

**Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik  
(Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)**

*Legal Consequences Deed Buy of Sell Canceled By The Court Of A Good Faith Buyer (Case Study Of Decision Number 60/PDT/2018/PT BTN)*

Akbar Mastang, Muskibah

Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Jambi

Gmail : Akbarmastang@gmail.com

**Abstract**

This research examine the legal consequences of a sale and purchase deed canceled by the court on buyers who have good faith. This research purpose to analyze and criticize the PPAT responsibility of the land deed whose deed was canceled by the court as well as legal protection for buyers with good intentions as a result of the sale and purchase. This research uses a normative juridical research method, which is carried out by examining legal materials, such as research on positive law. This research uses three legal approaches, namely the legal approach, the conceptual approach and the case approach. The legal materials used in this research are primary legal materials, secondary legal materials and tertiary materials. Analysis of legal materials is carried out by interpreting all laws and regulations. This research concludes that PPAT can be held accountable individually and legally. Legal responsibilities are in the form of civil and administrative responsibilities. PPAT civil liability can be held accountable for returning the status of ownership rights in administrative responsibility in accordance with the PPAT Code of Ethics may be imposed in the form of reprimands, warnings, temporary dismissals from members as contained in article 7 paragraph (1) of the Profession Code of Ethics PPAT

**Key Words :Legal Consequences, Deed of Sale & Purchase, Good Faith**

**Abstrak**

Penelitian ini mengkaji tentang akibat hukum akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan terhadap pembeli yang beritikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkritisi tanggung PPAT tanah yang aktanya dibatalkan oleh pengadilan serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang bertikad baik akibat akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum, seperti penelitian pada hukum positif. Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan hukum yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual serta pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan tertier. Analisis terhadap bahan hukum dilakukan dengan cara menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan. Penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa PPAT Tanah dapat diminta pertanggung jawaban secara individu dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab secara perdata

dan administrasi. Tanggung jawab secara perdata PPAT dapat diminta pertanggung jawab mengembalikan status hak pemilikan dalam tanggung jawab administrasi sesuai dengan Kode Etik PPAT dapat dikenakan berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari anggota sebagaimana yang terdapat dalam pasal 7 ayat (1) Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci: **Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Itikad baik.**

## **PENDAHULUAN**

Kedudukan penting dari tanah dapat ditemukan dalam konstitusi Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (Selanjutnya ditulis UUD 1945 Perubahan) bahwa air, bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada negara harus dipergunakan sebesar-besarnya buat kemakmuran rakyat. sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) Pasal 4 dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai oleh negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut juga dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia sekarang ini sangat penting, untuk menjamin kepastian hukum, termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut di waktu yang mendatang. Pendaftaran hak atas tanah utamanya ialah menyediakan jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli menikmati tanah tanpa gangguan dari pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga.

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm 18

Untuk tercapainya prinsip hukum tersebut maka diperlukan pejabat umum yang bisa menghasilkan produk berupa akta autentik. Negara telah menentukan bahwa pejabat umum yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan akta pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT perubahan). Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dimaksud PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.<sup>2</sup>

Kewenangan yang diberikan kepada PPAT salah satunya ialah membuat Akta Jual Beli (selanjutnya ditulis AJB). AJB merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, AJB merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat dihadapan PPAT, hak atas tanah tidak bisa dilakukan di bawah tangan

AJB berisikan kesepakatan dan perjanjian diantara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, dalam membuat AJB harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, menurut perundang-undangan, selain itu juga terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut. Hal ini sebagai bukti yang sah bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum, Kekurangan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak tersebut menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

---

<sup>2</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet 1, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 486.

Selain itu perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik merupakan suatu kepatuhan terhadap tindakan suatu pihak dalam hal melaksanakan yang telah dipejanjikan. Pelaksanaan itikad baik, ada dua macam, yaitu unsur subyektif, dan unsur obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum unsur subyektif, kejujuran dan kebersihan si pembuatnya, namun dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bukanlah unsur subyektif, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan, maksud dari itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu.

