

KEWENANGAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

Muhammad Rafiq Utama
Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara
Email : rafiquutama@gmail.com

ABSTRAK

Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak milik seseorang kepada orang lain ke BPN. Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum. penelitian ini akan membahas terkait bagaimana regulasi mengatur PPAT untuk membuat peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tanggung jawab PPAT pada akta tersebut dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tersebut. Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis normative dengan pendekatan yang bersifat deskriptif. Berdasarkan hasil data yang di peroleh bahwa pengaturan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 55 PERKABAN Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Kode Etik PPAT. Bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.

Kata Kunci : Kewenangan, PPAT, Akta, Peralihan Hak.

ABSTRACT

The deed made before the PPAT can be used as evidence if a dispute arises in the future that the legal act of sale and purchase has been carried out and functions for registration purposes regarding the transfer of someone's property rights to another person to the BPN. The aspect of legal protection for PPATs in carrying out their official duties is very important, because PPATs in carrying out their duties and positions are vulnerable to being caught in the law. This research will discuss how the regulations regulate PPAT to transfer land rights through sale and purchase, the PPAT's responsibilities regarding the deed and what legal protection is for the parties in the transfer of rights. This research method uses a normative juridical method with a

descriptive approach. Based on the data obtained, the regulation of PPAT authority in making deeds of transfer of land rights through sale and purchase is regulated in PERKABAN Number 8 of 2012 concerning Implementation provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Article 55 of PERKABAN Number 1 of 2006 concerning Implementation provisions PP Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Officials Making Land Deeds and the PPAT Code of Ethics. The form of PPAT responsibility in providing legal protection for parties in the transfer of land rights through buying and selling can be categorized into 2 (two) things, namely ethical responsibility and legal responsibility.

Keywords: Authority, PPAT, Deed, Transfer of Rights.

PENDAHULUAN

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam perkembangan bisnis di Indonesia, seperti dalam menjalin hubungan bisnis, kegiatan di bidang pertanahan. Begitu juga dalam transaksi jual beli tanah sehingga diperlukan pembuatan akta peralihan hak atas tanah sehingga dapat terjadi transaksi atas tanah tersebut.

Sebagai pejabat Negara PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang di tunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta Jual Beli yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak milik seseorang kepada orang lain ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga dapat dicatatkan didalam sertifikatnya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa maupun lain sebagainya.

Tanah sebagai salah satu faktor penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan dimanfaatkan semaksimal mungkin agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya. Untuk itu, atas dasar hak menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA), maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, disamping itu juga untuk menjaga perimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal lain penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja melainkan bisa juga timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.²

METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan digunakan adalah penelitian hukum normatif. Maksudnya adalah kegiatan mengidentifikasi masalah hukum, menganalisis masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut, dimana permasalahan yang diteliti dalam penelitian hukum normatif ini disebabkan

¹ H. Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, Makassar, AS Publishing, 2010, h.272

² I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, *Jurnal IUS*, Vol.IV, No. 1, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota Mataram, 2016, hal. 68

karena adanya norma atau aturan yang bermasalah baik karena adanya konflik dalam norma tersebut, adanya kekaburan makna dalam norma tersebut, adanya pertentangan dalam norma tersebut ataupun adanya kekosongan hukum.³

Pada Penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan yang bersifat deskriptif, dengan memberikan data seteliti mungkin agar disusun kemudian menganalisis fenomena yang diteliti. Data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

PEMBAHASAN

Pengauran Tentang Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.⁴

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA dinyatakan untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, dan alat bukti ini merupakan bukti kuat mengenai kepemilikan tanah atau yang kita kenal dengan sertifikat hak atas tanah.

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah UU No 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019).

⁴ Suwardi & Arief Dwi Atmoko, *Esensi Peralihan Hak Kepemilikan Melalui Jual Beli Atas Tanah Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan, h. 191

hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak) kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak), kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.⁵

Tugas dan jabatan PPAT sudah diamanatkan di dalam peraturan perundang-undangan, apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan penyelewengan dan atau pelanggaran dapat dikenai atau dikenakan sanksi diantaranya berupa sanksi administratif. Berdasarkan hal tersebut sanksi perdata dan sanksi pidana terhadap PPAT belum secara spesifik diatur, penjatuhan sangsi berupa sangsi perdata dan sangsi pidana dapat terjadi jika adanya pelanggaran terhadap PPAT yang memenuhi delik atau perbuatan yang melanggar Undang-Undang baik perdata maupun pidana, sebagaimana termuat di dalam KUH Perdata dan KUHP.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai penggantian dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah.

