

**TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
TANPA SEPENGETAHUAN ISTRI SAH DARI SALAH SATU PENGHADAP
(STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI SERANG NOMOR
39/PDT.G/2017/PN SRG JUNCTO PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
BANTEN NOMOR 60/PDT/2018/PT BTN JUNCTO PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 227 K/PDT/2019)**

Natasya Elvara Yusuf

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: natasyaelvara@gmail.com)

Gunawan Djajaputera

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.)
pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)
(E-mail: gunawand@fh.untar.ac.id)

Abstract

The sale and purchase transaction is carried out with the Sale and Purchase Deed Number made by PPAT without the knowledge and approval of the seller's wife who in making the AJB the seller gives the selling power to the buyer so that only the buyer faces PPAT, in which it turns out that the seller uses a false identity and is not married and the object of land being sold is a joint property. The problem in writing this thesis is how the PPAT is responsible for the deed of sale made without the knowledge of the legal wife of one of the parties and what are the legal consequences for the status of the land being traded using the deed of sale made by PPAT without the knowledge of the legal wife of one of the parties. facing. The research method is normative legal research. The results of the research in this thesis indicate that the PPAT against the deed he made without the knowledge and approval of the wife is illegitimate and null and void can be held accountable administratively, civilly but not criminally because it is not proven. Regarding the legal consequences of the land status which AJB canceled by law, the land status should be returned to its original state by filing a lawsuit to the State Administrative Court.

Keywords: *Liability, PPAT, Deed of Sale and Purchase, Joint Assets*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah suatu negara hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang konsepnya disesuaikan dengan Pancasila yang artinya Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi adanya hukum sehingga

rakyat wajib untuk menaati aturan yang berlaku dengan demikian hukum diciptakan untuk mengatur kehidupan warga negara dalam hidup bermasyarakat agar terciptanya kehidupan yang serasi, selaras dan seimbang. Meskipun demikian, setiap manusia sebagai warga negara memiliki hak dan kewajiban yakni salah satu hak warga negara diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) yaitu membentuk suatu keluarga dan melanjutkan keturunan melalui perkawinan yang sah.

Dalam melaksanakan perkawinan harus dicatatkan sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1974 (UU Perkawinan) menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya pencatatan ini juga akan memberikan perlindungan bagi suami-istri dan anak-anaknya termasuk untuk kepentingan harta kekayaan yang terdapat dalam perkawinan tersebut.”

Mengenai harta kekayaan dalam pernikahan, apabila sebelum terjadi pernikahan secara sah kedua belah pihak sepakat membuat suatu Perjanjian Pra Nikah atau Perjanjian Perkawinan adalah perjanjian bagi dua orang calon suami istri untuk mengatur harta kekayaan pribadi masing-masing yang dibuat menjelang perkawinan, serta disahkan oleh Pegawai Pencatat Nikah.¹ Namun apabila dalam perkawinan tidak dibuatnya Perjanjian Pra Nikah maka berdasarkan dalam Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan yang menyatakan harta yang diperoleh selama perkawinan maka menjadi harta milik bersama. Sehingga salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta bersama tersebut, karena kedudukan mereka seimbang sebagai pemilik harta bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan yang menyebutkan bahwa: “Mengenai harta bersama, suami

¹ H. A. Damanhuri, *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hal. 7.

atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.” Maka seperti halnya ketika melakukan suatu perbuatan hukum yakni melakukan jual-beli tanah dengan pihak lain yang kemudian perjanjian tersebut dibuat ke dalam suatu akta di hadapan Notaris/PPAT agar perbuatan hukum tersebut dianggap sah. Akta adalah tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²

Pembuatan akta jual-beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang membuat akta autentik yang obyeknya tanah.³ PPAT dalam menjalankan tugasnya membuat akta haruslah cermat meneliti kebenaran identitas para penghadap yang diberikan kepadanya berupa identitas seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), Surat Nikah apabila penjual sudah menikah dan apabila ada perjanjian kawin maka salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai bila sudah bercerai. Apabila suami atau istri pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut salah satunya berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual-Beli di hadapan PPAT, maka harus ada surat persetujuan secara notariil yang dibuat agar jual-beli dapat dilaksanakan.

