**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1557K/PDT/2019 TERKAIT JUAL BELI TANAH GOGOL DENGAN IKATAN JUAL BELI DIHADAPAN NOTARIS**

**Erika Reski Alifatul Muafidah**

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya,

Erikareski.26@gmail.com

**Indri Fogar Susilowati**

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya,

Indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara H.Suudhi Dengan PT.Jatarupa Prakarsa di Mahkamah Agung mengenai jual beli tanah gogol dengan PPJB dihadapan notaris seharusnya merupakan putusan kurang pihak, dalam menjatuhkan putusan tersebut hakim tidak mempertimbangkan adanya pihak lain yang perlu diikut sertakan dalam proses peradilan Mahkamah Agung, tidak mempetimbangkan adanya pihak lain yang seharusnya diikutkan dalam proses peradilan membuat Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 bertentangan dengan yurisprudensi yang digunakan oleh Mahkamah agung tentang kurang pihak dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No.201 K/Sip/1974. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terkait jual beli tanah gogol dengan ikatan jual beli dihadapan notaris dan mengetahui Apa akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terhadap PPJB Hak Atas Tanah Metode Penelitian berjenis yuridis normative, menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan kasus. Jenis bahan hukum dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi kepustakaan, dan teknik analisis menggunakan metode preskriptif. Hasil penelitian menunjukan dasar pertimbangan hakim menyatakan PT.Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi melanggar pasal 1243 KUH Perdata karena tidak melaksanakan pasal 5 PPJB. Padahal seharusnya hakim mempertimbangkan adanya pihak lain yang seharusnya diikut sertakan dalam pengadilan sehingga tidak menyatakan PT.Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi. Akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 adalah menyatakan PT.Jatarupa Prakarsa Jaya harus melaksanakan ketentuan dalam pasal 5 PPJB dan mengganti rugi kepada H. Suudhi, Padahal PT.Jatarupa Prakarsa Jaya bukan merupakan pihak tunggal yang menerima akibat hukum atas putusan tersebut

**Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Hak Atas Tanah**

**Abstract**

The basis of the Judge's consideration in handing down the verdict on the case of H.Suudhi With PT. Jatarupa Prakarsa in the Supreme Court concerning the sale and purchase of gogol land with PPJB in front of a notary public should be a decision of fewer parties, in handing down the ruling, the judge did not consider the existence of other parties that need to be included in the supreme court's judicial process, not considering the existence of other parties that should be included in the judicial process making the Supreme Court Decision No. 1557K/Pdt/2019 contrary to the jurisprudence used by the Supreme Court concerning lack of parties in the Supreme Court Decision dated January 28, 1976 No.201 K/Sip/1974. This study aims to analyze the basis of consideration of judges in the Supreme Court Decision No. 1557K / Pdt / 2019 related to the sale and purchase of land gogol with a trade bond before a notary public and know what the legal consequences of the Supreme Court Decision No. 1557K / Pdt / 2019 against PPJB Land Rights Research Method is normative juridical type, using the approach of legislation, concept approach, and case approach. The types of legal materials in this study are primary legal materials and secondary legal materials. Techniques of collecting legal materials with literature studies, and analytical techniques using prescriptive methods. The results of the study showed the basis of consideration of the judge stated PT. Jatarupa Prakarsa Jaya defaulted in violation of article 1243 of the Civil Code for not implementing article 5 of the PPJB. Whereas the judge should consider the existence of other parties that should be included in the court so as not to declare PT. Jatarupa Prakarsa Jaya defaulted. As a result of the law of the Supreme Court Decision No. 1557K/PDT/2019 is stated PT. Jatarupa Prakarsa Jaya must implement the provisions in article 5 ppjb and indemnify to H. Suudhi, Whereas PT. Jatarupa Prakarsa Jaya is not the sole party to accept the legal consequences of the verdict

**Keywords: Judge's Consideration, Land Rights**

# **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Makin meningkat jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas (Sayekti 2000). Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem yang disebut Hukum Tanah(Harsono 2005).

Hak atas Tanah adalah suatu hubungan hukum yang didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang diatasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lainnya(S.W.Sumardjono 2008). Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya, selain itu yang berhak juga dibebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat (Gautama 1981). Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA. antara lain:

1. Hak Milik ;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai ;
5. Hak Sewa ;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Dalam UUPA terdapat istilah hak penguasaan atas negara, yang di dalamnya dijelaskan wewenang yang dapat dilakukan, kewajiban yang harus dilakukan, dan larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pemegang haknya. Tata susunan hak penguasaan atas tanah, oleh (Harsono 2005) disebutkan, yaitu:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat; dan
4. Hak perseorangan atas tanah, hak tanggungan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan penjelasan di atas salah satu hak penguasaan atas tanah adalah hak menguasai Negara atas tanah, hak menguasai kekuasaan negara atas tanah sangatlah mudah diberikan penafsiran “tunggal” sesuai dengan keinginan penguasa, sedangkan masih banyak peraturan perundangundangan yang harus dijabarkan untuk pelaksanaan ketentuan pokok dalam UUPA (Erwiningsih 2009). Hak penguasaan atas tanah Negara bisa dimiliki oleh orang perseorangan. Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, hal ini tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Untuk memperoleh salah hak penguasaan atas tanah di atas perseorangan bisa mendapatkanya dengan melakukan jual beli atas tanah. Pada dasarnya ketentuan mengenai jual beli di atur berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata.