Tanah sebagai objek jual beli kesepakatan dan pembelian biasanya memiliki status yang berbeda-beda. Misalnya status tanah tersebut merupakan hasil dari warisan, atau tanah tersebut merupakan tanah milik harta bersama suami isteri. Sebagaimana disadari bahwa harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh oleh pasangan suami dan isteri selama masa perkawinannya berlangsung. Jika selama perkawinannya pasangan tersebut memiliki harta bersama yang berupa tanah, maka saat itu terjadi perceraian atau salah satu meninggal dunia tanah harta bersama tersebut harus dibagi antara suami atau isteri, dalam pembagiannya bisa dilakukan dengan cara memecah sertifikat menjadi nama masing-masing suami-isteri dengan menjual tanahnya terlebih dahulu, atau bisa juga dilakukan dengan cara menjual terlebih dahulu tanah tersebut yang kemudian hasilnya pada saat itu dibagi dua.

Namun kenyataannya yang terjadi pada masyarakat saat ini, sering sekali terjadi atau muncul permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah harta bersama. Permasalahan ini muncul karena sebagian besar masyarakat umum belum atau masih tidak mengetahui mekanisme dan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan

jual beli tanah. Apalagi persoalan juga muncul mengingat ada satu pihak yang dengan sengaja dan melakukan pelanggaran terhadap prosedur jual beli tanah yang berlaku. Misalnya tanah harta milik bersama tersebut ternyata dijual oleh pihak suami dengan tanpa menyertakan/tanpa sepengetahuan dari pihak mantan isteri. Dimana seharusnya pihak istri juga memiliki hak atas tanah tersebut yang juga harus dilibatkan dalam proses jual beli tanah, maka tidak diharapkan dikemudian banyak muncul kasus-kasus sengketa jual beli tanah khususnya tanah harta milik bersama yang semakin berkembang di tengah-tengah masyarakat, konsekuensinya dapat dibatalkan atau batal demi hukum oleh pengadilan.<sup>3</sup>

Akibatnya dari pihak pembeli yang beritikad baik dan jujur akan mengalami gangguan untuk menikmati barang yang dibelinya. Salah satu cara untuk menentukan kriteria itikad baik dari pembeli adalah dengan melihat apakah pembeli tersebut mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut milik dari penjual atau bukan. Apabila pihak pembeli memang sama sekali tidak mengetahui bahwa pihak penjual sebenarnya bukan pemilik dari tanah tersebut, sehingga seharusnya penjual tidak berhak untuk menjualnya, maka pihak pembeli dapat dikatakan beritikad baik, bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah ia dapat meminta ganti rugi dari penjual.

Bahwa AJB tidak sesuai dengan syarat sah hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata yang berbunyi sebab yang halal yang merupakan syarat obyektif tidak terpenuhi karena dalam transaksi jual beli tersebut pihak penjual menjual tanah yang merupakan harta bersama dengan menggunakan identitas palsu yang menerangkan bahwa dirinya belum menikah Sebagaimana dalam Pasal 36 Ayat (1)

---

<sup>3</sup>Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, Flash Book, Jogjakarta, 2013, hlm 5.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyebutkan bahwa suami isteri tidak dapat bertindak atas harta bersama dengan tanpa persetujuan kedua belah pihak. Maka transaksi jual beli dengan AJB dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Transaksi jual beli atas sebidang tanah antara Alm. Bapak Haryanto dan tergugat melanggar syarat sah perjanjian yaitu syarat “sebab yang halal”, yang maksudnya adalah perjanjian yang tidak berdasarkan suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang terlarang dan tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas yang berpotensi merugikan pihak penggugat, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

PPAT sebagai seorang pejabat umum diharapkan untuk saksama dalam menjalankan tugas kewajiban jabatannya, sehingga harus cermat dalam meneliti kebenaran formal dari dokumen-dokumen yang dibawa kepadanya. Sebagaimana dalam Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.

Selain itu juga PPAT dituntut untuk bersikap jujur, yaitu jujur pada dirinya sendiri, masyarakat, organisasi dan Tuhan, dalam melaksanakan tugas jabatannya. PPAT juga diharapkan dalam melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik sesuai dengan kode

etik PPAT yang berlaku, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf (e) Kode Etik PPAT yang mengharuskan seorang PPAT bertanggung jawab, jujur, dan tidak memihak serta Pasal 4 huruf r angka 1 dimana PPAT dilarang untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dilakukan penelitian permasalahan ini dengan judul “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt/2018/PT Btn)

#### **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah yang akan dijabarkan dalam permasalahan selanjutnya, yaitu:

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan?

