

AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

(Studi Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA)

Ronald Harmoko Awang

Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

Email: ronaldharmoko@gmail.com

Mohamad Fajri Mekka Putra

Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Email: fajriputra@yahoo.com

Abstrak

Penelitian yang diterapkan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang berarti mendeskripsikan mengenai permasalahan yang ada dan menganalisis masalah yang ada dengan mendasarkan kepada teori dan peraturan-peraturan yang berlaku. Pembuatan Akta PPAT yang berisi penghadap yang tidak sesuai dengan fakta yang ada akan menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu kasus pertanahan yang terjadi adalah terdapat seorang PPAT yang membuat Akta Jual Beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris. Akta Jual Beli tersebut kemudian digunakan untuk balik nama atas nama pembeli dan dilakukan penjaminan terhadap tanah tersebut kepada pihak ketiga. Oleh karena itu penelitian yang akan dihasilkan berupa analisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli dan upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris atas tindakan yang dilakukan oleh PPAT. Akta Jual Beli yang dibuat tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris mengakibatkan Akta Jual Beli dapat dibatalkan dan upaya hukum yang ditempuh oleh ahli waris atas kerugian yang dialami yaitu dengan mengajukan gugatan atas dasar perbuatan hukum terhadap PPAT.

Kata-Kunci: Tanpa Persetujuan, Akibat Hukum, Upaya Hukum

Abstract

The research applied is descriptive-analytical research, which describes the existing problems and analyzes the current issues based on the theory and applicable regulations. The making of the PPAT Deed, which contains an appearance that is not by the existing facts, will lead to a land dispute. One of the land cases that occurred was a PPAT who made a Sale and Purchase Deed without consent and knowledge of the heirs. The Sale and Purchase Deed is then used to transfer the name on behalf of the buyer and guarantee the land to a third party. Therefore, this study will produce an analysis of the legal consequences of the Sale and Purchase Deed and

legal remedies that the heirs could reach for the actions taken by PPAT. The Sale and Purchase Deed made without consent and knowledge of the heirs resulted in the Sale and Purchase Deed being canceled and legal remedies that the heirs could take, namely by filing a claim for compensation based on legal actions against PPAT.

Keywords: *Without Consent, Legal Consequences, Legal Remedies*

PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang senantiasa membutuhkan bantuan manusia lain dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan yang paling penting dalam kehidupan manusia salah satunya adalah tanah.¹ Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut manusia yang satu dengan yang lainnya melakukan suatu perbuatan hukum sepihak atau timbal balik yang menghasilkan hak dan kewajiban bagi para pihak.² Berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah yang akan dilakukan dari satu pihak kepada pihak lainnya dibagi menjadi dua macam yaitu dialihkan dan beralih.

Dialihkan mempunyai pengertian bahwa hak atas tanah berpindah dari pemilik pada pihak yang lainnya melalui suatu perbuatan hukum. Adapun Perbuatan hukum sendiri mempunyai pengertian yaitu perbuatan yang membawa suatu akibat hukum.³ Bentuk daripada perbuatan hukum dapat berupa jual beli, hibah, inbreng, tukar-menukar dan lain sebagainya. Beralih mempunyai pengertian yaitu hak atas tanah berpindah dari pemilik pada pihak yang lainnya melalui peristiwa hukum. Peristiwa hukum tersebut dapat terjadi ketika terdapat seseorang yang meninggal dunia sehingga tanah yang dimiliki orang tersebut akan beralih pada ahli warisnya yang berhak. Beralihnya hak atas tanah dengan pewarisan kepada ahli waris dari pemilik tanah tersebut membuat ahli waris memiliki kewenangan untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum pada hak atas tanah tersebut.⁴ Umumnya perbuatan hukum yang dilakukan terhadap suatu hak atas tanah dari pewarisan ialah dengan melakukan jual beli atas tanah yang diperoleh dari pewarisan tersebut pada pihak lain yang berhak dan berwenang membeli tanah tersebut.

Berkaitan dengan jual beli yang memiliki obyek tanah tentunya akan memperhatikan peraturan-peraturan pada bidang pertanahan yang salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT Refika Aditama, 2016, h.1.

² Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Malang: Setara Press, 2016, h.69.

³ Isnaeni, *Perjanjian...*, h.7.

⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, h.38-39.

Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”). Berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA ditentukan bahwa “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, berdasar persatuan bangsa, sosialisme Indonesia dan berdasarkan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan perundangan lainnya, serta dengan mengindahkan hukum agama.” Dari ketentuan tersebut diketahui bahwa hukum mengenai tanah yang berlaku di Indonesia mendasarkan pada hukum adat namun telah disadur, disempurnakan dan disesuaikan dengan keadaan masyarakat sehingga dapat diberlakukan secara umum.⁵ Hukum Adat mengatur dalam pengalihan tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat tunai mempunyai pengertian yaitu untuk dibayarkannya harga dan diserahkan hak dilaksanakan dalam waktu yang bersamaan.⁶ Berkaitan dengan sifat terang mempunyai pengertian yaitu jual beli dengan obyek tanah harus dilakukan di hadapan seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁷ Keharusan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT dimaksudkan untuk kepentingan pendaftaran tanah demi memberikan suatu kepastian hukum serta adanya sebuah perlindungan hukum terhadap para pihak.⁸

Berpindahnya suatu hak atas tanah melalui mekanisme jual beli diharuskan untuk disertai dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 24 Tahun 1997”) yang menentukan untuk dialihkannya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang salah satunya adalah jual beli hanya dimungkinkan untuk didaftarkan bilamana dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP No. 24 Tahun 2016”) menentukan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.” PPAT mempunyai tugas untuk memberikan bantuan pada kantor pertanahan untuk kegiatan yang berkaitan dengan

⁵ *Ibid*, h.14.

⁶ Eva Riska Isnandya, Rosa Agustina, dan Arsin Lukman, “Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)”, *Indonesia Notary*, Volume 2, Nomor 003, 2020, h.213.

⁷ Rafiq Adi Wardana dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi, “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK)”, *Repertorium*, Volume 6, Nomor 001, 2019, h.2.

⁸ Santoso, *Perolehan...*, h.152.

pendaftaran tanah, di mana PPAT mempunyai tugas pokok untuk membuat akta autentik berkaitan dengan hak atas tanah.⁹ Berkaitan dengan tugas PPAT, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa PPAT mempunyai tugas untuk melakukan rekam jejak dalam membuat akta tanah meliputi perubahan hak, pembebanan hak atas tanah seseorang dengan hak tanggungan, dan adanya surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan.¹⁰

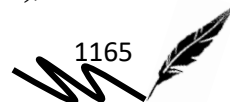
Mengenai Akta PPAT diatur pada Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 yang menentukan bahwa: “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.” Akta PPAT mempunyai fungsi yaitu untuk bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan dijadikan dasar bagi kantor pertanahan untuk melakukan suatu peralihan dan pembebanan terhadap hak atas tanah yang berasal dari pemiliknya kepada pihak lain.¹¹ Pembuatan Akta PPAT dengan isi akta yaitu penghadap yang tidak sesuai dengan fakta sesungguhnya akan menimbulkan sengketa pertanahan. Selain daripada itu PPAT yang dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tidak sejalan dengan peraturan jabatan serta peraturan perundang-undangan berkaitan dengan PPAT tentunya akan dipermasalahkan mengenai akta yang dibuatnya dan dimintakan pertanggungjawaban atas tindakan yang dia lakukan oleh pihak yang dirugikan.

Kasus ini diawali ketika WAC, DAAC, dan NLAC (selanjutnya ketiganya akan disebut sebagai ahli waris) hendak melakukan jual beli atas tanah yang berasal dari pewarisan ayah mereka bernama Almarhum ISM dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 atas nama ISM yang diperoleh ayah mereka pada tahun 1992. Sekitar bulan Mei 2016, paman daripada DAAC mengenalkan orang yang berniat untuk membeli rumah yakni S dan istrinya WPA kepada DAAC. Mereka kemudian mengadakan pertemuan dan menyepakati harga jual beli atas rumah dengan SHGB No. 407/Sidokare seharga Rp800.000.000 (delapan ratus juta Rupiah) bersih tanpa dipotong pajak dan biaya notaris di mana kesepakatan terjadi secara lisan. Menindaklanjuti proses jual beli WPA menyarankan untuk meminta bantuan PPAT DNE untuk memperoses jual beli untuk memperpanjang SHGB tersebut dan dilakukan balik nama atas nama Ahli Waris untuk dapat dilaksanakan Akta Jual Beli. DAAC atas sepengetahuan saudaranya

⁹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Persepektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana, 2016, h.98.

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, h.83.

¹¹ Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2020, h.67.



menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan beserta surat tanah asli berupa SHGB No. 407 kepada PPAT DNE. Berdasarkan penyerahan dokumen tersebut, DAAC meminta uang muka kepada S dan diberikan oleh S senilai Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) dan untuk sisa pembayaran terhadap hak atas tanah milik DAAC dan saudaranya akan diberikan setelah dilakukan Akta Jual Beli. Terhadap sertifikat yang telah diserahkan, PPAT DNE memerintahkan kepada YL untuk dilakukan pengaktifan terhadap SHGB No. 407 dan oleh YL diaktifkan kembali masa berlakunya dan dinaikkan menjadi Hak Milik Nomor 2789 atas nama ISM. Oleh karena telah dimintakan pelunasan terhadap pembelian rumah tersebut, WPA meminta bantuan kepada PPAT DNE dan YL agar SHGB No.407 dijaminkan kepada bank untuk mendapatkan sejumlah dana. YL kemudian membuat Akta Jual Beli Nomor 716/2016 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2789 atas nama ISM dimana dalam Akta Jual Beli tersebut disebutkan bahwa di hadapan PPAT DNE, para pihak yaitu Tuan ISM sebagai penjual dan WPA sebagai Pembeli dan kesepakatan harga jual beli adalah senilai Rp 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta Rupiah), padahal PPAT DNE telah mengetahui bahwa ISM sudah meninggal pada tahun 2010 berdasarkan akta kematian yang ia terima.

