, Metode Penelitian Hukum Normatif, Kertha Widya, Jurnal Hukum Vol. 1 No. 1 Desember 2013, h. 29.

⁵ Ester Anastasiya Komaling, Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, Lex Privatum Vol. VII/No. 4/Apr/2019, h. 26-27.

⁶ Bisman Gaurifa, Mahasiswa fakultas hukum universitas nias raya, Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Jurnal Panah Hukum, Vol. 1 No. 1 Edisi Januari 2022, h.17.

⁷ Ibid, h. 17-18

Pembatasan tersebut bermaksud agar tidak ada benturan kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik dengan pejabat lain. PPAT diusung dan diturunkan jabatannya oleh Menteri serta bertanggungjawab di bidang pertanahan (Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 1 angka 9 PP PPAT. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN maka dari itu PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya bertanggungjawab kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.⁸

Peralihan hak karena jual beli harus diawali pada pembuatan Akta. Akta sendiri adalah dokumen yang dibuat dimaksudkan untuk sebagai bukti yang memenuhi 3 ketentuan, yaitu dibuat dalam sebuah tulisan, adanya tanda tangan para pihak dan ditandatangani pejabat yang membuatnya, serta dipakai sebagai pembuktian di persidangan apabila terdapat sengketa.⁹ Peralihan pemindahan hak atas tanah terdapat dua hal, yaitu akibat peristiwa hukum, dan akibat perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena kematian orang dapat dikatakan juga sebagai pewaris, akibat dari kematian orang pewaris tersebut berdasarkan norma yang berlaku maka hak miliknya berpindah ke ahli warisnya¹⁰. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, ada karena perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.¹¹ Akta Jual Beli adalah dokumen asli yang dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam perbuatan hukum tersebut pada proses transaksi jual beli tanah.¹² KUHPer pada Pasal 1457 menyatakan “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”¹³ KUHPer Pasal 1458 menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”¹⁴ Serta dalam melaksanakan jual beli maupun dalam pembuatan akta jual beli harus menerapkan syarat sahnya suatu perjanjian, dimana dalam KUHPer pada pasal 1320 telah dijelaskan, dimana pada Pasal 1320 KUHPer menyatakan bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

⁸ Denico Doly, Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011, h. 278

⁹ Muriel Cattleya Maramis, Tata Cara Pemanggilan Notaris Untuk Kepentingan proses Peradilan Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya, Lex Crimen, Vol.I/No.1/Jan-Mrt/2012, h. 17.

¹⁰ Ibid

¹¹ Melisa Ensiana Wongso, Harly Stanly Muaja, Djefry Welly Lumintang, Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Privatum Vol 13. NO 4 Juli 2024.

¹² Maya Indah Sari, M. Sudirman, Yurisa Martanti, Universitas Jayabaya, Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Hakim Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Materiil, Jurnal Multidisiplin Indonesia, Volume 1 No. 4 Desember 2022, h. 1084.

¹³ Penerjemah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), cetakan I, Tahun 2013, (Grahamedia Press), h. 298.

¹⁴ Virgin Venlin Sarapi, Putra Hutomo, Mohamad Ismed Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia, Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang, Themis: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), 2024 Page 49-59, ISSN: 3032-5730, h. 52.

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dilarang adanya cacat hukum, hal ini menghambat mekanisme terbitnya sertifikat tanah terhadap pemilik hak. Akta Jual Beli yang dibuatnya wajib selaras bersama dokumen yang diusung oleh para pihak serta PPAT wajib untuk memeriksa kebenaran dokumen tersebut. Akta yang dibuat PPAT jika tidak dilengkapi dengan syarat materil dan syarat formal yang sudah dijelaskan, maka menyebabkan akta tersebut cacat hukum. Cacat hukum ialah kesepakatan maupun tata cara yang tidak selaras dengan norma yang berlaku. Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum mengakibatkan Akta Jual Beli itu dapat dibatalkan jikalau tanpa terpenuhinya syarat subjektif pada pembuatan akta, atau dapat batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat objektif ataupun menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵

Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang diterbitkan PPAT pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 menjadi batal demi hukum, dimana kejadian bermula Penggugat (Retno Probowati) sebagai pemilik tanah dan bangunan memiliki pinjaman ke PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Malang sejumlah Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Penggugat belum dapat melunasi hutang tersebut, kemudian Penggugat mendatangi Tergugat III untuk meminjam uang guna melunasi hutang pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Malang. Tergugat III menerima hal tersebut, lalu kedua belah pihak membuat perjanjian dibawah tangan tanggal 21 Mei 2015 . Isi perjanjian tersebut Penggugat menjaminkan dua Sertipikat Hak Milik dan dengan jangka waktu pinjaman selama lima bulan. Lima bulan berlalu Tergugat III meminta Penggugat segera membayar pinjaman sebanyak Rp.430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah), akan tetapi karena persoalan ekonomi Penggugat mengharap tambahan waktu untuk pelunasan hutangnya. 3 Desember 2018 Penggugat mendapat somasi dari Tergugat IV untuk segera meninggalkan rumahnya. Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik yang dijaminkan ke Tergugat III, telah berganti nama pemegang haknya menjadi milik Henky Indresworo. Penggugat mengetahui hal tersebut kemudian mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batu untuk bertanya terkait Sertipikat Hak Milik Nomor 681 dan Nomor 682 atas nama Retno Probowati yang terbit tanggal 18 Agustus 2011 berganti menjadi milik Tergugat IV. Penggugat kemudian datang ke kantor Tergugat I bertempat di Kota Batu untuk meminta Salinan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Nomor 135/2016, yang mana dalam isi akta tersebut dijelaskan bahwa Penggugat dan Tergugat IV setuju mengadakan jual beli Sertipikat Hak Milik Nomor 681 dan Nomor 682 atas nama Retno Probowati.

¹⁵ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, Universitas Padjadjaran, Bandung, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 3, Nomor 1, Desember 2019, ISSN: 2614-3542, EISSN: 2614-3550, h. 82

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 pada amar putusan mengadili sendiri Majelis Hakim “Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, S.H., Tergugat I cacat dan batal demi hukum”. Ratio decidendi atau pertimbangan hakim adalah dalil/alasan hakim untuk dipertimbangkan oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang mendasarinya sebelum memutus kasus. Pertimbangan Majelis Hakim Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 ialah Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:¹⁶

Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara cermat memori kasasi yang diterima pada tanggal 28 Februari 2023, kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 14 Maret 2023 dikaitkan dengan pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Malang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa surat kuasa Penggugat pada perkara ini sudah sangat jelas dan teruji pihak yang namanya tercantum pada telah datang di persidangan untuk membela haknya;
- b. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 681 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 682 atas nama Retno Probawati (Penggugat) ialah cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum, sebab langkah-langkah dalam membuat akta tidak selaras denganselain itu permasalahan ini berakar pada hubungan hukum Penggugat dan Tergugat III ialah utang piutang serta dijaminakan dua Sertifikat Hak Milik punya Penggugat, dikarenakan Penggugat belum dapat membayar dengan waktu yang sudah disepakati maka Tergugat III memindahkan piutangnya ke Tergugat IV, oleh karena itu jual beli yang didasarkan hubungan utang semacam ini secara hukum menjadi bermasalah;

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat PPAT cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli i dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan pembahasan diatas mengenai pertimbangan Majelis Hakim berkenaan dengan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat PPAT cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum, bahwasannya memang mengalami cacat hukum dari segi syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini terletak pada syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan para pihak.pembuatan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat PPAT dalam pembuatannya Penggugat tidak diikutsertakan. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwasannya Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 cacat hukum dan dalam Putusannya

¹⁶ Putu Ari Sugiarto Bisma, Deli Bunga Saravistha, Ni Luh Ketut Dewi Yani Putri, Fakultas Hukum, Universitas Mahendradatta,Bali, Hermeneutika Majelis Hakim Terkait Ratio Decidendi (Studi Kasus Putusan Nomor 172/Pdt/2019/PT DPS), Al Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum, Vol.1, No.2,Juni 2023, ISSN: 2987-0976, h. 39.

Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akte Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh Tergugat I cacat dan batal demi hukum.

- Jaminan tersebut harus dilelang dan dana yang diperoleh dari penjualan itu digunakan untuk melunasi Penggugat kepada Tergugat III;

Menimbang, atas dasar pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung berpandangan ada alasan yang mencukupi untuk menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Retno Probowati serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 800/PDT/ 2022/PTSBY., tanggal 24 Januari 2023 dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg., tanggal 3 November 2022 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas berdasarkan UU Hak Tanggungan Pasal 6 menyatakan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Pasal 20 Ayat (1) dan Ayat (2) menyatakan bahwa;

“1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Mengacu pada pembahasan diatas berkenaan dengan pertimbangan Majelis Hakim mengenai jaminan harus dilelang dan dana yang diperoleh digunakan untuk melunasi utang, bahwasannya atas kesepakatan Penggugat serta Tergugat III dengan jangka waktu pinjaman selama 5 bulan (lima), akan tetapi Penggugat belum dapat melunasinya. Berdasarkan hal tersebut Penggugat telah ingkar janji yang mana tidak melunasi kewajibannya berdasarkan jatuh tempo yang telah disepakati, mengacu pada UU Hak Tanggungan tersebut Tergugat III untuk mengganti biaya hutang Penggugat tersebut seharusnya melelang objek yang telah dijamin oleh Penggugat sebagai gantinya.