#### **METODE PENELITIAN**

Adapun mengenai penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ialah menggunakan penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku atau ilmu hukum normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literature yang berisi konsep teoretis dan selanjutnya dihubungkan dengan

permasalahan Pendekata Penelitian yang digunakan penulis ada 3 (Tiga) yaitu Pendekatan Undang-Undang, Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Kasus. Sumber bahan yang digunakan penulis yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - c. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
  - d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku ilmiah dibidang hukum, makalah hukum, jurnal-jurnal hukum dan artikel hukum serta putusan pengadilan

## **PEMBAHASAN**

### **A. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan**

PPAT dalam pembuatan akta harus sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Dalam Kode Etik IPPAT. Berdasarkan Pasal 3 huruf e Kode Etik IPPAT, mengatur



mengenai kewajiban dan larangan bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.

PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan pembuatan akta autentik adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil. Permasalahan yang timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT. Hal ini mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat dalam perjanjian sehingga dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

Penyebab permasalahan karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang ikut menjerat PPAT sehingga berakibat akta tersebut batal demi hukum (*niegtigheid van rechtswege*), Seperti kasus penulis angkat dalam putusan Nomor 60/Pdt/2018/PT Btn, terdapatnya identitas dan tanda palsu salah satu pihak yang seakan-akan menjadi penjual menunjukkan bahwa Notaris/PPAT dalam melakukan pembuatan akta tidak cermat dan berhati-hati ketika melakukan pengenalan penghadap, karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Dalam hal ini PPAT, memiliki tanggung jawab atas segala akta yang telah dibuatnya. Apabila suatu aktanya terdapat unsur cacat hukum yang kemudian dapat dibatalkan atau batal demi hukum maka PPAT dapat diminta pertanggungjawabannya baik atas kesalahan atau bukan kesalahannya. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan AJB yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam putusan pengadilan terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

Adapun Tanggung jawab PPAT dapat digolongkan menjadi dua yaitu tanggung jawab etik, merupakan tanggung jawab yang berkaitan dengan etika profesi PPAT dan Tanggung jawab hukum, dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan atau pidana dapat di uraikan sebagai berikut:<sup>4</sup>

#### 1. Tanggung Jawab Administrasi

Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;

---

<sup>4</sup>Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, 2021, hlm 254.

- c. Pemecatan Sementara (*Schorsing*) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. Pemecatan (*Onzetting*) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.”

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh kepala badan pertanahan Nasional.

Berkaitan dengan kasus putusan Nomor 60/Pdt/2018/PT Btn, posisi PPAT (turut tergugat). Dalam hal ini jelas melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 39 ayat (1) huruf g. Maka, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib bertanggung jawab secara administratif berdasarkan ketentuan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sanksi administratif diberikan sebagai tanggung jawab administratif terhadap jabatan PPAT. Dengan demikian, sanksi yang dapat diberikan adalah pemberhentian dari jabatan dengan pencabutan Surat Keputusan Turut tergugat oleh BPN sehingga diberhentikan sebagai PPAT karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Turut tergugat telah melanggar undang-undang dengan demikian juga melanggar Kode Etik Profesi.

## 2. Tanggung Jawab Perdata

Pertanggung jawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli. Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang

menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berkaitan dengan kesalahan, kelalaian, atau bahkan kesengajaan yang merugikan salah satu pihak. Tidak hanya dimintai pertanggung jawaban secara administratif saja, penyimpangan tersebut dapat pula dimintai ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan.

Jika dikaitkan dalam kasus ini pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata, yang pertama mengenai pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yang artinya seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kelalaian yang merugikan orang lain.<sup>5</sup> Maka mengenai AJB yang dibuat oleh PPAT (Tergugat I) selaku pejabat umum ternyata dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan istri sah dari Alm. Haryanto karena penjual menggunakan identitas yang tidak sesuai sehingga terhadap akta autentik yang dibuatnya ternyata menimbulkan permasalahan serta menyebabkan hak penggugat sebagai salah satu pemilik obyek tanah harta bersama tersebut telah dirugikan maka oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum. Selanjutnya pertanggung jawaban risiko atau tanggung jawab mutlak yakni seseorang bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan

Dengan demikian, maka telah terjadi perbuatan melawan hukum dengan terdapat hak Penggugat atas harta bersama yang dilanggar hingga

---

<sup>5</sup>Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2006, hlm.

menimbulkan kerugian karena adanya transaksi jual beli yang dituangkan ke dalam AJB yang dibuat oleh Tergugat I maka dapat bertanggung jawab dengan cara memberikan ganti kerugian

Mengenai permasalahan penuntutan ganti kerugian dalam Pasal 1365

KUH Perdata menurut M.A. Moegni Djojodirdjo meliputi:

- a. Ganti kerugian dalam bentuk uang,
- b. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula,
- c. pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum,
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan,
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum,
- f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.<sup>6</sup>

Menurut penulis pemberian ganti kerugian dalam kasus ini dapat dilakukan dengan cara pengembalian pada keadaan semula karena pengembalian yang secara nyata yang kiranya lebih sesuai dari pada pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dalam gugatan penggugat yang meminta untuk mengembalikan status tanah kepada keadaan semula.