PPAT DNE dibantu oleh YL untuk mengurus balik nama SHM No. 2789 dari ISM ke atas nama WPA dengan adanya surat pengantar nomor: 40/SP/PPAT/VII/16. Setelah terbit SHM Nomor 2789 atas nama WPA kemudian dilakukan penjaminan terhadap tanah tersebut kepada Bank BRI Cabang Sidoarjo senilai Rp 1.000.000.000 (satu milyar Rupiah). Bahwa perubahan SHGB No. 407 menjadi SHM Nomor 2789 atas nama WPA dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin dari para ahli waris ISM yaitu WAC, DAAC, dan NLAC. Untuk pembayaran rumah kepada ahli waris ISM masih terdapat kekurangan Rp 400.000.000 (empat ratus juta Rupiah) yang saat ditagih kepada S dan WPA selalu dijanjikan akan dibayar namun tidak pernah dilakukan pembayaran. Ketika ahli waris ISM datang dan menanyakan SHGB No. 407 kepada PPAT DNE dan YL, PPAT DNE mengatakan bahwa terhadap sertifikat tersebut telah dilakukan balik nama atas nama WPA dengan SHM Nomor 2789 dan sedang dijaminkan di Bank.

Kasus pertanahan sering terjadi di dalam masyarakat baik karena adanya pembeli atau penjual yang tidak beritikad baik. Pembatalan terhadap Akta Jual Beli seringkali terjadi karena adanya suatu penipuan, cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan, dan sebagainya. Pada penelitian ini akan berfokus kepada Akta Jual Beli yang dibuat tanpa adanya persetujuan dan sepengetahuan dari ahli waris yang kemudian dilakukan balik nama ke atas nama pembeli dan dilakukan penjaminan oleh pembeli meskipun

penjual atau ahli waris belum mendapatkan pembayaran penuh terhadap obyek jual beli tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahannya dalam penulisan karya ilmiah ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tanpa persetujuan dan sepengetahuan Ahli Waris yang berhak?
2. Bagaimana upaya hukum yang ditempuh oleh Ahli Waris atas tindakan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan serta tanpa sepengetahuan Ahli Waris?

Adapun tujuan yang hendak dihasilkan pada penelitian ini adalah untuk:

1. Menganalisis akibat hukum pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tanpa persetujuan dan sepengetahuan Ahli Waris yang berhak
2. Menaganalisis upaya hukum yang ditempuh oleh Ahli Waris atas tindakan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanpa persetujuan serta tanpa sepengetahuan Ahli Waris.

METODE PENELITIAN

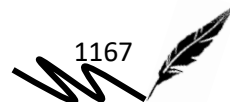
Jenis Metode Penelitian yang diterapkan pada penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu melakukan studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer yaitu peraturan [erundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu litelatur yang mempunyai kaitan dengan permasalahan yang diangkat. Pendekatan masalah yang diterapkan adalah *statue approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Conceptual approach* dilakukan dengan mengacu pada pandangan atau doktrin dari para pakar hukum.¹² Terhadap peraturan perundang-undangan beserta pendapat para pakar hukum yang telah didapat akan digunakan dalam menganalisis permasalahan yang ada yaitu mengenai akibat hukum pembuatan akta jual tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris beserta upaya hukum yang dilakukan oleh Ahli Waris atas tindakan PPAT membuat Akta Jual Beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan Ahli Waris.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Persetujuan dan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris

PPAT dalam melaksanakan jabatannya secara yuridis diatur pada “PP No. 24 Tahun 2016”. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah *a quo*

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006, h.93-95.



menentukan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan hak atas tanah.” Dari ketentuan tersebut diketahui PPAT adalah pejabat umum dengan kewenangan untuk membuat suatu akta autentik yang berisi mengenai perbuatan hukum yang berkenaan dengan suatu hak atas tanah.¹³

Akta PPAT memuat beberapa perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yaitu “Jual beli; hibah; tukar-menukar; pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*); pembagian hak bersama; pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik; pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan pemberian Hak Tanggungan.” Hal tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Perkaban No. 1 Tahun 2006. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan untuk pemindahan atau peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta PPAT. Hal tersebut merupakan amanat dari ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur ketika akan melakukan pemindahan hak melalui jual beli harus dibuat akta oleh PPAT untuk kepentingan pendaftarannya.