Akibat Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 Terhadap Sertipikat Hak Milik Atas Nama Henky Indresworo

Hak Atas Tanah berasal dari hak menguasai dari negara atas dapat diberikan kepada perorangan baik warga Indonesia maupun warga asing, kelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum

baik badan hukum privat maupun publik.¹⁷ Hak menguasai negara memiliki arti bukan “memiliki”, akan tetapi “hak menguasai atas tanah” memberi kedaulatan untuk mengatur dan melaksanakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta menjunjung hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat, ataupun hak-hak tanah ulayat atau hak-hak tanah adat.¹⁸ Ketentuan mengenai Hukum Tanah Nasional yakni UUPA didalamnya telah mengatur berkenaan 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, selain memindahkan hak melewati lelang yang hanya dapat didaftarkan dengan dibuktikan dengan adanya pembuatan akta oleh pejabat umum yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku yakni PPAT.¹⁹ Pembuatan akta PPAT bertujuan untuk membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, selain pemindahan hak melewati lelang hanya dapat didaftarkan dengan diperlihatkan adanya akta yang dibuat oleh PPAT serta apabila akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah, dengan demikian kepala Kantor Pertanahan menyerahkan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli. Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah itu dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum tertentu, yakni: Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan dalam perusahaan; Pembagian hak bersama; Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; Pemberian hak tanggungan; Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

UUPA ialah peraturan perundang-undangan yang di dalamnya memuat dasar pokok berkenaan dengan agraria, serta ialah fondasi utama dalam upaya pembaruan hukum agrarian, untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat atas pemanfaatan bumi, air dan kekayaan alam yang ada didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah meletakkan dasardasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, Kepastian hukum hak-hak atas tanah adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang-bidang tanah serta benda tetap diatasnya, khususnya tentang pemilikan atau penguasaannya. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu dalam rangka menjamin kepastian hukum

¹⁷ Muhammad Yusrizal, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, h. 118.

¹⁸ Christiana Sri Murni, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2, Juni 2018, hal. 680 – 692, p-issn: 2407-3849 e-issn: 2621-9867, h. 686.

¹⁹ M. Teguh Pulungan & Muazzul Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia, Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 4 (2) Desember 2017,

oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah ini memiliki tujuan, hal ini telah dijelaskan dalam PP Pendaftaran Tanah pada Pasal 3 dimana menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah bertujuan:

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

Administrasi dan pendaftaran tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan kedudukannya wajib selaras dengan kondisi yang sebetulnya atas suatu bidang tanah dari pemilik, hal ini berkenaan dengan data fisik serta data yuridis berkenaan dengan bidang tanah tersebut, terutama dalam hal pencatatan perubahan data yuridis, peran PPAT disini sangatlah krusial. Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ialah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.

Seseorang yang memegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan serta memperoleh manfaat terhadap tanah yang menjadi haknya.²⁰ Munculnya hak milik atas tanah melalui kepemilikan individual terjadi melalui suatu proses Bukti kepemilikan Hak atas tanah yakni Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang di sebutkan pada Pasal 53 UUPA.²¹ Kekuatan alat bukti dapat dibagi menjadi dua yakni materil dan formil. Perspektif kekuatan alat bukti, data yang tercantum dalam Sertipikat dianggap benar dan sah selama penggunaannya sesuai dengan peruntukannya Perspektif pembuktian formal, Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa data yang tertera dalam Sertipikat memiliki tanda tangan resmi dari Badan Pertanahan Nasional,²² yang menegaskan bahwa informasi kepemilikan yang tertulis di dalamnya adalah sah secara hukum. Singkatnya adanya sertipikat maka akan memberikan kekuatan pembuktian terhadap orang yang namanya tertera pada Sertipikat tersebut apabila dikemudian hari adanya sengketa perdata di

²⁰ Op.cit, Tamrin Muchsin¹ , Sri Sudono Saliro² , Sardjana Orba Manullang³ , Marjan Miharja, h. 64.