Namun pada praktiknya terdapat beberapa kasus mengenai permasalahan akta autentik dibuat dengan mengandung keterangan identitas yang tidak sesuai dengan keadaan para pihak sesungguhnya seperti sudah terikat dalam pernikahan yang akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang merasa haknya dikuasai oleh orang lain dikarenakan kelalaian dalam pembuatan akta dengan tidak meneliti kebenaran identitas para pihak dimana pihak penjual ternyata telah terikat pernikahan serta obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama seperti dalam kasus yang Penulis angkat dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor

² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), hal. 25.

³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hal. 65.

60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019.

Pada tahun 2012, telah terjadi transaksi jual-beli tanah antara suami Penggugat (Haryanto) dengan Tergugat II (PT Makmur Persada Indonesia) di Desa Tonjong dengan luas tanah 22.215 M² yang kemudian dibuat kedalam Akta Jual-beli (AJB) No. 53/2012 oleh Tergugat I (PPAT) pada 14 Desember 2012. Pada saat pembuatan AJB, Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli (Tergugat II) sebagaimana dalam PPJB yang dibuat oleh Notaris Lily Iswanti Sudjana, S.H. sehingga suami Penggugat sebagai pihak penjual tidak hadir menghadap kepada PPAT. Dengan adanya transaksi jual beli dengan AJB yang dibuat oleh Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena transaksi tersebut dilakukan tanpa adanya sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat (Sherly) selaku istri dari Haryanto karena ternyata pihak penjual (suami Penggugat) menggunakan identitas palsu berupa KTP dan Kartu Keluarga (KK) yang menerangkan bahwa pihak penjual belum menikah yang pada kenyataannya telah terikat pernikahan dengan Penggugat serta obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama maka transaksi jual beli dengan AJB tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian maka PPAT bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut judul “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Istri Sah Dari Salah Satu Penghadap (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/PDT.G/2017/PN SRG Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/PDT/2019).”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka Penulis mengangkat permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual-beli yang dibuat tanpa sepengetahuan istri sah dari salah satu penghadap ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap status tanah yang diperjualbelikan dengan menggunakan akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT tanpa sepengetahuan istri sah dari salah satu penghadap ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk menemukan dan merumuskan argumentasi hukum melalui analisis terhadap pokok permasalahan.⁴ Serta studi kasus adalah studi yang membahas suatu permasalahan secara terperinci terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum.⁵ Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian bersifat deskriptif yaitu penelitian dengan tujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta yang diselidiki.⁶ Pendekatan yang digunakan Penulis adalah pendekatan undang-undang. Dalam Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai sumber data utamanya yang Penulis gunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan Hukum, meliputi:
 - 1) Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - b) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA)
 - c) UU Nomor 1 Tahun 1974 (UU Perkawinan)
 - d) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

⁴ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djamiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), hal. 3.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-12, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hal 134.

⁶ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2014), hal. 63.

- e) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
 - f) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT
 - h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
 - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Jabatan PPAT
 - j) Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1977
 - k) Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg
 - l) Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN
 - m) Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019
- 2) Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁷

II. PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual-beli yang dibuat tanpa sepengetahuan istri sah dari salah satu penghadap

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang merupakan seorang pejabat umum diberikan kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah terutama salah satunya yaitu mengenai jual beli.⁸ PPAT dalam menjalankan tugasnya pun ikut melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dimana akta yang dibuatnya tersebut sebagai bukti telah

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal. 182.

