

Analisis Yuridis Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* pada Akta Jual Beli

Rila Puspita Wardani¹, Anik Iftitah², Eko Yuliasuti³, Moh. Alfaris⁴, Erwin Widhiandono⁵

¹ Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar
E-mail: 40rilapuspita@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar
E-mail: anikiftitahblitar@gmail.com

³ Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar
E-mail: ekoyuliasuti1771@gmail.com

⁴ Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar
E-mail: mohalfaris86@gmail.com

⁵ Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar
E-mail: erwinwidhiandono@yahoo.co.id

ABSTRACT

This study examines legal certainty in land sale and purchase agreements, particularly concerning sale and purchase deeds that result in Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) verdicts. The importance of this study lies in understanding the root causes of legal uncertainty in the transfer of land rights and its implications for the involved parties. The objective of this research is to analyze the causes of NO verdicts, understand their legal basis, and evaluate their legal impacts. The methodology used is a normative legal approach with an analysis of primary and secondary legal materials, as well as related court decisions. The main findings indicate that NO verdicts are caused by unclear dispute objects and formal defects such as error in persona and obscur libel. NO verdicts impact legal certainty, potential compensation claims, and public trust in notaries/PPATs. The implication is that there is a need to increase meticulousness and compliance with formal requirements in drafting sale and purchase deeds to avoid NO verdicts that can harm various parties.

Keywords: Sale and purchase deed, legal defects, transfer of rights, *Niet Ontvankelijke Verklaard* verdict, legal certainty.

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah, terutama terkait akta jual beli yang menghasilkan putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO). Pentingnya studi ini terletak pada upaya memahami akar masalah yang menyebabkan ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan implikasinya bagi para pihak yang terlibat. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis penyebab putusan NO, memahami dasar yuridisnya, dan mengevaluasi dampak hukumnya. Metodologi yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif dengan analisis bahan hukum primer dan sekunder, serta putusan pengadilan terkait. Hasil utama menunjukkan bahwa putusan NO disebabkan oleh ketidakjelasan objek sengketa dan cacat formil seperti *error in persona* dan *obscur libel*. Putusan NO berdampak pada ketidakpastian hukum, potensi tuntutan ganti rugi, dan penurunan kepercayaan terhadap notaris/PPAT. Implikasinya, diperlukan peningkatan ketelitian dan kepatuhan terhadap persyaratan formil dalam pembuatan akta jual beli guna menghindari putusan NO yang merugikan berbagai pihak.

Kata Kunci: Akta jual beli, cacat hukum, peralihan hak, putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard*, kepastian hukum.

PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial (*homo homini lupus*), yang berarti dalam setiap aktivitasnya manusia selalu berinteraksi dengan manusia lain.¹ Manusia tidak dapat berdiri sendiri; manusia membutuhkan hubungan atau interaksi dengan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Seiring berkembangnya zaman, kebutuhan manusia juga semakin beragam, yang menyebabkan interaksi menjadi semakin kompleks.² Interaksi yang terjalin antar manusia ini dapat melahirkan hubungan hukum. Banyak jenis interaksi yang muncul, seperti interaksi di bidang politik, sosial, budaya, dan ekonomi seperti jual beli, sewa menyewa, dan banyak lagi. Dalam berbagai interaksi tersebut, manusia memerlukan kepastian hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), yang berbunyi: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum".

Sering kali interaksi berujung pada kerja sama antar pihak yang dituangkan dalam bentuk perjanjian, sebagai cerminan interaksi manusia yang semakin universal.³ Dalam konteks hukum perdata biasa disebut dengan Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW (*Burgerlijk Wetboek*) tentang perikatan, Pasal 1313 tertuang bahwa suatu perjanjian yakni berupa tindakan bilamana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya dengan orang lain. Pada umumnya perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam masyarakat digunakan untuk menciptakan sebuah integritas dalam suatu interaksi, baik dalam tulisan maupun lisan.⁴

Dalam kehidupan sehari-hari tak jarang orang membuat perjanjian dengan orang lain, tak jarang orang mengikatkan diri dengan orang lain. Hal itu terjadi karena semakin banyak kebutuhan yang dibutuhkan oleh setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Namun tidak jarang juga di dalam melaksanakan interaksi hukum khususnya perjanjian banyak sekali timbul suatu persoalan hukum. Persoalan hukum tersebut diantaranya kegiatan utang piutang yang menjadikan harta kekayaan sebagai jaminan dan dari hal itu banyak sekali menimbulkan celah-celah hukum. Karena kegiatan hutang piutang sudah menjadi asupan bagi masyarakat Indonesia khususnya. Pada tahun 2014 sebesar 60% dari jumlah total masyarakat Indonesia terjerat sebuah hutang.⁵ Survei dari Bank Indonesia (BI) menghasilkan bahwa masyarakat Indonesia menggunakan gajinya untuk melunasi hutangnya.