²¹ Desi Apriani, Arifin Bur, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, P-ISSN: 2528-7273, E-ISSN: 2540-9034, h. 224,

²² Ahmat Jamil, Andi Tira, Abdurrifai, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Rincik Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah, Clavia: Journal of Law, Vol 22 No. 3 (Desember 2024), h. 294.

persidangan Pengadilan Negeri.²³ Pembuktian perkara perdata penting sekali sehingga penilaian hakim terhadap alat-alat bukti, akan berkaitan erat dengan ketentuan pembuktian berdasarkan alat-alat bukti yang ada dan/atau yang diajukan.²⁴

Sertipikat tersebut berisi tentang informasi fisik dan hukum yang mencakup rincian mengenai lokasi, batas, dan ukuran tanah termasuk dengan detail unit-unit rumah susun yang sudah, disamping itu dokumen ini juga memuat keterangan terkait keberadaan struktur atau bagian-bagian bangunan yang terdapat di atasnya.²⁵ Sertipikat dalam perspektif hukum, juga memuat keterangan berkenaan dengan pemegang hak, pihak lain yang berhubungan, serta kewajiban hukum dan kedudukan hukumnya atas suatu tanah Sertipikat pada intinya merupakan dokumen yang berfungsi sebagai bukti pemilikan tanah, dokumen ini memuat data hukum dan fisik secara menyeluruh dan krusial sebagai alat bukti resmi dalam proses jual beli property. Sertipikat tanah seharusnya menjadi acuan utama bagi individu atau subjek hukum lain dalam mengklaim suatu properti, hal ini karena keabsahan Sertipikat tanah tidak hanya dilihat dari fisiknya semata saja, melainkan juga harus memenuhi syarat formil agar dapat dianggap autentik, untuk memverifikasi keasliannya, penting untuk menelusuri proses pembuatannya, termasuk memastikan apakah Sertipikat tersebut tercatat di tingkat desa, kelurahan, Notaris, serta Badan Pertanahan Nasional.²⁶

4. PENUTUP

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 menyatakan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 Batal Demi Hukum dalam memutus perkara tersebut telah tepat dengan aturan hukum yang berlaku. Akibat hukum Sertipikat Hak Milik atas nama Henky Indresworo pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 681 dan Nomor 682 ialah milik Penggugat, serta apabila dinyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 maka Sertipikat Hak Milik atas nama Henky Indresworo dapat dikatakan batal demi hukum juga. Mahkamah Agung dalam hal mengadili perkara Akta Jual Beli Batal Demi Hukum maka seharusnya juga Batal Demi Hukumnya Sertipikat. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik kaitannya pertanahan, harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam

²³ Suryaningsih (1), Zainuri (2), (1) Dosen Fakultas Hukum Wisnuwardhana Malang (2), Dosen Fakultas Hukum Universitas Wiraraja, Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, Jurnal Jendela Hukum, ISSN Cetak & Online : 2355-5831/ 2355-9934, h. 5.

²⁴ Isnanto Wira Utama, Lego Karjoko, Hari Purwadi Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia, Kekuatan Pembuktian Surat Kuasa Mutlak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 69/PDT/G/2018/PN.BNA), Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat 2022, h. 20.

²⁵ Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti Ketut Sri Astiti Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Indonesia, Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 4, No. 3, September 2023, Hal. 261-267, ISSN: 2746-5055 | E-ISSN: 2809-9648, h. 262.

²⁶ Op.cit, Liliantor Simon Barung, Pembimbing I Dr. Wenly R. J. Lolong, S.H., M.H., C.L.A, Pembimbing II Henry N. Lumenta, S.H., M.A.P, h. 218.

membuat akta tentang pertanahan khususnya jual beli hal ini untuk menghindari sengketa di kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Penerjemah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), cetakan I, Tahun 2013, (Grahamedia Press).

Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2012).

Jurnal

Addien Iftitah, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014.

Ahmat Jamil, Andi Tira, Abdurrafai, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Rincik Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah, *Clavia: Journal of Law*, Vol 22 No. 3 (Desember 2024).

Auliah Ambarwati¹ | Muhammad Akbar Fhad Syahril² Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Amsir Parepare¹, | Sekolah Tinggi Ilmu Hukum AmsirParepre², Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?.

Azwardi, Meysita Arum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Indonesia, Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 6 No. 3 Oktober 2022, P-ISSN: 1978-0184, E-ISSN: 2723-2328.