⁸ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Budi Utama, 2021), hal. 30.

dilakukan perbuatan hukum yang dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁹ Sehingga timbul adanya PPAT tanggung jawab dalam setiap akta yang dibuatnya tersebut, apabila AJB yang dibuatnya tersebut ditemukan terdapat permasalahan sehingga terdapat pihak yang merasa dirugikan dari adanya AJB yang dibuat dan diterbitkan oleh PPAT tersebut.

Dalam kasus yang Penulis teliti, dimana transaksi jual beli tanah yang terletak di Desa Kelurahan Tonjong, dengan luas tanah 22.215 M² antara Haryanto (suami Penggugat) dengan Tergugat II (PT. Makmur Persada Indonesia) dengan Akta Jual Beli Nomor 53/2012 yang dibuat di hadapan Tergugat I selaku Notaris & PPAT Wilayah Kabupaten Serang Ibu Hasanawati Juweni Shande, S.H., M.Kn telah dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat selaku istri sah dari Haryanto berdasarkan Akta Perkawinan No. 26/CS./Akte 1982 tanggal 14 September 1982. AJB No. 53/2012 yang merupakan kelanjutan dari adanya akta PPJB yang dibuat oleh Notaris Dra. Lili Iswanti Sudjana, S.H. tersebut merupakan ikatan awal terjadinya transaksi jual beli yang mana dalam Akta PPJB tersebut menyatakan bahwa suami Penggugat memberikan kuasa jual kepada pembeli sehingga selama transaksi jual beli tersebut Haryanto (suami Penggugat) selaku penjual hanya pernah menghadap kepada notaris pada saat pembuat PPJB, karena adanya kuasa jual dari penjual yang diberikan kepada pembeli maka dalam melakukan perbuatan hukum tersebut yang hadir menghadap Tergugat I untuk menandatangani AJB hanya Tergugat II yang bertindak sebagai penjual maupun pembeli.

Dalam dokumen penjual menyatakan tidak sedang dalam ikatan perkawinan yang dibuktikan dengan KTP, KK dengan nama keluarga Haryanto dengan susunan anggota keluarga hanya Haryanto seorang diri serta surat

⁹ Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2020), hal. 62.

pernyataan tidak sedang dalam ikatan perkawinan menurut UU sehingga secara hukum transaksi jual-beli tersebut tidak memerlukan suatu persetujuan dari istri penjual. Kemudian setelah terjadi penandatanganan AJB No. 53/2012, Tergugat I melakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) yang awalnya SHGB No. 12/Tonjong atas nama Haryanto menjadi atas nama Tergugat II pada 14 Februari 2013.

Penggugat sendiri baru mengetahui adanya transaksi jual beli tersebut pada Februari 2017 sehingga Penggugat merasa dirugikan dengan adanya transaksi jual-beli tersebut karena obyek tanah yang dijual oleh suami Penggugat kepada Tergugat II merupakan harta bersama yang seharusnya dalam jual beli tersebut harus ada persetujuan dari Penggugat sehingga telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 (UU Perkawinan).

Pada 20 April 2017, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I (PPAT) dan Tergugat II (PT. Makmur Indonesia) ke Pengadilan Negeri Serang yang kemudian dalam putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg pada tanggal 20 November 2017 menyatakan dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya kemudian Penggugat mengajukan Banding pada tanggal 27 November 2017 dimana Pembanding/semula Penggugat. Pada tingkat banding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN pada tanggal 6 Juni 2018 memutus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri serang dalam Nomor : 39/Pdt.G/2017/PN Srg.

Kemudian Penggugat mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Juli 2018 yang mana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019 memutus membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 60/PDT/2018/PT BTN yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri serang dalam Nomor : 39/Pdt.G/2017/PN Srg.

Transaksi jual beli tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat II tersebut, apabila dilihat menurut syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa:

(1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dalam kasus jual beli ini, Haryanto (suami Penggugat) menggunakan identitas palsu yang mana penjual bukanlah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah yang dijual tersebut karena merupakan harta bersama dengan Penggugat maka dalam perjanjian ini seharusnya adanya kesepakatan dari Penggugat ikut disertakan sebagai pemilik harta bersama yang dijual berupa tanah tersebut sehingga syarat sahnya kesepakatan dalam hal ini tidak terpenuhi dikarenakan adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak penjual.