Akta Jual Beli merupakan salah satu perikatan yang berasal dari perjanjian. Oleh karena itu maka agar suatu Akta Jual Beli dikatakan sah akan bersandar pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yaitu menentukan bahwa syarat dari sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah adanya kesepakatan dari para pihak; kecakapan melakukan suatu perbuatan hukum; adanya obyek tertentu; dan adanya kausa yang halal. Berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subyektif dan bila dilanggar maka terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan berkenaan dengan obyek tertentu dan kausa yang halal merupakan syarat obyektif dan bila dilanggar membawa akibat terhadap perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.¹⁴

Selain daripada syarat tersebut diatas, dalam pembuatan Akta Jual Beli yang harus diperhatikan PPAT adalah berkaitan dengan syarat materiil, yaitu:¹⁵

1. Penjual merupakan orang yang berhak untuk menjual tanah. Bilamana hak atas tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari 1 (satu) orang pemilik, maka yang dapat bertindak untuk melakukan jual beli

¹³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, h.282.

¹⁴ Latifa Puspa Herwindo, Widodo Suryanandono, dan Wirmanto Wiryomartani, “Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa Yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016)”, *Indonesian Notary*, Volume 2, Nomor 001, 2020, h.606.

¹⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, h.91.

terhadap tanah tersebut adalah mereka yang secara bersama-sama memiliki tanah tersebut.

2. Penjual merupakan orang yang berwenang menjual tanah
Pihak penjual yang bertindak haruslah sudah dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Jika sertipikat atas nama lebih dari seorang maka diantara mereka harus saling memberikan persetujuan untuk dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut.
3. Pembeli merupakan orang pihak yang diperbolehkan untuk membeli tanah.

Bilamana tanah yang hendak dialihkan mempunyai status hak milik tentunya yang hanya dapat memiliki tanah tersebut adalah hanya perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, dan untuk badan hukum harus dilakukan penurunan hak terlebih dahulu.

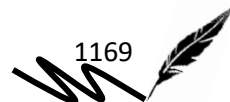
4. Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa.

Berkenaan dengan syarat formil dalam syarat sahnya jual beli bahwa Akta Jual Beli harus dibuat di hadapan PPAT.¹⁶ Ketika PPAT membuat suatu Akta Jual Beli harus memperhatikan letak tanah yang dijadikan sebagai obyek dalam jual beli karena harus berada pada wilayah atau daerah kerja daripada seseorang PPAT.¹⁷ Jika syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdata dan syarat materiil serta syarat formil tidak dipenuhi akan menyebabkan Akta Jual Beli yang dibuat menjadi dapat dibatalkan maupun batal demi hukum.

Pada kasus ini terdapat syarat subyektif yang tidak dipenuhi ketika Akta Jual beli dibuat oleh PPAT DNE berupa tidak adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian. Pada pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT DNE, pihak yang terlibat pada Akta Jual Beli adalah ISM (penjual) dan WPA (pembeli). Akan tetapi fakta ada menunjukkan bahwa ISM telah meninggal dunia sebelum dibuatnya akta tersebut sehingga tidak tercapai kesepakatan antara penjual dengan pembeli baik berkaitan dengan harga dan barang berupa tanah karena tentunya seseorang yang telah meninggal dunia tidak dapat bertindak sebagai penghadap. Adapun penjual yang berhak menjadi penghadap dan memberikan persetujuan atau kesepakatan sebagai penjual dengan pembeli pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT DNE adalah ahli waris daripada ISM. Oleh karena itu maka terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT DNE dapat diajukan kepada pengadilan untuk dimintakan pembatalan. Adapun maksud dari pengajuan pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT DNE yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan dengan putusan pengadilan dikarenakan jika Akta Jual Beli

¹⁶ Herwindo, Suryanandono, dan Wiryomartani, "Keabsahan...", h.609.

¹⁷ Santoso, *Pejabat...*, h.129.



tersebut tidak dibatalkan maka perbuatan hukum berupa jual beli dan akibat hukum dari Akta Jual Beli tersebut akan dianggap ada dan mengikat para pihak dalam perjanjian sampai dengan dilakukannya pembatalan.¹⁸

Selain daripada itu pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT DNE yang menerangkan bahwa ISM berkedudukan sebagai penjual dan WPA berkedudukan sebagai pembeli padahal diketahui oleh PPAT DNE bahwa ISM telah meninggal dunia menyebabkan Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil karena penjual bukan merupakan pihak yang berhak dan berwenang untuk bertindak dalam melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli atas tanah tersebut. Melainkan ahli waris ISM yang seharusnya berkedudukan sebagai penjual yang berhak dan berwenang melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Tidak dipenuhinya syarat materiil dalam jual beli tanah yang dilakukan menyebabkan jual beli tanah tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum.¹⁹ Jika suatu akta menjadi batal demi hukum maka untuk pembatalannya juga harus tetap diajukan kepada pengadilan untuk dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu diketahui bawa Akta Jual Beli baik yang dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum dikarenakan tidak dipenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerdata dan tidak dipenuhinya syarat materiil yang menentukan sahnya jual beli tetap harus diajukan kepada pengadilan untuk dimintakan pembatalan terhadap Akta Jual Beli agar tidak mengikat pihak-pihak yang termuat pada Akta Jual Beli untuk melaksanakan hak maupun kewajiban mereka masing-masing.