Akan tetapi setelah berlakunya UUPA untuk jual beli tanah, menggunakan ketentuan yang berbeda untuk jual beli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya melaiui jual beli saja, tetapi pengalihan hak pemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian tersendiri, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil (Harsono 2005). Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatatangani oleh kedua belah pihak(Sumaryono 2009). Akan tetapi tidak semua jual beli hak atas tanah terjadi sesuai dengan ketentuan yang ada seperti yang terjadi pada kasus jual beli tanah milik H. Suudhi Dengan PT Jatarupa Prakarsa Jaya yaitu sebidang tanah sawah gogolan seluas +3.334 m2, berikut segala sesuatu yang ada/berdiri dan tertanam di atasnya, terletak di Desa Keboananom, Kec. Gedangan, Kab. Sidoarjo atau setempat dikenal sebagai tanah sawah Blok NGUSEN/TEBU

Permasalahan berawal ketika H. Suudhi ingin memanfaatkan tanah tersebut untuk pembangunan perumahan sederhana. Selanjutnya, H. Suudhi membeli dan mendatangkan material senilai Rp 125.000.000,00 untuk pengurukan tanah tersebut. Namun, ternyata ada beberapa orang yang mengaku sebagai pemilik tanah dan mendahului menguruk tanah tersebut serta mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah adalah dari pihak Achmad Fathoni dan di telah ada 13 bangunan rumah dengan menunjuk bukti surat Letter C Blok Ngusen akan tetapi belum ber SK Gubernur.

Padahal tanah tersebut sudah di beli oleh H. Suudhi dari PT Jatarupa Prakarsa Jaya dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 11 tanggal 3 Januari 2004, tanah yang di beli H. Suudhi dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah selanjutnya disebut PPJB belum memiliki Sertifikat hak milik akan tetapi sudah ber SK gubernur, yaitu Surat Keputusan Gubernur Kelapa Daerah Djawa Timur tertanggal 15 April 1971 Nomer 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71 .

Akhirnya atas permasalahan tersebut H. Suudhi tanggal 15 Maret 2017 megajukan gugatan terhadap PT Jatarupa Prakarsa Jaya beserta Notaris dan PPAT (Sujayanto, SH., MM.). H.Suudhi beranggapan bahwa PT Jatarupa Prakarsa telah melakukan wanprestasi tidak sesuai dengan perjanjian Jual beli yang telah disepakati, yaitu melanggar pasal 2 Ikatan Jual Beli yang bunyinya sebagai berikut :

“Pihak kesatu menyatakan bersedia menyerahkan tanah yang dijualnya tadi kepada pihak kedua dalam keadaan dan pada saat sekarang, yaitu dalam keadaan bebas dari sitaan, ikatan dan beban apapun lainnya, tidak mempunyai tunggakan pajak dan lainnya, punggutan kepada pemerintah, tidak dalam sengketa dan juga tidak di pakai sebagai jaminan kepada pihak/orang lain.”

Akan tetapi pada kenyataanya ternyata tanah yang diperjanjikan dalam Ikatan Jual Beli tersebut juga dikuasai orang lain, yaitu dari pihak Achmad Fathoni dan di tanah tersebut telah ada13 bangunan rumah dengan menunjuk bukti surat Letter C Blok Ngusen akan tetapi belum ber SK Gubernur dan saat H. Suudhi ingin melakukan pembangunan di tanah tersebut terjadi penghalang-halangan truk yang di lakukan sekelompok orang yang mengaku sebagai pemilik tanah. Selanjutnya H. Suudhi meminta pertanggung jawaban kepada PT Jatarupa Prakarsa Jaya sebagaimana tercantum dalam pasal 5 No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang berbunyi:

“Pihak kesatu menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua. Bahwa pihak kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu pihak kesatu bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap pemilikan dari apa yang dijualnnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri.”

Dari pengajuan gugatan wanprestasi dari pihak H. Suudhi tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo memberikan putusan yang sebagian isinya yaitu:

1. “Mengabulkan gugatan untuk sebagian.
2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi.
3. Menyatakan tergugat untuk melaksanakan ketentuan pasal 5 Perjanjian Ikana Jual Beli Tanah No.10 tanggal 3 Januari 2004.“
4. Menghukum tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat dalam bentuk ung atas nilai tanah seluas kurang lebih 3.334 m2 sebesar Rp.132.000.000,00 dengan deposito bank yang berlaku saat ini 12% per tahun terhitung sejak gugatan diajukan/ didaftarkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo sampai dengan putusan dilaksanakan.
5. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.653.000,00.

Dari putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo hakim memberikan pertimbangan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melakukan wanprestasi kepada H. Suudhi. Atas putusan tersebut pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur karena keberatan atas putusan tersebut. Pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya bahwa jual beli tersebut sudah berlangsung 13 tahun yang lalu dan saat penyerahan atas jual beli tersebut obyek yang dijualbelikan sudah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya juga tidak tahu mengenai adanya perampasan dan kependudukan tanah milik H. Suudhi oleh pihak lain, sebab dalam pengajuan gugatan dalam pengadilan Negeri Surabaya H. Suudhi tidak mencantumkan pihak yang menduduki tanah tersebutakan tetapi menuntut kepada PT Jatarupa Prakarsa Jaya. Atas pengajuan banding di Pengadilan Tinggi Jawa Timur, Hakim memberikan putusan yang isinya sebagai berikut:

MENGADILI

1. ”Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 6 September 2017 No.60/Pdt.G/2017/PN.sda yang dimohonkan banding tersebut.

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo karena menurut pertimbangan Hakim gugatan H. Suudhi kurang pihak sebab pihak ketiga yaitu pihak yang telah menduduki tanah milih H. Suudhi tidak dicantumkan dalam gugatan tersebut.