### 3. Tanggung Jawab Pidana

Dalam hukum pidana Indonesia terdapat unsur kesengajaan (*dolus*) yang dengan sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan kelalaian merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana. Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau *opzet*, bukan unsur

---

<sup>6</sup>M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta 1976, hlm 102

*culpa*. Ini layak, karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.<sup>7</sup>

Berkaitan hal tersebut PPAT dapat saja dipertanggung jawabkan pidana jika PPAT yang membuat akta autentik terbukti melakukan atau memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta autentik yang dibuatnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana. Dalam kasus ini Alm. Haryanto sebagai penjual faktanya ternyata menggunakan identitas yang tidak sesuai berupa KTP, KK untuk menjual harta bersamanya ke PT. Makmur Persada Indonesia (Tergugat II) dengan melakukan transaksi jual beli tanah yang kemudian buatkan ke dalam AJB yang dibuat oleh PPAT (Tergugat I).

Namun, PPAT tidak mengetahui bahwa identitas dari pihak penjual yang diberikan kepadanya merupakan identitas palsu pada saat pembuatan AJB karena pihak penjual memberikan kuasa kepada pembeli maka dalam hal ini oleh karena Tergugat I tersebut tidak mengetahui perihal tidak benarnya identitas yang tidak sesuai kenyataan dengan demikian PPAT sebagai pejabat dalam kasus putusan Nomor 60/Pdt/2018/PT Btn yang membuat AJB tersebut tidak dapat dipidana. Hal ini dikarenakan posisi PPAT orang yang hanya disuruh dalam pembuatan AJB hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta autentik, sedangkan inisiatif timbul dari para pihak sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh bukan pihak yang menyuruh

---

<sup>7</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Madju, Bandung, 2000.

## **B. Perlindungan Terhadap Pembeli Yang Beritikad baik Akibat Akta Jual Beli Dibatalkan Oleh Pengadilan**

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, dia tidak mengetahui cacat atau cela dari proses perolehan barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata.

“Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Pasal 531 KUH Perdata.

Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUH Perdata.<sup>8</sup> Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (*hak absolut*).

“Tuntutan seperti itu [mempertahankan besit di hadapan hakim, dalam hal besitnya terganggu, red juga boleh diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindahtangankan barang tersebut.” (Pasal 551 KUH Perdata)

Perlindungan terhadap Pembeli juga dimaknai sebagai perlindungan terhadap hubungan kebendaan antara pembeli dan bendanya. Perlindungan ini diberikan karena memperoleh hak kebendaan tersebut dengan itikad baik. Perjanjian jual beli menjadi alas hak yang sempurna bagi pembeli untuk mempertahankan benda yang dibeli, terhadap siapapun yang mencoba mengganggu pembeli dalam

---

<sup>8</sup>Rahmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, PT, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 165.

menikmati barang. Perjanjian jual beli ini dibarengi dengan peralihan hak kebendaan antara pembeli dengan penjual.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada *besit* beritikad baik, bahkan *besit* dengan itikad buruk juga mendapatkan perlindungan. Seseorang yang menguasai hak kebendaan dinyatakan sebagai *besit* beritikad buruk, apabila ia mengetahui benda yang ia kuasai merupakan benda milik orang lain. Sebagaimana diatur dalam pasal 532 KUH Perdata:

“Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah terdapat pada Pasal 24 dan pemegang sertifikat hak atas tanah Pasal 32. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “penguasaan (atas tanah) tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”,

Penyebab permasalahan dalam hal ini bukan hanya timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta. Seperti kasus penulis angkat dalam Putusan Nomor 60/Pdt/2018/PT Btn telah dilakukan jual beli tanah antara

---

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm 141.



penjual/atau pemilik tanah (Bapak Haryanto) dengan PT Makmur Persada Indonesia, tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Hal ini dikarenakan, telah melanggar pasal 1320 KUH Perdata huruf (d) Causa yang halal, bahwa penjual/pemilik tanah menjual tanah yang jelas-jelas milik bersama tanpa adanya sepengetahuan istri sah yang juga merupakan pemilik sah dari obyek tanah didalam transaksi jual beli tersebut, menggunakan identitas yang tidak sesuai berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang menerangkan bahwa pihak penjual belum menikah yang pada kenyataannya telah terikat pernikahan dengan (Sherly) penggugat.