Tindakan yang dilakukan oleh PPAT DNE dalam pembuatan Akta Jual Beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris menyebabkan beralihnya tanah milik ahli waris kepada pembeli yang kemudian dijaminakan kepada pihak ketiga tentunya merugikan ahli waris. Oleh karena itu maka ahli waris tentunya dapat melakukan upaya hukum guna memperoleh ganti kerugian atas tindakan yang dilakukan PPAT DNE.

Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Ahli Waris

Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh ahli waris yang merasa dirugikan atas tindakan PPAT DNE dalam pembuatan Akta Jual Beli dan melakukan balik nama sertipikat tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris (penjual) kepada pembeli meskipun belum dilakukan pembayaran secara lunas terhadap penjual yang kemudian ternyata terhadap tanah tersebut dijaminakan kepada pihak ketiga adalah mengajukan tuntutan secara

¹⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT Refika Aditama, 2017, h.69.

¹⁹ Sutedi, *Perolehan...*, h.78.

pidana atas tindakan yang dilakukan PPAT DNE. Ahli waris dapat melakukan tuntutan secara pidana karena adanya pemalsuan surat yang dilakukan oleh PPAT DNE guna peralihan hak atas tanah berkaitan dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan agar dapat dilaksanakan Akta Jual Beli maupun dokumen yang dibutuhkan ketika akan dilakukannya proses balik nama ke atas nama pembeli pada kantor pertanahan tempat tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli berada. Tidak hanya dapat dituntut secara pidana tetapi terhadap PPAT DNE dapat juga digugat secara perdata yaitu ahli waris dari ISM dapat mengajukan gugatan ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum kepada PPAT DNE.

Jika ditinjau dari segi pidana, tindakan PPAT DNE yang melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen yang diperlukan untuk dapat dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan guna keperluan balik nama atas nama WPA (pembeli) meskipun penjual belum mendapatkan pembayaran secara lunas dapat dikategorikan sebagai pemalsuan surat sebagaimana diatur Pasal 263 jo Pasal 264 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ("KUHP"). Pasal 263 KUHP menentukan bahwa "Barangsiapa yang membuat surat palsu atau memalsukan surat sehingga menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau digunakan untuk keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka jika mempergunakan surat tersebut mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukum penjara selama-lamanya enam tahun."

"Dari ketentuan tersebut maka dapat diuraikan unsur berupa:

- a. barangsiapa,
- b. membuat surat palsu atau memalsukan surat, sehingga menerbitkan suatu hak, sesuatu perjanjian, pembebasan utang atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan,
- c. dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli, dan
- d. dengan digunakannya mendatangkan kerugian dihukum karena pemalsuan surat."²⁰

Penguraian unsur pasal tersebut adalah sebagai berikut, unsur yang pertama yaitu barang siapa adalah PPAT DNE. Unsur kedua membuat surat palsu atau memalsukan surat sehingga menerbitkan suatu hak yaitu dalam kasus ini Akta Jual Beli Nomor 716/2016 yang merupakan produk akta yang dibuat oleh PPAT DNE memuat identitas ISM sebagai penjual di mana

²⁰ Wayan Santosa, "Interpretasi Kerugian Dalam Tindak Pidana Pemalsuan Surat," *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Volume 5, Nomor 001, 2016, h.5.

seharusnya yang menjadi pihak penjual pada Akta Jual Beli tersebut yaitu ahli waris ISM, terdapat juga pemalsuan tanda tangan di Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT DNE dikarenakan ahli waris tidak pernah melakukan penandatangan terhadap Akta Jual Beli tersebut. Pembuatan surat palsu yang juga dilakukan oleh PPAT DNE adalah membuat surat pengantar nomor: 40/SP/PPAT/VII/16 yang diperuntukan pengurusan balik nama atas nama WPA (pembeli). Dokumen yang juga dimungkinkan dilakukan pemalsuan seperti bukti pembayaran pajak, bukti kuitansi dan dokumen lain yang diperuntukan agar dapat terjadinya Akta Jual Beli dan balik nama. Terhadap penerbitan Akta Jual Beli dan surat pengantar tersebut digunakan sebagai dasar peralihan hak karena jual beli antara ISM dan Wahyu dan untuk balik nama atas nama WPA yang menimbulkan hak bagi pembeli padahal belum dilakukan pembayaran secara lunas kepada pihak penjual.