Setelah adanya pembatalan putusan banding oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur Pihak H. Suudhi Mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur. Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan kasasi yaitu PT Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan PPJB Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004 dapat dibenarkan. Dan Mahkamah Agung Memberikan putusan Untuk Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomer 58/PDT/2018/PT SBY yang sebelumnya telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dan salah menerapkan hukum dengan pertimbangan Hakim bahwa gugatan penggugat telah terbukti melakukan *wanprestasi* atas PPJB Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004 antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya beralasan untuk dihukum membayar ganti rugi ditambah dengan bunga sebagaimana telah diputus oleh *judex facti*.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 yaitu putusan yang diajukan oleh penggugat merupakan gugatan wanprestasi yang dimana gugatan wanprestasi hanya mengikat kepada mereka saja yang membuatnya, padahal di sisi lain terdapat pihak yang menguasai tanah tersebut yaitu pihak Achmad Fathoni dengan bukti surat Letter C, dalam putusan kasasi hakim tidak melakukan pertimbangan hakim terkait adanya pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan tanah. Padahal seharusnya hakim harus mempertimbangan adanya surat letter C tersebut, dan melakukan pertimbangan hakim terkait keabsaan Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004, Karena adanya 2 bukti kepemilikan tanah.

Selain itu gugatan kasasi H. Suudhi seharusnya merupakan gugatan kurang pihak, karena tidak mencntumkan pihak ketiga sebagai turut tergugat. Padahal seharusnya pihak yang menduduki tanah milik H. Suudhi harusnya diikutsertakan karena mempunyai bukti kepemilikan atas tanah yang diperjualbelikan di Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 bertentangan dengan yurisprudensi yang di gunakan oleh Mahkamah agung sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974.(Ali 1985). Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis tertarik untuk menganalisa terkait pertimbangan hakim dalam putusan tersebut , yang menurut penulis terjadi konflik hukum yaitu Pertimbangan Hakim yang kurang pihak pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 bertentangan dengan yurisprudensi yang di gunakan oleh Mahkamah agung tentang kurang pihak dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 dan membahasnya dalam bentuk Skripsi dengan judul “Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557k/Pdt/2019 Terkait Jual Beli Tanah Gogol Dengan Ikatan Jual Beli Dihadapan Notaris”.

Permasalahan yang timbul ialah Apa dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terkait jual beli tanah gogol dengan ikatan jual beli dihadapan notaris dan Apa akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004. Tujuan penelitian ini ialah Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terkait jual beli tanah gogol dengan ikatan jual beli dihadapan notaris dan mengetahui Apa akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004.

**METODE**

Jenis penelitian yang akan digunakan peneliti yaitu penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, peranjian, serta doktrin (ajaran)(Fajar dan Ahmad 2010).

Penelitian ini menganalisis secara normatif terkait konflik hukum mengenai pertimbangan hakim yang kurang pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 tentang kurang pihak yang digunakan sebagai yurisprudensi oleh Mahkamah Agung dalam memberikan putusan mengenai putusan kurang pihak. Hakim dalam memberikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 tidak mempertimbangkan adanya yurisprudensi yang digunakan Mahkamah Agung dalam pengambilan putusan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang akan diteliti yaitu Pertimbangan hakim yang kurang pihak pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 Terkait Jual Beli Tanah Gogol Dengan Ikatan Jual Beli Dihadapan Notaris dalam pengambilan putusan yang nantinya akan di lakukan telaah dengan berdasarkan pada yurisprudensi yang digunakan oleh Mahkamah agung tentang kurang pihak dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974, Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, KUH Perdata dan HIR.

Pendekatan Konsep *(conceptual approach*), Pendekatan ini digunakan peneliti untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan yang akan dibahas yaitu mengenai konsep peralihan dan pendaftaran hak milik tanah, konsep jual beli tanah, konsep ikatan jual beli di hadapan notaris. Pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan ini digunakan untuk menganalisis isu hukum yang akan diteliti mengenai konflik hukum pertimbangan hakim bertentangan dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terkait jual beli tanah gogol dengan ikatan jual beli dihadapan notaris Pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisis kasus yang berkaitan dengan perjanjian jual beli. Sehingga, Peneliti dapat memperoleh gambaran jelas terkait posisi kasus, pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan dan keabsahan jual beli yang dilakukan dengan menggunakan dengan ikatan jual beli dihadapan notaris.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang dugunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk WetBoek), Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) (S. 1941-44), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agararia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **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,** Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974., Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomer 60/Pdt.G/2017/PN, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomer 58/PDT/2018/PT SBY, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019. Bahan Sekunder, bahan hukum sekunder yang penulis gunakan untuk mendukung serta menelaah permasalahan yang akan penulis gunakan seperti buku hukum, jurnal hukum, skripsi dan tesis hukum terkait hukum agrarian, hukum perdata, hukum jual beli tanah, dan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan (*library research)* terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier (Fajar dan Ahmad 2010). Untuk memperoleh sumber bahan hukum primer dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, mencari, mengkaji dan melakukan penelusuran studi kepustakaan secara sistematis yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang akta jual beli, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, jual beli tanah, dan pertimbangan hakim dalam mengambil putusan.

Teknik Pengolahan bahan hukum dilakukan setalah melakukan pengumpulan bahan hukum dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan bahan hukum dalam penelitian normatif yang dilakukan dengan cara seleksi bahan hukum yang ada Pengolahan atas bahan hukum yang diperoleh dilakukan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019. Setelah melakukan pengolahan bahan hukum selanjutnya menganalisis bahan hukum. Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan metode preskriptif yaitu memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau yang seyogyanya sesuai dengan isu hukum yang diteliti (Fajar dan Ahmad 2010), yaitu terkait pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Kasus posisi**

Permasalahan dimulai ketika H. Suudhi membeli tanah milik PT Jatarupa Prakarsa Jaya. yaitu sebidang tanah sawah gogolan seluas +3.334 m2, berikut segala sesuatu yang ada/berdiri dan tertanam di atasnya, terletak di Desa Keboananom, Kec. Gedangan, Kab. Sidoarjo atau setempat dikenal sebagai tanah sawah Blok Ngusen/Tebu. Transaksi jual beli antara PT Jatarupa Prakarsa Jaya dengan H. Suudhi dilakukan dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris dan disertai akta notaris Nomer 38 tanggal 04 juni 1997 tentang pelepasan dan penyerahan hak dan kepentingan atas tanah, Tanah gogol yang dibeli H. Suudhi merupakan bekas tanah gogol tidak tetap dan sudah berSK gubernur tertanggal 15 april 1971.