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

Dalam KUH Perdata suatu perjanjian dalam jual beli tanah dianggap batal apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain, dalam hal ini pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga. Tetapi tuntutan itu menjadi batal, apabila pembeli mengetahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak mengalihkan barang tersebut.

Sesuai dengan Pasal 1471 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Jual beli benda orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk pengganti biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain, karena perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian maka keadaan harus dikembalikan seperti semula sebelum ada perjanjian, maka semua klausul tidak dapat diterapkan dan akibat wanprestasi pun menjadi musnah”.

Selanjutnya dalam Pasal 1473 KUH Perdata bahwa:

“Perjanjian dalam pembuatan akta jual beli membebani kepada penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli. Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”

Pasal ini dengan tegas membebaskan kewajiban kepada penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli, karena nantinya keterangan ini dapat menjadi pertimbangan bagi pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli. Keterangan yang tidak jujur dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli, tetapi pembeli mendapat perlindungan hukum dari penjual yang tidak jujur ini. Karena Pasal 1474 KUH Perdata menyebutkan bahwa penjual memiliki dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya..

Mengenai itikad baik dari pembeli sebagaimana telah penulis jelaskan diatas, bahwa penerapan asas itikad baik tidak boleh bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian serta peraturan perundangan-perundangan yang berlaku. Prinsip itikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu

Seharusnya pembeli dalam hal ini adalah orang yang dirugikan harus diberikan perlindungan, karena pembeli telah melakukan pembelian tersebut dengan itikad baik yang telah diatur dalam pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan “bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik” dan telah dipertegas dalam

Sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada pokoknya menyatakan bahwa: Pembeli yang beriktikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum dan pemilik semula yang berhak hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Konsep pembeli tanah yang beriktikad baik kemudian diperkuat dan diperjelas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar yang pada pokoknya adalah bahwa pembeli yang beriktikad baik membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beriktikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini, telah diterapkan pula

Bahwa jika dikaitkan dengan perkara, PT. Makmur Persada Indonesi selaku pembeli yang beriktikad baik dikarenakan telah melakukan atas apa-apa yang dibahas diatas tersebut dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum berlaku serta telah melakukan prinsip kehati-hatian.

Dalam hal pembeli beriktikad baik maka dalam perlindungannya KUH Perdata dalam Pasal 1491 memberikan perlindungan berupa:

“Penanggung yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang

tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Merujuk pada Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUH Perdata, yaitu:

1. Meskipun telah diperjanjikan bahwa Penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung-jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal.
2. Penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap Pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila Pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya

Dalam hal suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, Pembeli juga berhak menuntut kembali dari Penjual:

1. Pengembalian uang harga pembelian;
2. Pembelian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada Pemilik Asal yang melakukan tuntutan penyerahan;
3. Biaya yang dikeluarkan berhubung gugatan Pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Asal;
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh Pembeli.<sup>10</sup>

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penjelasan yang telah diruakan dalam pembahasan tersebut diatas maka dalam hal ini penulis, menarik suatu kesimpulan dari penelitian ini:

1. Akibat akta jual beli yang dibuat PPAT yang didalamnya terdapat identitas palsu akan mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum, hal ini disebabkan kerana tidak tepenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata Ayat (4) yang berbunyi sebab yang halal yang merupakan syarat

---

<sup>10</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Cetakan ke sepuluh, Jakarta, 1986. hlm 18.