Unsur ketiga yaitu pembuatan surat tersebut itu dengan maksud untuk digunakan atau menyuruh orang lain untuk menggunakan surat itu seolah-olah asli dimana PPAT DNE bersama dengan WPA dan menyuruh YL (asisten dari PPAT DNE) untuk menggunakan dokumen yang telah dibuatnya seolah-olah asli yaitu Akta Jual Beli dan surat pengantar yang diperuntukkan untuk proses balik nama kepada WPA. Unsur keempat adalah penggunaannya harus mendatangkan suatu kerugian dimana ahli waris sebagai penjual dalam kasus ini mengalami kerugian karena adanya penggunaan Akta Jual Beli dan surat pengantar dari PPAT DNE yang digunakan untuk balik nama atas nama WPA yang kemudian terhadap tanah tersebut dilakukan penjaminan kepada pihak ketiga. Penggunaan Akta Jual Beli dan surat pengantar dari PPAT DNE tentunya merugikan ahli waris karena terhadap hak atas tanah yang sejatinya adalah milik mereka telah dialihkan oleh WPA yang bekerjasama dengan PPAT DNE tanpa kesepakatan, sepengetahuan dan izin daripada ahli waris, di mana ahli waris dari ISM juga belum mendapatkan pembayaran secara lunas terhadap hak atas tanah miliknya. Selain itu dengan dilakukannya balik nama atas nama WPA dan penjaminan terhadap tanah tersebut kepada pihak lain tentunya sangat merugikan ahli waris karena dengan adanya balik nama tersebut membuat hak atas tanah milik ahli waris beralih dan bukan menjadi milik ahli waris lagi, dan tentunya akan sulit bagi ahli waris agar bisa mendapatkan tanah tersebut kembali yang sejatinya merupakan kepunyaannya. Hal tersebut dikarenakan jika tanah tersebut telah terlanjur dijaminan kepada pihak ketiga maka agar tanah tersebut dapat dikembalikan kepada pihak yang berhak maka terhadap tanah tersebut harus dilakukan roya terlebih dahulu kepada pihak yang memegang jaminan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 264 ayat (1) KUHP ditentukan "Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan

tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta autentik.” Jika ketentuan tersebut dikaitkan dalam kasus ini maka tindakan PPAT DNE yang melakukan pemalsuan surat berupa Akta Jual Beli, surat pengantar dan dokumen-dokumen yang diperlukan agar dilakukannya balik nama kepada WPA dapat dikategorikan melakukan pelanggaran terhadap Pasal 264 ayat (1) KUHP. Lebih lanjut, jika ternyata dalam melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik tidak dilakukan sendiri oleh PPAT DNE namun terdapat kerjasama baik secara sadar dan kerja sama secara fisik dengan YL dan WPA maka tindakan PPAT DNE termasuk dalam tindak pidana turut serta melakukan pemalsuan akta autentik yang didasarkan pada Pasal 55 jo Pasal 263 jo Pasal 264 ayat (1) KUHP.

Jika ditinjau dari segi perdata, maka tindakan yang dapat dilakukan ahli waris adalah mengajukan gugatan pembatalan terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT DNE. Pembatalan atas Akta Jual Beli yang telah didaftarkan diatur dalam Penjelasan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu ahli waris juga dapat mengajukan gugatan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian atas tindakan yang dilakukan oleh PPAT DNE. Mengenai perbuatan melanggar hukum, Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan ketentuan itu diketahui terdapat 5 (lima) unsur agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum yang antara lain adalah “Ada suatu perbuatan, perbuatannya melanggar hukum, terdapat kesalahan yang dilakukan oleh pihak pelaku, terdapat suatu kerugian pada korban, dan terdapat hubungan kausal diantara perbuatan yang dilakukan pelaku dan kerugian yang dialami korban.”²¹

Unsur pertama berupa perbuatan. Pada kasus ini perbuatan PPAT DNE yaitu melakukan pembuatan Akta Jual Beli meskipun ia mengetahui bahwa terdapat salah satu penghadap pada Akta Jual Beli yang telah meninggal dunia dan bukanlah pihak yang berhak lagi sebagai penjual dalam akta tersebut. PPAT DNE juga membuat surat pengantar yang diperuntukan untuk balik nama atas nama WPA padahal mengetahui bahwa ahli waris belum mendapatkan pembayaran secara penuh dari WPA. Selain itu PPAT itu juga turut serta membantu WPA untuk membuat beberapa dokumen dan surat palsu yang dibutuhkan untuk Akta Jual Beli serta membuat dokumen untuk keperluan balik nama ke atas nama WPA pada

²¹ Rini Dameria, Achmad Busro, dan Dewi Hendrawati, “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/PDT/2010)”, *Diponegoro Law Journal*, Volume 6, Nomor 001, 2017, h.5-6.

kantor pertanahan tanpa adanya suatu persetujuan dan sepengetahuan ahli waris.