(2) Kecakapan untuk melakukan suatu perjanjian.

Dalam kasus ini Haryanto (suami Penggugat) sebagai Penjual merupakan pihak yang telah cakap hukum baik usianya dan tidak berada dibawah pengampuan begitu pula dengan Tergugat II selaku pembeli sehingga syarat kecakapan sudah terpenuhi.

(3) Suatu hal tertentu.

Dalam transaksi jual beli telah dituangkan ke dalam AJB No. 53/2012 yang sehingga sudah pasti diatur dan dijelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihaknya mengenai apa yang diperjanjikan tersebut berupa tanah yang terletak di Desa Kelurahan Tonjong, dengan luas tanah 22.215 M² (dua puluh dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Haryanto (suami Penggugat) maka sudah jelas hal-hal apa yang diperjanjikan maka mengenai suatu hal tertentu telah terpenuhi.

(4) Suatu sebab yang halal

Dalam transaksi jual beli ini tidak didasarkan pada sebab yang halal karena penjual selaku suami Penggugat telah memalsukan identitasnya menerangkan dirinya belum menikah yang mana pada kenyataannya telah terikat pernikahan

serta obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama yang seharusnya mendapatkan persetujuan dari Penggugat transaksi jual beli tersebut sehingga telah melanggar ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan. Berdasarkan pasal 1335 KUH Perdata pada intinya bahwa suatu perjanjian dibuat dengan causa yang palsu maka konsekuensinya perjanjian tersebut tidaklah mempunyai kekuatan. Menurut Subekti, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut dianggap dari awal tidak pernah ada perjanjian.¹⁰ Maka salah satu syarat obyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi maka dapat menyebabkan perjanjian dalam transaksi jual beli dengan AJB No.53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Mengenai ketentuan jual beli disertai peralihan hak atas tanah yang diadopsi dari Hukum Adat yaitu terdapat syarat terang dan tunai yaitu sebagai berikut:

1) Syarat terang

Jual-beli antara suami Penggugat dengan Tergugat II dimana suami penggugat memberi kuasa jual kepada Tergugat II sehingga Tergugat II bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli, kemudian penyerahan hak atas tanah telah dilakukan dihadapan pejabat umum yakni PPAT selaku Tergugat I dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No. 53/2012 yang merupakan kelanjutan dari Akta PPJB No. 01.

2) Syarat tunai

Tergugat II selaku pembeli telah melakukan pembayaran harga tanah secara lunas sebesar Rp. 355.440.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) kepada suami Penggugat pada tanggal 21 September 2012 yang mana sebelum AJB No. 53/2012 dibuat oleh Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2012.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hal. 11.

Dengan demikian transaksi jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Mengenai obyek yang diperjualbelikan dalam transaksi tersebut merupakan tanah maka tentunya perlu juga dipastikan mengenai syarat formil serta syarat materiil jual beli hak atas tanah, yang meliputi sebagai berikut:¹¹

1) Syarat Materiil adalah syarat yang penting untuk menentukan sah atau tidak sahnya jual beli tanah. Syaratnya meliputi:

a. Penjual merupakan pihak yang memang berhak melakukan transaksi jual beli tersebut.