Ketika H. Suudhi ingin memanfaatkan tanah tersebut untuk pembangunan perumahan sederhana. Selanjutnya, H. Suudhi membeli dan mendatangkan material senilai Rp 125.000.000,00 untuk pengurukan tanah tersebut. Namun ketika akan menurunkan material untuk pengurukan, ternyata ada beberapa orang yang mengaku sebagai pemilik tanah dan mendahului menguruk tanah tersebut serta mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah adalah dari pihak Achmad Fathoni, di area tanah yang diakui milik Achmad Fathoni tersebut telah ada telah ada 13 bangunan rumah dengan menunjuk bukti surat Letter C Blok Ngusen akan tetapi belum berSK Gubernur, berdasarkan keterangan saksi Sutiyono penyerobotan tanah yang dilakukan pihak Achmad fathoni dilakukan pada tahun 2015.

Padahal tanah Blok Ngusen tersebut sudah dibeli oleh H. Suudhi dari PT Jatarupa Prakarsa Jaya dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 11 tanggal 3 Januari 2004, tanah yang dibeli H. Suudhi dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah belum memiliki Sertifikat hak milik akan tetapi sudah ber SK gubernur, yaitu Surat Keputusan Gubernur Kelapa Daerah Djawa Timur tertanggal 15 April 1971 Nomer 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71.

Atas permasalahan tersebut H. Suudhi tanggal 15 Maret 2017 megajukan gugatan terhadap PT Jatarupa Prakarsa Jaya beserta Notaris dan PPAT (Sujayanto, SH., MM.) ke Pengadilan Negeri Sidoarjo. H. Suudhi beranggapan bahwa PT Jatarupa Prakarsa telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan perjanjian Jual beli yang telah disepakati, yaitu melanggar pasal 2 Ikatan Jual Beli, Selanjutnya H. Suudhi meminta pertanggung jawaban kepada PT Jatarupa Prakarsa Jaya sebagaimana tercantum dalam pasal 5 No. 10 tanggal 3 Januari 2004. Dari pengajuan gugatan wanprestasi dari pihak H. Suudhi tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo memberikan putusan yang sebagian isinya yaitu:

1. “Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi;
3. Menyatakan tergugat untuk melaksanakan ketentuan pasal 5 Perjanjian Ikana Jual Beli Tanah No.10 tanggal 3 Januari 2004“;
4. Menghukum tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat dalam bentuk ung atas nilai tanah seluas kurang lebih 3.334 m2 sebesar Rp.132.000.000,00 dengan deposito bank yang berlaku saat ini 12% per tahun terhitung sejak gugatan diajukan/ didaftarkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo sampai dengan putusan dilaksanakan;
5. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.653.000,00;
7. Menghukum turut tergugat tunduk dan taat atas isi putusan perkara ini.

Dari putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo hakim memberikan pertimbangan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melakukan wanprestasi kepada karena tidak melaksanakan sesuai yang diperjanjikan dalam PPJB kepada H. Suudhi. Atas putusan tersebut pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur karena keberatan atas putusan tersebut. Pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya berdalih bahwa jual beli tersebut sudah berlangsung 13 tahun yang lalu dan saat penyerahan atas jual beli tersebut obyek yang dijual belikan sudah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya juga tidak tahu mengenai adanya perampasan dan kependudukan tanah milik H. Suudhi oleh pihak lain, sebab dalam pengajuan gugatan dalam pengadilan Negeri Surabaya H. Suudhi tidak mencantumkan pihak yang menduduki tanah tersebutakan tetapi menuntut kepada PT Jatarupa Prakarsa Jaya. Atas pengajuan banding di Pengadilan Tinggi Jawa Timur, Hakim memberikan putusan yang isinya sebagai berikut:

1. ”Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 6 September 2017 No.60/Pdt.G/2017/PN.sda yang dimohonkan banding trsebut.

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No.60/Pdt.G/2017/PN.SDA karena menurut pertimbangan Hakim gugatan H. Suudhi kurang pihak sebab pihak ketiga yaitu pihak yang telah menduduki tanah milih H. Suudhi tidak dicantumkan dalam gugatan tersebut. Setelah adanya pembatalan putusan banding oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur yaitu Putusan No.58/PDT/2018/PT.SBY. Pihak H. Suudhi Mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur. Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbanganya berpendapat bahwa alasan kasasi yaitu PT Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan PPJB Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004 dapat dibenarkan. Mahkamah Agung Memberikan putusan Untuk Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomer 58/PDT/2018/PT SBY yang sebelumnya telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dan salah menerapkan hukum dengan pertimbangan Hakim bahwa gugatan penggugat telah terbukti melakukan *wanprestasi* atas PPJB Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004 antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya beralasan untuk dihukum membayar ganti rugi ditambah dengan bunga sebagaimana telah diputus oleh *judex facti*.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 yaitu putusan yang diajukan oleh penggugat merupakan gugatan wanprestasi yang dimana gugatan wanprestasi hanya mengikat kepada mereka saja yang membuatnya. Putusan ini menimbulkan permasalahan dimana putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 yang menyatakan PT Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian bertentangan dengan bertentangan dengan yurisprudensi yang digunakan oleh Mahkamah agung sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 tentang kurang pihak. Putusan ini menimbulkan pertanyaan mengenai kurang pihaknya dalam putusan tersebut karena tidak memasukan pihak ketiga yang seharusnya dimasukan dalam perkara ini. Permasalahan tersebut mengambil masalah dari dasar pertimbangan Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 yang digunakan dalam memutus putusan serta akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004.

**Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 Terkait Jual Beli Tanah Gogol Dengan Ikatan Jual Beli Dihadapan Notaris**

Pertimbangan Hakim yang dibuat oleh majelis hakim pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 terdapat permasalahan yaitu tentang pertimbangan hakim yang kurang pihak dalam perkara antara PT Jatarupa Prakarsa Jaya dengan H. Suudhi yang diadili di Mahkamah Agung. Hakim pada perkara antara PT Jatarupa Prakarsa Jaya dengan H. Suudhi telah menjatuhkan putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.58/PDT/2018/PT.SBY. menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi dengan melanggar pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinnya suatu perikatan, barulah mulai di wajibkan. Apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya. atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau di buat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

dalam putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. “Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: H. SUUDHI, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 58/PDT/2018/PT SBY tanggal 22 Februari 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Sda tanggal 6 September 2017;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

-Menolak eksepsi Tergugat tersebut:

Dalam Pokok Perkara:

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji wanprestasi;

Menghukum Tergugat untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5  Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004 ;

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada  Penggugat dalam bentuk uang atas nilai tanah seluas kurang lebih  3.334 m (tiga ribu tiga ratus tiga pwuh empat meter persegi) sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) ditambah dengan bunga deposito barik yang berlaku saat ini sebesar 12% per tahun terhitung sejak gugatan diajukan/didaftarkan di pengadilan negeri sampai dengan putusan dilaksanakan;

Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan taat atas isi putusan  perkara ini;

Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah  Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)”

Dalam Putusan hakim Mahkamah Agung menghukum PT Jatarupa Prakarsa Jaya untuk membayarkan ganti rugi kepada H. Suudhi karena telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksankan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang telah disepakati. Sebelumnya pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.58/PDT/2018/PT.SBY memutus untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No.60/Pdt.G/2017/PN.SDA karena menurut pertimbangan Hakim gugatan H. Suudhi kurang pihak sebab pihak ketiga yaitu pihak yang telah menduduki tanah milih H. Suudhi tidak dicantumkan dalam gugatan tersebut.

Mahkamah Agung memberikan putusan kasasi berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata karena hakim Mahkamah agung berpendapat bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya tidak melaksanakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang telah disepakati dengan melanggar Pasal 5 yang berbunyi:

“Pihak kesatu menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua. Bahwa pihak kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu pihak kesatu bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap pemilikan dari apa yang dijualnnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri.”

Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya agar membayarkan ganti rugi kepada H. Suudhi karena H. Suudhi telah mengalami kerugian atas kejadian penyerobotan tanah yang di lakukan oleh pihak Achmad Fathoni di tanah milik H. Suudhi yang dibeli dari PT Jatarupa Prakarsa Jaya. Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah lalai sehingga menyebabkan terjadinya penyerobotan tanah yang di jual kepada pihak H. Suudhi.

Pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya tela melakukan wanprestasi melanggar Pasal 1243 KUH Perdata dengan tidak melaksanakan sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 merupakan pertimbangan yang kurang tepat. PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana tercantum dalam pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang berbunyi:

“Pihak kesatu menyatakan bersedia untuk menyerahkan tanah yang dijualnya tadi kepada pihak kedua dalam keadaan dan pada saat sekarang, yaitu dalam keadaan tidak mempunyai tunggakan pajak dan beban apapun lainnya kepada pemerintah, tidak dalam sengketa dan juga tidak dipakai sebagai jaminan kepada pihak/orang lain.”

dalam perkara ini seharusnya merupakan kurang pihak sebab tidak di ikut sertakan pihak Achmad Fathoni yang merupakan penyerobot tanah dan mengaku sebagai pemilik tanah hanya dengan sertifikat leter C. H. Suudhi atas permasalahan ini malah menuntut pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya dan tidak mengikutsertakan pihak Achmad Fathoni yang seharusnya merupakan pihak yang berperkara dengan H. Suudhi atas permasalahan ini. Achmad Fathoni melakukan penyerobotan tanah pada tahun 2015 hal ini sesuai dengan keterangan saksi Sutiyono pada persidangan.

Hakim Mahkamah Agung dalam prtimbanganya terkait perkara antara PT Jatarupa Prakarsa Jaya dan H. Suudhi dalam pertimbaganya tidak mempertimbangkan adanya yurisprudensi yang digunakan oleh Mahkamah agung tentang kurang pihak sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974(Ali 1985). Seharusnya Hakim Mahkamah agung mempertimbangkan yurisprudensi tersebut sebagai dasar pertimbangan hakim sebelum memberikan putusan. Sebab yurisprudensi tersebut merupakan yurisprudensi yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam pertimbangan hakim terkait permasalahan kurang pihak dalam sengketa jual beli tanah. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 bertentangan dengan yurisprudensi yang digunakan oleh Mahkamah Agung terkait kurang pihak karena malah memberikan putusan dengan menyatakan wanprestasi kepada PT Jatarupa Prakarsa Jaya.