Unsur kedua yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT DNE adalah melanggar ketentuan Pasal 263 jo Pasal 264 ayat (1) KUHP yaitu melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen yaitu Akta Jual Beli dan surat pengantar yang dipersyaratkan untuk dapat melakukan balik nama dari penjual ke atas WPA pada kantor pertanahan letak tanah yang menjadi objek jual beli berada. Lebih lanjut, jika ternyata PPAT DNE dalam melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik tidak dilakukan secara sendirian maka termasuk dalam tindak pidana turut serta melakukan pemalsuan akta autentik yang didasarkan pada Pasal 55 jo Pasal 263 jo Pasal 264 ayat (1) KUHP. Oleh karena terdapat pemalsuan dokumen berupa Akta Jual Beli dan surat pengantar dari PPAT DNE maka peralihan daripada ahli waris kepada WPA dapat terjadi. Terjadinya peralihan tanah tersebut kepada WPA dilakukan tanpa adanya persetujuan dan tanpa sepengetahuan ahli waris, dan dalam keadaan di mana ahli waris juga belum mendapatkan pembayaran lunas terhadap hak atas tanahnya ketika peralihan kepada WPA terjadi.

Tindakan PPAT DNE yang membuat Akta Jual Beli tanpa dihadiri ahli waris yang berkedudukan sebagai penjual yang berhak juga melanggar Pasal 101 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 mengatur bahwa “Ketika pembuatan akta PPAT dilakukan harus dihadiri oleh pihak yang berhak dan berwenang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.”²² Tindakan PPAT DNE yang juga membuat Akta Jual Beli dan melakukan balik nama kepada WPA dan oleh WPA dijaminakan kepada pihak ketiga padahal ahli waris belum mendapatkan pembayaran secara penuh tentunya melanggar hak dari ahli waris yang merupakan pihak yang berhak terhadap tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli.

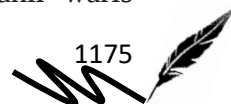
Unsur ketiga yaitu terdapat kesalahan dari pelaku yaitu adanya kesalahan oleh PPAT DNE yaitu secara sengaja bekerjasama dengan WPA untuk membuat dokumen-dokumen berupa Akta Jual Beli dan surat pengantar serta dokumen lain guna mengalihkan hak atas tanah dari ahli waris pada WPA. PPAT DNE juga secara sengaja tetap membuat Akta Jual Beli meskipun ia mengetahui bahwa ISM yang berkedudukan sebagai penjual pada Akta Jual Beli yang dibuatnya bukanlah pihak yang berhak untuk melakukan penjualan atas tanah tersebut karena ISM telah meninggal dunia dan pihak yang berhak untuk menjual tanah tersebut yaitu ahli

²² Purna Noor Aditama, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”, *Lex Renaissance*, Volume 3, Nomor 001, 2018, h.194.

warisnya. PPAT juga secara sengaja melakukan pemalsuan Akta Jual Beli dan surat pengantar untuk dapat melakukan balik nama atas nama WPA.

Unsur keempat yaitu adanya kerugian bagi korban yaitu dengan dilakukannya balik nama dari ISM (penjual) yang telah meninggal kepada WPA (pembeli) membuat secara hukum tanah tersebut menjadi tanah milik daripada WPA. Hal tersebut tentunya merugikan ahli waris karena tanah milik mereka sudah beralih kepada WPA padahal mereka belum mendapatkan pembayaran secara penuh atau utuh terhadap hak atas tanah miliknya. Terhadap tanah yang dilakukan balik nama tersebut kemudian dijaminan oleh WPA kepada pihak ketiga. Beralihnya lagi tanah tersebut kepada pihak ketiga atau mengakibatkan ahli waris semakin sulit untuk mendapatkan tanah tersebut kembali karena terhadap tanah tersebut sudah dijadikan jaminan oleh WPA dan harus melakukan peroyaan terlebih dahulu terhadap tanah tersebut. Kerugian yang juga dialami ahli waris yang berkedudukan sebagai penjual yaitu akan sulit untuk melakukan penagihan pembayaran terhadap tanah tersebut karena tanah tersebut sudah beralih kepada WPA. Selain itu terhadap tanah yang sejatinya adalah milik mereka oleh karena dibebani dengan hak tanggungan mengakibatkan ahli waris tidak lagi dapat menggunakan tanah tersebut guna keperluan pribadinya untuk sementara waktu karena harus menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi antara pembeli, penjual dan pihak ketiga yang memegang jaminan tanah dari milik ahli waris.