Dalam kasus ini, suami Penggugat selaku penjual merupakan orang yang tercantum namanya dalam sertifikat namun bertindak sendiri melakukan jual beli tanpa persetujuan Penggugat selaku istri, yang mana obyek tanah yang dijual merupakan harta yang harus atas persetujuan kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan. Maka suami Penggugat bukanlah satu-satunya pihak penjual yang berhak melakukan transaksi jual beli tersebut karena masih ada Penggugat yang juga mempunyai hak untuk dimintakan persetujuannya dalam jual beli tersebut.

b. Pembeli merupakan pihak yang berhak melakukan transaksi jual beli. Mengenai transaksi jual beli dalam kasus ini, pembeli (Tergugat II) selaku badan hukum serta obyek yang dijual berupa tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 287/Tonjong yang setelah adanya akta PJBB yang kemudian dilakukan permohonan penurunan status hak dari

¹¹ Sigit Sapto Nugroho, et al., *Pengantar Hukum Indonesia*, (Boyolali: Penerbit Lakeisha, 2020), hal. 148.

SHM menjadi SHGB karena Tergugat II merupakan badan hukum sudah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UU PA bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, maka Tergugat II merupakan pihak pembeli yang berhak melakukan transaksi jual beli tersebut.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Tanah yang dijual berupa hak milik sebelum adanya Akta PPJB dan menjadi hak guna bangunan sesudah adanya PPJB serta tanah tersebut tidak sedang diperselisihkan atau diperebutkan oleh pihak lain maka dengan demikian telah sesuai syarat tanah boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2) Syarat Formil

Syarat Formil dapat terjadi apabila syarat materiil telah terpenuhi karena syarat formil merupakan kelanjutan dari syarat materiil dengan dilakukannya perbuatan hukum jual beli dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga dalam kasus ini, yang mana terdapat syarat materiil yang belum terpenuhi maka seharusnya transaksi jual beli tersebut tidak dapat dituangkan ke dalam AJB di hadapan PPAT. Dalam kasus ini perjanjian jual beli antara suami penggugat dengan Tergugat II telah dituangkan ke dalam AJB No. 53/2012 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat I selaku PPAT.

Dengan demikian, dalam penjabaran diatas bahwa terdapat salah satu syarat materiil tidak terpenuhi yakni penjual bukan merupakan pihak yang berhak menjual tanah tersebut karena obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama yang harus mendapatkan persetujuan dari Penggugat selaku istrinya maka jual beli

tanah yang dilakukan tersebut dianggap tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum.

Dalam teori *fautes personalles*, menurut Kranenburg dan vegtig menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian, maka beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi. Dengan demikian mengenai transaksi jual beli dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka Tergugat I selaku pejabat umum yang membuat akta mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dapat dimintai pertanggungjawaban atas pelaksanaan tugasnya terhadap akta yang dibuatnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Menurut teori hukum umum dikatakan bahwa setiap orang harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan, sehingga muncul tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi.

1) Tanggung Jawab Administratif

PPAT merupakan pejabat umum yang membuat akta mengenai perbuatan hukum jual beli mengenai hak atas tanah. PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 juga melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta yang dibuatnya sebagai bukti dari perbuatan hukum jual beli maka bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan karena PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum yang kekuatan serta pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti ke dalam akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga

apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya terbukti mengabaikan ketentuan yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran maka PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi administratif berupa teguran awal tertulis hingga diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut berdasarkan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.

PPAT bertanggung jawab terhadap sahnya perbuatan hukum, sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin kebenarannya maka dalam pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar sebagaimana dalam Pasal 53 Perka BPN No. 1 Tahun 2006. Dalam kasus ini meskipun pihak penjual memberikan kuasa jual kepada pembeli tetapi mengenai identitas penjual berupa KTP dan KK tidak sesuai dengan keadaan yang pada kenyataannya telah terikat pernikahan sehingga menyebabkan AJB No. 53/2012 yang telah dibuat tidak sesuai dengan data yang benar sehingga telah terjadi pelanggaran tersebut maka dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian sementara paling lama 1 tahun sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Jabatan PPAT.

Selain itu mengenai identitas yang digunakan oleh pihak penjual yang dikuasakan oleh pembeli adalah identitas palsu sehingga dalam pembuatan AJB berdasarkan keterangan yang tidak benar sehingga telah menimbulkan sengketa hingga kerugian maka perbuatan tersebut berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016 dikategorikan sebagai pelanggaran berat maka dapat dikenai sanksi berupa diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016.