obyektif. Sehingga akta jual beli tidak sah atau batal demi hukum, sehingga dengan demikian PPAT yang membuat akta tersebut ikut dapat diminta pertanggung jawaban secara individu dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab secara perdata dan administrasi. Tanggung jawab secara perdata PPAT dapat diminta pertanggung jawab mengembalikan status hak pemilikan dalam tanggung jawab administrasi sesuai dengan Kode Etik PPAT dapat dikenakan berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari anggota sebagaimana yang terdapat dalam pasal 7 ayat (1) Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, seseorang yang merasa dirugikan atas pelanggaran yang dilakukan pihak lain, terlebih dahulu harus memastikan bahwa dirinya memang berada dalam posisi yang benar-bener untuk mendapatkan posisi untuk mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang digunakan terhadap para pihak yakni menggunakan perlindungan hukum preventif yang diberikan pemerintah untuk bertujuan mencegah timbulnya sengketa, selanjutnya perlindungan hukum refresif perindungan ini berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi perdata, seperti denda, ganti rugi, serta hukuman tambahan dan ketika menyelesaikan sengketa di persidangan

## **B. Saran**

Saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan kesimpulan tersebut diatas ialah:

1. Transaksi jual beli tanah dalam bentuk akta jual beli yang dibuat PPAT batal oleh pengadilan dikarenakan dokumen-dokumen yang dibawa penjual/pemilik tanah

sacara langsung dikuasakan terdapat keterangan identitas yang tidak sesuai akibatnya PPAT sebagai pejabat umum ikut jadi tergugat terhadap oleh pihak yang dirugikan sehingga PPAT diminta pertanggung jawaban meskipun hanya sebatas pada data formil yang diberikan kepadanya, dan seharusnya yang bertanggung jawab Notaris/atau PPAT yang membuat suarat kuasa sebelum dibuatkan AJB tersebut. maka oleh karena itu PPAT sebagai pejabat umum dalam pembuat akta autentik harus lebih berhati-hati dan agar lebih teliti terlebih dalam pengecekan data-data yang diberikan oleh klien/atau penghadap kepadanya sebelum dibuatkan akta tersebut, serta memperhatikan prosedur pembuatan akta harus sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku, serta senantiasa meningkatkan kualitas diri dengan pemahaman mengenai peraturan perundang-undangan agar dikemudian hari tidak terjadi lagi akta yang dibatalkan oleh pengadilan

2. Putusan hakim seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap PT. Makmur Persada Indonesia yang dalam hal ini adalah pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, dia tidak mengetahui cacat atau cela dari proses perolehan barang tersebut sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata, dan juga dikarenakan AJB batal demi hukum oleh pengadilan akibat dari ketidak terusan terangan penjual dalam hal ini Alm. Haryanto dan PPAT tidak cermat meneliti kebenaran identitas para penghadap yang diberikan kepadanya. Pembeli yang telah melakukan itikad harus dilindungi. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dalam hal ini jual beli tanah yaitu sejak praperjanjian dan sesudah perjanjian harus dilindungi sebagaimana ditentukan Pasal 1341 KUHPperdata dan Pasal 1491 KUHPperdata

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet1, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada Bandung, 2006.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta 1976.
- Rahmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, PT, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontarak*, Jakarta, Ui Press, 2004.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Cetakan ke sepuluh, Jakarta, 1986.
- Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, 2021
- Wirahadi Prasetyono, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, FlashBooks, Jogjakarta, 2013.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Madju, Bandung, 2000.

### INTERNET/ ATAU JURNAL

- Avita Danastri, *Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt./2019/PT Dps)*, Jurnal, Vol 4, 2020.
- Abi Muzahid Abdillah, *Akibat Hukum Terhadap PPAT yang melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Vol 4 No. 2 2020.
- Bagus Gede Ardiartha Prabawa, *Analisis Yuridis Tentang Hak Ingkar Notaris Dalam Hal Pemeriksaan Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris*, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 2017

Rafiq Adi Wardana, *Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Jurnal Vol. 6, No. 1 2019

R. Puspita S, L. Tyestas ALW, dan A. Paramita Prabandari, *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris*, Jurnal Vol. 13, No. 2, Agustus 2020.

Rita Vania Kusmayaningtyas, *Akta Jual beli yang Cacat Hukum oleh PPAT Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek (Studi Kasus Putusan Negeri Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt Tim)* Vol, No. 4 2020.

Vidya Maharani, *Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Terhadap Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan ketentuan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019 PN Pdg)* Jurnal Vol 2, No. 2 2020.

<http://www.hukumcorner.com/bagaimanapembuatan-akta-jual-beli-tanah-ajb/r>.  
Diakses pada tanggal 25 Agustus 2016.

<https://Mahkamahagung.go.id/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik/2018pdf> hlm 38-39.

## **SUMBER PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.