Mengenai tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Jika dianalisis menggunakan analisis interpretasi gramatikal, dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap segala tindakannya yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta, pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi. Dalam hal ini PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang

⁵ Nurhidayah, 2012, *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah, Surakarta, h.16

dibuatnya, namun juga bertanggung jawab berdasarkan jabatannya untuk memberikan pelayanan terhadap dokumen-dokumen termasuk sertipikat yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sampai pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah selesai dan sertipikat diserahkan kepada pemegang hak yang berhak.

Bentuk Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.⁶

Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana.⁷

1. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap kasus agar terhindar dari cacat hukum. Akibat

⁶ Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008, h. 32.

⁷ Yovita Christian Assikin, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitandengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan volume 3, Nomor 1, Desember 2019, h. 86

kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT, akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak, sehingga PPAT dapat diminta kewenangan oleh para pihak yang merasa dirugikan.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Keperdataan

Kewenangan PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiannya oleh para pihak yang dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Bentuk-Bentuk Upaya PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum *repressif* dan perlindungan hukum *preventif*. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa

yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

Perlindungan hukum terhadap PPAT bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas pembuatan akta, sesuai dengan tanggung jawabnya telah menjalankan aturan-aturan baku yang telah digariskan sebagaimana yang dijelaskan di atas, dalam hal ini dapat digunakan sebagai dasar atau landasan dalam upaya PPAT memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik secara *preventif* maupun *represif* sebelum dan setelah paska ditandatanganinya akta jual beli tanah, dan proses peralihan hak atas tanah.

Bentuk upaya tindakan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli, dan proses peralihan hak atas tanah, pada prinsipnya, yakni sepanjang hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tersebut telah terpenuhi sesuai Pasal 52; Pasal 53, dan Pasal 54 PERKABAN, syarat sah perjanjian jual beli sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, serta terpenuhinya tiga (3) ketentuan yang ditentukan hukum adat yaitu tunai, riil, dan terang.

PENUTUP

Pengaturan tentang kewenangan PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Pasal 3 dan Pasal 4 huruf r angka 1 Kode Etik PPAT. Bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Maka PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi –sanksi sebagai berikut :

- a. Tanggung jawab PPAT secara administratif
- b. Tanggung jawab PPAT secara perdata
- c. Tanggung jawab PPAT secara pidana
- d. Tanggung jawab PPAT secara etika profesi

Bentuk-bentuk upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli adalah Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat formil tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang tersebar dalam berbagai peraturan yang terkait ke PPAT-an, Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat materiil pembuatan akta PPAT, Akta jual beli harus dibacakan oleh PPAT secara rinci dan PPAT harus menerangkan maksud tujuan dari isi akta secara keseluruhan, Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak secara bersamaan, Saksi-saksi harus terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta, Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli harus sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Perlunya peran serta pemerintah dalam merubah atau mengamandemen peraturan mengenai tata cara atau prosedur pembuatan akta PPAT yang semula diberlakukan secara umum untuk seluruh jenis akta PPAT, menjadi prosedur pembuatan akta yang diatur secara khusus dan terpisah bagi akta jual beli dan setiap akta PPAT lainnya, mengingat peraturan pertanahan yang kurang jelas dan mengikuti perkembangan zaman. Perlunya Kepatuhan dan kesadaran hukum dari masyarakat tentang hukum pertanahan harus ditingkatkan antara lain melalui penyuluhan-penyuluhan hukum. Serta penyebaran pamflet yang berkaitan dengan masalah hukum tanah. Badan Pertanahan Nasional selaku instansi di bidang pertanahan, sebaiknya meningkatkan pembinaan formal dan informal

kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dan kemampuan PPAT. Dalam hal ini juga meningkatkan kesadaran PPAT agar dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar sumpah jabatan serta kode etik PPAT, sehingga timbul sengketa pada akta tanah dapat dihindari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2004.
- , *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2*, Refika Aditama, Bandung, 2009
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006.
- Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001.
- Djam'an Satori, Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Alfabeta, 2013.
- H. Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, Makassar, AS Publishing, 2010.
- Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015.

- , *Etika Profesi Hukum, Cet. 1*, Bandung, PT Citra Aditya bakti, 2007.
- Hasbi Ash Shiddiegy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1984.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS, Vol.IV, No. 1, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota Mataram, 2016.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2006.
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Lexy K. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2002.
- Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung, CV. Pustaka Setia, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pradana Media Grup, Jakarta, 2008.
- Nurhidayah, 2012, *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah, Surakarta.
- Rachmad Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Alumni, 2017.
- Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, 2020.
- Sjaifurrachman, *Aspek Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, 2011.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- Sugiyono, **Metodelogi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Dan R&D**, Alfabeta, Bandung, 2019.
- Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Surakarta, Sebelas Maret University Press, 2002.

- Sutrisno, Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 1981.
- Suwardi & Arief Dwi Atmoko, *Esensi Peralihan Hak Kepemilikan Melalui Jual Beli Atas Tanah Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan.
- Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi Wewenang, dan sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.
- Yovita Christian Assikin, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3, Nomor 1, Desember 2019.