2) Tanggung jawab Perdata

Dalam kasus ini jika dikaitkan dengan dasar pertanggungjawaban dalam Hukum Perdata, yang pertama mengenai pertanggungjawaban atas dasar kesalahan yang artinya seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kesalahan yang merugikan orang lain.¹² Maka mengenai AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I selaku pejabat umum ternyata dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat karena penjual menggunakan identitas palsu sehingga terhadap akta yang dibuatnya ternyata menimbulkan sengketa serta menyebabkan hak Penggugat sebagai salah satu pemilik obyek tanah harta bersama tersebut telah dirugikan maka sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya.

Yang kedua yaitu pertanggungjawaban risiko atau tanggung jawab mutlak yakni seseorang bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan. Mengenai adanya kelalaian yang dilakukan Tergugat I dalam pembuatan AJB No. 53/2012 dengan tidak memeriksa kebenaran data identitas penjual meskipun dikuasakan kepada pembeli yang mana ternyata penjual dalam transaksi tersebut pada kenyataannya telah terikat pernikahan sehingga Penggugat selaku istri dari penjual merasa dirugikan sehingga sebagaimana dalam Pasal 1366 KUH Perdata bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

Berdasarkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, dapat dikatan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

¹² Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 95

a. Adanya perbuatan melawan hukum

Suatu perbuatan dengan diterbitkannya AJB No. 53/2012 tersebut telah melanggar hak dari istri sebagai pemilik harta bersama yang seharusnya dalam transaksi jual beli tanah tersebut harus atas persetujuan Penggugat sebagaimana dalam Pasal 36 Ayat (1) UU Perkawinan.

b. Adanya kesalahan

Tergugat I dalam membuat AJB No. 53/2012 berdasarkan Akta PPJB No. 1 yang dibuat oleh Notaris dengan dokumen yang diberikan kepada Tergugat I sehingga AJB tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat bukanlah kesengajaan melainkan kelalaian yang tidak disengaja dilakukan oleh Tergugat I dalam meneliti serta memeriksa identitas pihak penjual yang memberikan kuasa jual kepada pembeli yang mana ternyata pihak penjual menggunakan identitas yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya telah terikat pernikahan dan obyek tanah yang dijual merupakan harta bersama meskipun PPAT hanya sebatas pada pembuktian data formil yang di berikan kepadanya.

c. Adanya kerugian

Terdapat kerugian yang diderita oleh Penggugat terhadap obyek tanah dengan adanya AJB tersebut telah berubahnya sertifikat atas nama suami Penggugat menjadi atas nama Tergugat yang merupakan harta bersama tersebut. Selain itu, Tergugat II selaku pembeli tidak dapat lagi menggunakan bidang tanah sehingga menyebabkan Tergugat II telah dirugikan secara materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) serta kerugian immateriil sebesar Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian

Mengenai dengan diterbitkannya AJB No. 53/2012 tersebut telah melanggar hak dari Penggugat selaku istri terhadap harta bersama yang

seharusnya mendapatkan persetujuan dari Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat menguasai hak terhadap obyek tanah yang merupakan harta bersama tersebut karena status hak atas tanah tersebut telah diturunkan serta sertifikat telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I.

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

Penuntutan ganti kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata menurut M.A. Moegni Djojodirdjo (1976:102) meliputi 1) ganti kerugian dalam bentuk uang, 2) ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, 3) pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, 4) larangan untuk melakukan suatu perbuatan, 5) meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, 6) pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki. Pemberian ganti kerugian Dalam kasus ini dapat dilakukan dengan cara pengembalian pada keadaan semula karena pengembalian yang secara nyata yang kiranya lebih sesuai daripada pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang meminta untuk mengembalikan status tanah kepada keadaan semula.