Selain itu Hakim Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan bahwa H. Suudhi telah lalai tidak menjaga hak yang dimiliki sebab tanah yang di beli dari PT Jatarupa Prakarsa Jaya seharusnya setelah di lakukan PPJB segera di tingkatkan menjadi AJB oleh H. Suudhi. H. Suudhi bisa melakukan Peningkatan PPJB menjadi AJB dengan mengajukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT tanpa adanya pihak PT Jatarupa Prakarsa Jaya karena telah memiliki Akta Kuasa menjual Nomer 11 tanggal 3 januari Tahun 2004. Selanjutnya sebagai bukti kepemilikan tanah Blok NGUSEN H. Suudhi telah memiliki akta notaris nomer 38 tanggal 04 juni 1997 tentang pelepasan dan penyerahan hak dan kepentingan atas tanah, Surat Keputusan Gubernur Kelapa Daerah Djawa Timur tertanggal 15 April 1971 Nomer 1/Agr/34/XI/HM/01.G/71 karena tanah tersebut belum Bersertifikat Hak Milik sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004. Atas bukti kepemilikan tersebut sehingga seharusnya H. Suudhi sudah bisa meningkatkan status menjadi Akta Jual Beli atas tanah yang sebelumnya. Perjanjian Perikatan Jual beli menjadi Akta Jual beli di hadapan PPAT sebagai bukti penyerahan yuridis atas Tanah Blok Ngusen dan atas bukti kepemilikan tanah serta surat kuasa menjual H. Suudhi bisa mengajukan pembuatan dan penandatanganan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Selanjutnya agar bisa membuat Akta Jual Beli H. Suudhi harus memenuhi persyaratan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT yaitu Pihak-pihak yang terkait datang menghadap ke PPAT untuk membuat AJB dengan mempersiapkan beberapa hal Persiapan pembuatan AJB di hadapan PPAT. Sebelum pembuatan AJB dilakukan maka diperlukan beberapa dokumen-dokumen yang wajib untuk di siapkan oleh para pihak:

* 1. PPAT wajib untuk memeriksa keaslian sertipikat ke BPN.
	2. Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh). PPh dikenakan kepada penjual apabila penjual adalah perseorangan atau sertifikat hak milik (SHM). Penghitungan PPh adalah PPh= harga jual (nilai transaksi minimal dari NJOP) x 5%.
	3. Pembeli wajib membayar BPHTP, pembayaran BPHTP dibayarkan Ketika terjadi peralihan haka tau penandatangan AJB di PPAT. Penghitungan BPHTP adalah BPHTP= Harga Jual- factor tidak kena pajak x 5%.
	4. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa ia membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebih maksimum berdasar pada pasal 99 Permen No. 3 Tahun 1997.
	5. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa, PPAT dapat menolakk pembuatan AJB apabila tanah dalam sengketa sesuai dengan pasal 100 ayat (1) Permen No. 3 Tahun 1997 (Esti 2009).

Setelah dokumen dokumen tersebut lengkap selanjutnya bisa dilanjutkan Tahap Pembuatan AJB di hadapan PPAT dengan mekanisme sebagai berikut :

* + - * 1. Pembuatan AJB di hadapan PPAT harus di lakukan dengan menghadirkan saksi sesuai dengan Pasal 101 ayat (2) Permen No. 3 Tahun 1997, saksi yang dihadirkan sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.
				2. PPAT wajib membacakan isi AJB telah dibuat, dan menjelaskan isi dari AJB tersebut dihadapan para pihak.
				3. Apabila isi dari AJB telah disetujui oleh para pihak maka melakukan tanda tangan beserta saksi dan PPAT.
				4. Akta dibuat dalam 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya di sampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran atau balik nama. Pembeli dan penjual masing masing diberi Salinan akta tersebut (Esti 2009).

H. Suudhi bisa melengkapi persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT tanpa adanya pihak penjual dan telah memiliki dokumen-dokumen yang dipergunakan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 untuk membuat Akta Jual beli di Hadapan Notaris. Hal ini dipertegas dengan Pasal 4 dan Pasal 6 PPJB

Akta PPAT bisa dipergunakan sebagai Alat bukti yang sah dan jual beli tanah terjadi dengan di buatkannya Akta Jual Beli Tanah (AJB) di hadapan PPAT(Febriyeni 2016). Hal ini tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Akan tetapi H. Suudhi selama 13 tahun tidak melakukan peningkatan status atas kepemilikan tanah dan tidak menjaga tanah yang merupakan haknya tersebut sehingga terjadi penyerobotan tanah yang di lakukan oleh pihak lain pada tahun 2015.

### **Akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 terhadap Ikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Notaris Nomor 10 tanggal 3 Januari 2004**

Putusan Hakim merupkan putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya dan mempunyai suatu akibat hukum terhadap para pihak yang berperkara. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah:

“Suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim (Mertokusumo 2006).“

Dalam hukum acarah perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa(Sarwono 2011). Saat membuat putusan Seorang hakim harus mampu memberikan setiap keadilan yang sama di mata hukum. Hakim dianggap sebagai wakil Tuhan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa: “Peradilan dilakukan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dalam memutus suatu perkara hakim dituntut harus bersikap adil agar hukum berjalan dengan baik sesuai dengan apa tujuan dari hukum tersebut yaitu adanya kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum(Danielli 2016).

Putusan Kasasi Mahkamah Agung merupakan putusan pada tingkat akhir di lingkup peradilan di bawah Mahkamah Agung dan memiliki kekuatan hukum tetap dan harus di patuhi oleh para pihak, hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 2 huruf (b) UU No.48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman yang berbunyi :

“Mengadili pada tingkat kasasi terhadap putusan yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung, kecuali undang-undang menentukan lain.”

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 merupakan putusan yang mengikat kepada para pihak yaitu PT Jatarupa Prakarsa Jaya dan H. Suudhi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melakukan wanprestasi dengan melanggar pasal 1243 KUH Perdata atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004, hal ini memiliki akibat hukum bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus melaksanakan isi putusan yang telah diputuskan, yaitu harus melaksanakan ketentuan dalam pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004. Selain itu PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus mengganti rugi kepada H. Suudhi karena tidak bisa memanfaatkan tanah yang di beli berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 sebesar nilai tanah seluas kurang lebih  3.334 m (tiga ribu tiga ratus tiga pwuh empat meter persegi) sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) ditambah dengan bunga deposito barik yang berlaku saat ini sebesar 12% per tahun terhitung sejak gugatan diajukan/didaftarkan di pengadilan negeri sampai dengan putusan dilaksanakan.

PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus melakukan ketentuan dalam pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 dan melakukan ganti rugi kepada H. Suudhi sesuai dengan Putusan Kasasi yang di jatuhkan oleh Hakim Mahkamah Agung. Akibat hukum yang hanya di bebankan kepada PT Jatarupa Prakarsa Jaya saja, karena dalam permasalahan penyerobotan tanah yang mengakibatkan PT Jatarupa Prakarsa Jaya membayarkan ganti rugi kepada H. Suudhi, PT Jatarupa Prakarsa Jaya tidak tahu menahu terkait sengketa penyerobotan tanah Achmad Fathoni di tanah milik H. Suudhi. Karena dalam hal ini PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melaksanakan pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004. Selanjutnya PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah memberikan Hak seluas-luasnya kepada pihak H. Suudhi untuk menguasai dan memanfaatkan tanah yang telah perjanjikan sebagaimana tercantum dalam pasal 4 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang berbunyi :

”Walaupun perjanjian ini masih merupakan ikatan disebabkan sertifikat atas tanah tadi belum ada, akan tetapi para pihak telah bersepakat untuk menganggap perjanjian ini mulai berlaku sah sejak tanggal hari ini juga pihak kedua secara mutlak dapat dan berhak untuk menguasai, memanfaatkan, mengurus, dan mengola tanah tersebut di atas seluas-luasnya menurut kehendak dan rencana pihak kedua sepenuhnya, dengan berhak untuk mengusahakan lengkapnya surat-surat bukti (permohonan sertifikatnya) baik atas nama pihak kedua langsung atau atas nama pihak/orang lain yang ditunjuk oleh pihak kedua.”

Selain itu PT Jatarupa Prakarsa Jaya juga telah memberikan surat kuasa menjual untuk H. Suudhi melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam pasal 6 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang berbunyi:

“Untuk memudahkan pihak kedua dalam melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah tadi, maka pihak kesatu memberikan kuasa yang dituangkan dalam akta tersendiri yang mana kuasa tersebut dapat dipindahkan kepada pihak/orang lain oleh pihak kedua, akan tetapi tidakdapat dibatalkan oleh pihak kesatu tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua, dan juga kuasa ini tidak dapat menjadi gugur karena terjadinya sebab apapun yang dapat menggugurkan suatu kuasa, karena kuasa tersebut walaupun dituangkan dalam akta tersendiri, akan tetapi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, dimana perjanjian ini tidak akan diadakan tanpa pemberi kuasa tersebut .”

Berdasarkan pasal tersebut PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004.

Atas putusan yang di jatuhkan oleh hakim Mahkamah Agung yang berakibat hukum PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus membayarkan ganti rugi kepada H. Suudhi, PT Jatarupa Prakarsa Jaya bisa melakukan upaya hukum luar biasa yaitu Penijauan Kembali Ke Mahkamah Agung, hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 24 ayat 1 UU No.48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman yang berbunyi :

“Terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, pihak-pihak yang bersangkutan dapat mengajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung, apabila terdapat hal atau keadaan tertentu yang ditentukan dalam undang-undang.”

Pengajuan Penijauan Kembali Ke Mahkamah Agung karena dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 seharusnya merupakan putusan kurang pihak karena dalam pertimbangan hakim tidak mengikutsertakan pihak ketiga yaitu pihak Achmad Fathoni sebagai pihak yang bersengketa karena melakukan penyerobotan tanah milik H. Suudhi, sebaliknya H. Suudhi malah menuntut PT Jatarupa Prakarsa Jaya atas permasalahan penyerobotan tanah. Sehingga nantinya Hakim Mahkamah Agung akan bisa mengoreksi kembali pertimbangan hakim yang dijatuhkan dalam dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 yang telah membuat PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus menanggung kerugian atas akibat hukum adanya putusan tersebut.

**KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian, kesimpulan yang bisa dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Dasar Pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 Terkait Jual Beli Tanah Gogol Dengan Ikatan Jual Beli Dihadapan Notaris adalah berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata dengan menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa telah melakukan wanprestasi kepada H. Suudhi karena tidak melaksanakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang telah disepakati. Hakim Mahkamah membatalkan putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.58/PDT/2018/PT.SBY. Menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi dengan melanggar pasal 1243 KUH Perdata, pertimbangan hakim tersebut kurang tepat karena seharusnya Hakim Mahkamah Agung mempertimbangkan adanya pihak Achmad Fathoni yang seharusnya di ikut sertakan dalam perkara ini, arena pihak Achmad Fathoni yang merupakan pihak yang menyerobot tanah serta bersengketa dengan H. Suudhi. Atas hal tersebut seharusnya hakim menyatakan bahwa perkara ini merupakan kurang pihak, di kuatkan juga dengan adanya Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang digunakan oleh Mahkamah Agung sebagai Yurisprudensi tentang kurang pihak.
2. Akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 Terkait Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris adalah menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus melaksanakan isi putusan yang telah diputuskan, yaitu harus melaksanakan ketentuan dalam Pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 dan PT Jatarupa Prakarsa Jaya harus mengganti rugi kepada H. Suudhi karena tidak bisa memanfaatkan tanah yang di beli berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 sebesar nilai tanah seluas kurang lebih  3.334 m (tiga ribu tiga ratus tiga pwuh empat meter persegi) sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) ditambah dengan bunga deposito barik yang berlaku saat ini sebesar 12% per tahun terhitung sejak gugatan diajukan/didaftarkan di pengadilan  negeri sampai dengan putusan dilaksanakan. Padahal seharusnya PT Jatarupa Prakarsa Jaya bukan merupakan pihak tunggal yang harus menerima akibat hukum atas putusan tersebut karena dalam permasalahan penyerobotan tanah yang mengakibatkan PT Jatarupa Prakarsa Jaya membayarkan ganti rugi, PT Jatarupa Prakarsa Jaya tidak tahu menahu terkait sengketa penyerobotan tanah Achmad Fathoni di tanah milik H. Suudhi. Hal ini karena PT Jatarupa Prakarsa Jaya seharusnya telah melaksanakan pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004