¹ Hanafi Tanawijaya Haryati Widjaja, "ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH ANTARA KOKO PURNOMO SANTOSO DENGAN PT. INTAN PLAZA ADIKA (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/K/Pdt/2016)," *Jurnal Hukum Adigama*, 2018, 2.

² Habib Adjie Rr Ryma Qomariyah Hidayat, Miftakhul Huda, "KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS DASAR UTANG PIUTANG (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 347/Pdt.G/2020/PN Btm)," *Jurnal Pendidikan Sejarah Dan Riset Sosial Humaniora*, 3 (2023), 163.

³ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe Inayah Alicia Putri, "Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama," *KRTHA BHAYANGKARA*, 17 (2023), 394.

⁴ Kairuddin Karim Achmad Nur Miftahuddin, "Kajian Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang," *JULIA Jurnal Litigasi Amsir*, 10 (2023), 407.

⁵ Rachmad Subiyanto, "60% Penduduk Indonesia 'Dijerat' Hutang," *Bisnis.Com*, 2014.

Bank konvensional sering menawarkan pinjaman dengan bunga rendah agar masyarakat Indonesia dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Dalam kegiatan utang piutang, pihak kreditur biasanya meminta perjanjian dan jaminan agar pihak debitur tidak melakukan wanprestasi serta segera melunasi hutangnya. Transaksi utang piutang ini sering melibatkan harta kekayaan sebagai objek hukum, seperti sertifikat tanah dan Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB). Sertifikat tanah sering digunakan untuk nominal hutang yang besar. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, dengan mengingat ketentuan Pasal 6".

Jika ditelusuri secara mendalam inti dari pasal tersebut bukan tentang pengertian hak milik yang secara turun temurun, melainkan tentang arti kepemilikan yang kuat dan penuh, hal tersebut yang menjadikan perbedaan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik memberikan kedudukan kepemilikan hak atas tanah yang unggul dan merupakan kepemilikan yang paling kuat dibandingkan dengan yang lain.⁶ Namun terkadang pihak bank ataupun debitur telah meminta harta kekayaan sebagai jaminan tetap ada saja nasabah atau kreditur yang bandel misalnya saja macet atau terjadi permasalahan ketika pelunasan diakibatkan keteledoran salah satu pihak. Akibat dari keteledoran salah satu pihak biasanya pihak lain tidak segan-segan untuk membawa perbuatan ini ke ranah pengadilan. Pengadilan adalah penyelenggara kekuasaan kehakiman yang dibentuk dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.⁷ Para pihak yang mengajukan sebuah gugatan ke pengadilan harus sangat memerlukan ketelitian dalam penyusunan dan perumusan surat atau dokumen lainnya guna memenuhi persyaratan formil pengajuan suatu gugatan ke pengadilan, karena beracara yang baik dapat diwujudkan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan. Namun apabila gugatan yang tidak disusun secara sistematis dapat mengakibatkan gugatan yang diajukan ke muka pengadilan dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Ada juga upaya yang sangat sering dilakukan ketika di pengadilan upaya damai yang dilakukan oleh mediator sering sekali gagal.⁸ Dan pada akhirnya keluarlah putusan maupun penetapan yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak, karena pihak lain merasa dirugikan.

Dalam putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt, kasus ini terkait dengan akta jual beli tanah yang diduga cacat hukum sebagai persyaratan peralihan hak atas tanah, sehingga menimbulkan konflik dalam satu keluarga. Penggugat tidak merasa membuat atau menyetujui transaksi jual beli tanah tersebut karena mengalami kredit macet terhadap salah satu bank di daerah Blitar. Akta jual beli yang digugat oleh penggugat dibawa ke

⁶ Hizma Meidi Anugrawati, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN KLAUSUL KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG," *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, 20 (2021), 39–40.