3) Tanggung Jawab Pidana

Dapat saja dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila seorang pejabat umum yang membuat akta autentik terbukti telah memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta autentik tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana. Dalam kasus ini, dimana pihak penjual

ternyata menggunakan identitas palsu berupa KTP, KK untuk menjual harta bersamanya dengan Penggugat ke Tergugat II dengan melakukan transaksi jual beli tanah yang kemudian dituang ke dalam AJB yang dibuat oleh Tergugat I. Namun, Tergugat I tidak mengetahui identitas dari pihak penjual adalah 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 benar maka dengan demikian Tergugat I sebagai pejabat yang membuat AJB tersebut tidak dapat dipidana.

B. Akibat hukum terhadap status tanah yang diperjualbelikan dengan menggunakan akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT tanpa sepengetahuan istri sah dari salah satu penghadap ?

Dengan diterbitkannya AJB No. 53/2012 oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dikarenakan Haryanto menggunakan identitas palsu maka 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 maka transaksi jual beli dengan AJB dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Dengan batalnya transaksi jual beli maka transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi sehingga mengenai status tanah tersebut seharusnya kembali kepada keadaan semula sebelum terbit SHGB No. 12/Tonjong yakni SHM No. 287/Tonjong. Mengenai Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah, menurut Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita menyatakan salah satunya dapat dilakukan pembatalan karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak

tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan salah satunya dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah antara lain meliputi:

- 1) Perintah untuk membatalkan hak atas tanah
- 2) Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah
- 3) Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum
- 4) Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku tanah
- 5) Perintah penerbitan hak atas tanah
- 6) Perintah untuk membatalkan penetapan terlantar
- 7) Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Dengan demikian dalam kasus dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan istri yang sebelumnya dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum maka mengenai transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi transaksi jual-beli tersebut maka seharusnya mengembalikan pula keadaan semula sebelum terbitnya SHGB No. 12/Tonjong. Namun pembatalan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan karena dalam putusan tidak mengabulkan gugatan Penggugat untuk mengembalikan kepada keadaan semula. Sebagaimana dijelaskan juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/1977 yang menyatakan bahwa Jual beli tanah yang merupakan harta bersama disetujui pihak istri atau suami, harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum serta sertifikat tanah yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam mengembalikan status hak yakni mengembalikan status SHGB No. 12/Tonjong menjadi SHM No. 287 atas nama Haryanto maka sengketa tersebut masuk ke dalam sengketa mengenai administrasi negara yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara karena sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan Pasal 1 angka 7 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Sehingga dalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena yang diadili oleh peradilan TUN adalah sengketa mengenai sah atau tidak keputusan TUN bukan mengenai kepentingan hak. Selain itu dalam mengajukan gugatan di hadapan peradilan TUN hanyalah badan atau pejabat TUN.

Maka dalam kasus ini Penggugat telah daluwarsa atau lewat waktu dalam mengajukan gugatan permohonan pembatalan sertifikat tersebut karena sudah lebih dari 5 tahun sejak diterbitkannya SGHB pada tanggal 2 Oktober 2012 sebagaimana dalam pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sehingga dalam mengajukan gugatan mengenai keputusan TUN tersebut juga sudah melebihi batas waktu yang ditentukan yakni 90 hari sejak diterimanya atau diumumkankannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN. Akan tetapi daluwarsa tidaklah mutlak selama Penggugat dapat membuktikan bahwa dalam perolehan tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat I tidak dengan itikad baik.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mengenai transaksi jual beli antara suami Penggugat dengan Tergugat II yang dilakukan dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat selaku istri karena suami penggugat menggunakan identitas palsu serta obyek tanah yang dijual