Bisman Gaurifa, Mahasiswa fakultas hukum universitas nias raya, Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Panah Hukum*, Vol. 1 No. 1 Edisi Januari 2022.

Christiana Sri Murni, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, *Jurnal Lex Librum*, Vol. IV, No. 2, Juni 2018, hal. 680 – 692, p-issn: 2407-3849 e-issn: 2621-9867.

Denico Doly, Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah, *Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011*.

Desi Apriani, Arifin Bur, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, P-ISSN: 2528-7273, E-ISSN: 2540-9034.

Ester Anastasiya Komaling, Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, *Lex Privatum Vol. VII/No. 4/Apr/2019*.

Fajriatul Tivani Haridhy, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Syiah Kuala, Ilyas Ismail, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Darmawan, Fakultas Hukum

- Universitas Syiah Kuala, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Jurnal IUS, Volume 7 No. 2, Agustus 2019, E-ISSN 2477-815X, P-ISSN 2303-3827.
- I Gusti Ketut Ariawan, Metode Penelitian Hukum Normatif, Kertha Widya, Jurnal Hukum Vol. 1 No. 1 Desember 2013.
- Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti Ketut Sri Astiti Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Indonesia, Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 4, No. 3, September 2023, Hal. 261-267, ISSN: 2746-5055 | E-ISSN: 2809-9648.
- Isnanto Wira Utama, Lego Karjoko, Hari Purwadi Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia, Kekuatan Pembuktian Surat Kuasa Mutlak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 69/PDT/G/2018/PN.BNA), Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat 2022.
- Liliantor Simon Barung, Pembimbing I Dr. Wenly R. J. Lolong, S.H., M.H., C.L.A, Pembimbing II Henry N. Lumenta, S.H., M.A.P, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum – Universitas Negeri Manado, Kekuatan Sertifikat Terhadap Tindakan Penyerobotan Tanah Ditinjau Dari Perpektif Hukum Pidana, CONSTITUENDUM : Jurnal Ilmu Hukum Vol. 6 No.03 (2024) Desember 2024.
- M. Teguh Pulungan & Muazzul Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia, Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 4 (2) Desember 2017, ISSN 2355-987X (Print) ISSN 2622-061X (Online).
- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, Ni Ketut Sari Adnyani Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, Indonesia, Akibat Hukum Peeralihan Hak Atas Tanah Waris Brdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 5 Nomor 3 November 2022).
- Maya Indah Sari, M. Sudirman, Yurisa Martanti, Universitas Jayabaya, Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Hakim Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Materiil, Jurnal Multidisiplin Indonesia, Volume 1 No. 4 Desember 2022.
- Melisa Ensiana Wongso, Harly Stanly Muaja, Djefry Welly Lumintang, Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Privatum Vol 13. NO 4 Juli 2024.
- Muhammad Yusrizal, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

- Muriel Cattleya Maramis, Tata Cara Pemanggilan Notaris Untuk Kepentingan proses Peradilan Pidana Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya, *Lex Crimen*, Vol.I/No.1/Jan-Mrt/2012.
- Putu Ari Sugiarto Bisma, Deli Bunga Saravistha, Ni Luh Ketut Dewi Yani Putri, Fakultas Hukum, Universitas Mahendradatta, Bali, Hermeneutika Majelis Hakim Terkait Ratio Decidendi (Studi Kasus Putusan Nomor 172/Pdt/2019/PT DPS), *Al Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol.1, No.2, Juni 2023, ISSN: 2987-0976.
- Suryaningsih (1), Zainuri (2), (1) Dosen Fakultas Hukum Wisnuwardhana Malang (2), Dosen Fakultas Hukum Universitas Wiraraja, Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Jendela Hukum*, ISSN Cetak & Online : 2355-5831/ 2355-9934.
- Tamrin Muchsin¹ , Sri Sudono Saliro² , Sardjana Orba Manullang³ , Marjan Miharja, 1 Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, 2 Institut Agama Islam Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, 3 Universitas Krisnadwipayana, 4 Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Keenangan Dan Akibat Hukum, *Madani Legal Review*, Vol. 4 No. 1 Juni 2020.
- Virgin Venlin Sarapi, Putra Hutomo, Mohamad Ismed Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia, Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang, *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 2024 Page 49-59, ISSN: 3032-5730.
- Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, Universitas Padjadjaran, Bandung, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku, *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 3, Nomor 1, Desember 2019, ISSN: 2614-3542, EISSN: 2614-3550.