Unsur kelima yaitu terdapat hubungan kausal atau hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang dialami korban. Tindakan PPAT DNE yang bekerjasama dengan pembeli memalsukan dokumen-dokumen agar dapat dilaksanakannya Akta Jual Beli dan dilakukan pembalikan nama ke atas nama WPA sehingga pemindahan hak atas tanah tersebut terjadi dari ahli waris pada WPA menyebabkan kerugian kepada ahli waris yaitu tidak diterimanya pembayaran secara penuh oleh ahli waris dengan kondisi tanah tersebut telah dialihkan kepada WPA. Kerugian yang juga dialami ahli waris adalah secara hukum dengan beralihnya dan dilakukan balik nama atas nama WPA maka atas nama sertifikat tersebut adalah atas nama WPA dan WPA berkedudukan sebagai pemilik tanah tersebut meskipun ia belum melakukan pembayaran secara penuh kepada ahli waris yang berkedudukan sebagai penjual, tentunya ahli waris sangat dirugikan karena sangat dimungkinkan pembeli tidak akan melanjutkan lagi pembayaran kepada ahli waris untuk sisa pembayaran hak atas tanah milik dari ahli waris. Tindakan pengalihan tersebut juga membuat ahli waris tidak berhak dan berwenang melakukan perbuatan hukum pada hak atas tanah yang sejatinya adalah miliknya. Tindakan WPA yang menjaminkan kepada pihak ketiga tentunya juga merugikan ahli waris



karena ahli waris harus melakukan roya terhadap tanah tersebut dan jika tidak dapat ditemukan jalan damai maka harus bersengketa dengan pemegang jaminan tersebut untuk mendapatkan hak atas tanahnya kembali.

KESIMPULAN

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dengan substansi yang memuat informasi yang tidak benar seperti menjadikan seseorang yang telah meninggal dunia menjadi penghadap, dan langsung melakukan pembuatan Akta Jual Beli serta pembalikan nama ke atas nama pembeli tanpa adanya suatu persetujuan dan sepengetahuan dari ahli waris membuat Akta Jual Beli yang dibuat tidak sah karena tidak memenuhi syarat materiil dan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerduta. Akta Jual Beli yang tidak sah tersebut dapat diajukan pembatalan kepada pengadilan.

Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh ahli waris adalah mengajukan tuntutan secara pidana kepada PPAT yang telah melakukan pemalsuan dokumen yaitu Akta Jual Beli dan surat pengantar serta dokumen lain untuk keperluan Akta Jual Beli dan balik nama ke atas nama pembeli tanpa adanya persetujuan dan sepengetahuan ahli waris dengan didasarkan pada Pasal 263 jo Pasal 264 ayat (1) KUHP. Jika PPAT DNE tidak melakukan sendiri tindak pidana pemalsuan akta autentik tersebut namun terdapat kerjasama dengan pihak lain maka tindakan yang dilakukan oleh PPAT DNE termasuk dalam tindak pidana turut serta melakukan pemalsuan akta autentik yang didasarkan pada Pasal 55 jo Pasal 263 jo Pasal 264 ayat (1) KUHP. Selain itu ahli waris juga dapat mengajukan gugatan untuk pembatalan atas Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT DNE kepada pengadilan dan dengan putusan pengadilan yang dihasilkan akan digunakan sebagai dasar Badan Pertanahan Nasional melakukan koreksi terhadap kepemilikan sertifikat tanah tersebut menjadi tanah daripada ahli waris yang berhak. Hal ini sejalan dengan Penjelasan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan kerugian yang diderita oleh ahli waris maka mereka dapat mengajukan gugatan secara perdata untuk meminta ganti kerugian kepada PPAT dan pembeli yang didasarkan pada perbuatan melanggar hukum yang diatur Pasal 1365 KUHPerduta. Tindakan yang dilakukan ahli waris dengan pihak pemegang jaminan adalah melakukan roya atau menyelesaikan secara damai terlebih dahulu atas tanahnya yang dikuasai oleh pihak pemegang jaminan atas tanah milik daripada ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie Habib, 2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Aditama Purna Noor, 2018, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli", *Lex Renaissance*, Volume 3, Nomor 1, h. 189-205.
- AZ Santoso Lukman, 2016, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Malang: Setara Press.
- Dameria Rini, Achmad Busro, dan Dewi Hendrawati, 2017, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/PDT/2010)", *Diponegoro Law Journal*, Volume 6, Nomor 1, h. 1-20.
- Herwindo Latifa Puspa, Widodo Suryanandono, dan Wirnanto Wiryomartani, 2020, "Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa Yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016)", *Indonesian Notary*, Volume 2, Nomor 1, h. 603-621.
- Isnaeni Moch, 2016, *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Isnandya Eva Riska, Rosa Agustina, dan Arsin Lukman, 2020, "Pembatalan oleh Hakim terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)", *Indonesia Notary*, Volume 2, Nomor 3, h. 210-231.
- Lubis Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Mahmud Peter Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Palindungan, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Salim, 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Salim, 2020, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Santosa Wayan, 2016, "Interpretasi Kerugian Dalam Tindak Pidana Pemalsuan Surat", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Volume 5, Nomor 1, h. 1-11.

- Santoso Urip, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Santoso Urip, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Persepektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana.
- Sutedi Adrian, 2018, *Perolehan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Wardana Rafiq Adi dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi, 2019, “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK)”, *Repertorium*, Volume 6, Nomor 1, h. 1-15.