merupakan harta bersama maka dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga dengan demikian PPAT yakni pejabat umum yang membuat akta mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta berupa: 1) Tanggung jawab administratif, karena melakukan pelanggaran mengenai pengisian blanko dalam pembuatan akta yang tidak sesuai data maka dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara dengan jangka waktu sanksi paling lama satu tahun hingga sanksi diberhentikan dengan tidak hormat apabila melakukan pelanggaran berat dengan memberikan keterangan yang tidak benar sehingga telah menimbulkan sengketa. 2) Tanggung jawab perdata, berupa pemberian ganti kerugian karena melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata serta dalam Pasal 1366 KUH Perdata mengenai tanggung jawab karena adanya kelalaian, yang dapat dilakukan dengan cara mengembalikan status tanah kepada keadaan semula. 3) Tanggung jawab pidana dapat dimintakan apabila terbukti telah memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun. Mengenai kasus ini, PPAT tidak terbukti memberikan keterangan palsu kedalam suatu akta maka tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana.

2. Transaksi jual beli antara suami Penggugat dengan Tergugat II yang dilakukan dengan AJB No. 53/2012 yang dibuat oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga transaksi jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi maka seharusnya mengembalikan pula keadaan semula sebelum terbitnya SHGB No. 12/Tonjong. Dalam mengembalikan status hak yakni mengembalikan status SHGB No. 12/Tonjong menjadi SHM No. 287 atas nama Haryanto maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke

Pengadilan Tata Usaha Negara karena sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk keputusan tata usaha negara (KTUN) yang telah dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN namun dalam kasus ini Penggugat telah lewat waktu dalam mengajukan keberatan terhadap sertifikat karena sudah lebih dari 5 tahun sejak diterbitkannya SGHB pada tanggal 2 Oktober 2012 sehingga dalam mengajukan gugatan mengenai keputusan TUN tersebut juga sudah melebihi batas waktu yang ditentukan namun daluwarsa tidaklah mutlak selama Penggugat dapat membuktikan bahwa dalam perolehan tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat I tidak dengan itikad baik.

B. Saran

Dalam penulisan ini Penulis memberikan saran bahwa mengenai ada banyak kasus mengenai akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bermasalah karena data-data yang dibawa oleh penghadap secara langsung atau dikuasakan ternyata menggunakan identitas palsu. Dengan PPAT itu hanya pembuktian formil bukan materiil maka apabila identitas penghadapnya ternyata palsu menyebabkan PPAT digugat oleh pihak yang merasa dirugikan hingga dimintai pertanggungjawaban dengan demikian PPAT meskipun hanya sebatas pada data formil yang diberikan kepadanya maka PPAT harus lebih berhati-hati dan teliti dengan memeriksa atau memastikan kebenaran terhadap data yang diberikannya sebelum membuat akta melihat siapa yang menghadapnya baik secara langsung atau terdapat pihak yang dikuasakan maka dapat memeriksa dan memastikan kembali identitas data yang diberikan kepada kuasanya sebelum membuat akta apakah terdapat kekeliruan, atau kekurangan dokumen maka PPAT dapat menolak untuk membuat akta agar tidak menjadi sengketa dikemudian hari yang meminta pertanggungjawaban PPAT.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Damanhuri, H. A. *Segi-segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*. (Bandung: Mandar Maju, 2007).
- Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djamiati. *Argumentasi Hukum*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005).
- Indrajaya, Rudi. et al. *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. (Bandung: Refika Aditama, 2020).
- Kalsen, Hans. *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-12. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2014).
- Nugroho, Sigit Sapto. et al. *Pengantar Hukum Indonesia*. (Bojolali: Penerbit Lakeisha, 2020).
- Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. (Yogyakarta: Budi Utama, 2021).
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005).
- _____. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2008).
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. (Jakarta: Visi Media, 2008).

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403).*

_____. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).*

_____. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019).*

_____. *Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3386).*

_____. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).*

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).*

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).*

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan
Pengawasan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

_____. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Pdt/197.*

_____. *Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN
Srg.*

_____. *Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT
BTN.*

_____. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019.*