**SARAN**

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian, saran yang perlu dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Dalam menjatuhkan Putusan terkait jual beli tanah gogol dengan ikatan jual beli dihadapan notaris disarankan Hakim Mahkamah Agung harus memperhatikan adanya pihak Achmad Fathoni yang seharusnya di ikut sertakan dalam perkara antara PT Jatarupa Prakarsa Jaya dengan H. Suudhi karena pihak Achmad Fathoni yang telah melakukan penyerobotan tanah, hal ini yang membuat seharusnya dalam putusan yang di jatuhkan oleh Hakim Mahkamah Agung bukan putusan Wanprestasi akan tetapi merupakan putusan kurang pihak. Selain itu hakim dalam pertimbangan hakimnya seharusnya mempertimbangkan adanya Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang digunakan oleh Mahkamah Agung sebagai Yurisprudensi tentang kurang pihak.
2. PT Jatarupa Prakarsa Jaya di sarankan mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019. Peninjauan Kembali dengan membuktikan ke hakim mahkamah agung bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 merupakan putusan yang kurang pihak karena tidak di ikut sertakanya pihak Achmad Fathoni Dalam Perkara ini. Selain itu juga membuktikan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya telah melaksanakan perjanjian sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 yang telah disepakati karena adanya penyerobotan tanah yang terjadi di tanah yang di beli oleh H. Suudhi dari PT Jatarupa Prakarsa Jaya merupakan bukan kesalahan dari PT Jatarupa Prakarsa Jaya akan tetapi karena kelalaian Suudhi yang selama 13 tahun tidak memanfaatkan dan menjaga tanah miliknya dengan tidak meningkatkan PPJB menjadi AJB yang selanjutnya tidak di Sertifikatkan Hak atas tanah.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Ali, Chidir. 1985. *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: CV Nur Cahya.

Danielli, Raynaldi Arya. 2016. “ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP KASUS PEMBUNUHAN DI LINGKUNGAN KELUARGA.” *jurnal* 2002(1):35–40.

Erwiningsih, Winahyu. 2009. “Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945.” *Jurnal Hukum* 16(Edisi Khusus):118–36.

Esti, Handayani. 2009. “PENGHIDARAN PAJAK MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KUASA JUAL YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DI JAKARTA UTARA.” 1(1).

Fajar, Mukti dan Yulianto Ahmad. 2010. *Duallisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah.

Febriyeni, Barbara. 2016. “Analisa Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Universitas Tanjungpura.

Gautama, Sudargo. 1981. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung: Penerbit Alumni.

Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acarah Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

S.W.Sumardjono, Maria. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sayekti, Sri. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

Sumaryono. 2009. “Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Ppat ) Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta.” UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG.

Aulya, Silvi. 2019. *Tinjauan Yuridis Penerapan Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Kepabeanan di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Karimun (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1710k/PID.SUS/2014)*. Batam.

Badan Pembinaan Hukum Nasional. 2015. *Hak Menguasai Negara di bidang pertanahan*. Jakarta.

Bermawi, Arnis. 2002. *Catatan Kuliah Hukum Agraria Universitas Borobudur*. Jakarta.

Budiono, Herlien. 2004. “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak.” *Majala Renvoi*.

Danielli, Raynaldi Arya. 2016. “ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP KASUS PEMBUNUHAN DI LINGKUNGAN KELUARGA.” *jurnal* 2002(1):35–40.

Erwiningsih, Winahyu. 2009. “Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945.” *Jurnal Hukum* 16(Edisi Khusus):118–36.

Febriyeni, Barbara. 2016. “Analisa Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Universitas Tanjungpura.

Muflichah, Siti, Trusto Subekti, dan Haedah Faradz. 2007. “EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM ( Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang.” *Jurnal Dinamika Hukum* 8(401):121–30.

Siregar, Anistia Ratenia Putri. 2013. “Eksistensi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyesuaian Batasan Tindak Pidana Ringan Dan Jumlah Denda Dalam Kuhp Pada Peradilan Pidana.” Universitas Sumatera Utara.

Sitanggang, Michael Robintang M. .. 2017. “Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual-Beli Rumah (Putusan 193/Pdt.G/2012/PN. Mdn).” Universitas Medan Area.

Sriyono. 2009. “PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI PT. BUKIT SENTUL CITY DI BOGOR.” UNIVERSITAS DIPONEGORO.

Syazali, Emir Adzan. 2018. “KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH PADA PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.” *JURNAL YURIDIS UNAJA* 1(2).

Sumaryono. 2009. “Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Ppat ) Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta.” UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG.

Wibowo, Setyo. 2007. “Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) Di Kabupaten Bekasi.” Universitas Diponegoro Semarang.

Yusuf, Maulana Syekh. 2016. “AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN (STUDI DI KELURAHAN BINTARO JAYA).” Universitas Mataram.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk WetBoek).

Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) (S. 1941-44)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agararia

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**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**

Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974.

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomer 60/Pdt.G/2017/PN

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomer 58/PDT/2018/PT SBY

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019