⁷ & Mardania Gazali. Amelia Ayu Paramitha, Ibnu Sam Widodo, Fakhry Amin, Muhammad Fajar Sidiq Widodo, Hutrin Kamil, Mohamad Hidayat Muhtar, Achmad Taufik, Muhammad Aziz Zaelani, Saptono Jenar, Syaiful Anam, Ali Rahman, Suwandoko, Junaidi, Dika Yudanto, Dian Dewi Khasanah, Sir, *Hukum Administrasi Negara*, ed. by Anik Iftitah, Oktober 20 (Sada Kurnia Pustaka, 2023).

⁸ A. Simanullang, C., & Iftitah, "MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI KELAS I B BLITAR," *Jurnal Supremasi*, 7.2 (2018) <<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i2.379>>.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk didaftarkan sebagai peralihan hak atas tanah hingga menerbitkan sertifikat. Perjanjian jual beli seharusnya muncul akibat transaksi antara dua pihak atau lebih, bukan dari perubahan perjanjian secara sepihak untuk menguasai objek hukum. Hal ini dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum dalam kasus perdata. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."⁹

Kasus ini dapat menimbulkan akibat hukum yang luas, bukan hanya berdampak pada satu keluarga, tetapi juga terhadap notaris/PPAT yang menerbitkan akta jual beli yang cacat hukum tersebut. Namun, putusan ini adalah putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) yang berarti gugatannya tidak dapat diterima karena cacat formil. Kasus seperti ini sering terjadi di masyarakat. Sehubungan dengan permasalahan yang telah diuraikan, penelitian ini akan menelaah lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang menyebabkan akta jual beli yang diduga cacat hukum dapat mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah dan alasan hukum yang mendasari Putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dalam konteks Studi Putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif atau *doctrinal*, yang bertujuan untuk menganalisis putusan pengadilan berdasarkan bahan hukum yang ada. Pendekatan ini lebih tepat digunakan dalam konteks penelitian ini karena melibatkan analisis terhadap dokumen-dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan yang relevan.¹⁰

Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari dokumen-dokumen hukum seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah; serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan putusan nomor 32/Pdt.G/2023/PN Blt. Bahan hukum sekunder yang digunakan mencakup literatur, jurnal, artikel, dan dokumen lain yang relevan untuk mendukung analisis terhadap putusan tersebut.

Pendekatan *doctrinal* ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengkaji, dan menganalisis bahan hukum yang ada untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam mengenai faktor-faktor yang menyebabkan putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dalam konteks akta jual beli tanah yang diduga cacat hukum. Data yang diperoleh

⁹ Darmawan Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, "AKIBAT HUKUM ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BANDA ACEH," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 8.2 (2020), p. 286.

¹⁰ *Metode Penelitian Hukum*, ed. by Anik Iftitah, Mei 2023 (Sada Kurnia Pustaka, 2023).

dianalisis secara kualitatif untuk menarik kesimpulan yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.¹¹

PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Akta Jual Beli yang Diduga Cacat Hukum dapat mempengaruhi Proses Peralihan Hak Atas Tanah dalam konteks Studi Putusan No. 32/Pdt.G/2023/PN Blt

Perkembangan hukum yang semakin beragam, khususnya dalam kehidupan bermasyarakat, semakin menuntut adanya kepastian hukum terhadap hubungan individu maupun antar subjek hukum. Interaksi antar masyarakat juga semakin berkembang baik dengan individu maupun subjek hukum lainnya.¹² Salah satu interaksi yang sering dilakukan masyarakat adalah membuat perjanjian antara satu pihak dengan pihak lainnya. Persetujuan atau perjanjian dilakukan oleh dua orang atau lebih, di mana salah satu pihak berjanji melakukan sesuatu.¹³

Setiap perjanjian yang telah disepakati wajib dituangkan dalam bentuk tertulis.¹⁴ Dalam suatu perjanjian tersebut, timbul hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan ikatan. Sebuah perjanjian dapat dituangkan dalam perjanjian bawah tangan maupun perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dengan diterbitkannya akta otentik. Dalam pembuatan perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik, diperlukan seorang notaris yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.¹⁵

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan produk hukum yang digunakan sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah.¹⁶ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka, akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat serta

¹¹ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8.8 (2021), 2463–78 <<https://doi.org/10.31604/jips.v8i8.2021.2463-2478>>.

¹² Anik Iftitah, "Sejarah Perkembangan Hukum," in *Pengantar Ilmu Hukum*, Februari (Sada Kurnia Pustaka, 2023).

¹³ R Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa, Cetakan Kesepuluh* (Jakarta: Intermasa, 2005).

¹⁴ & Anni Nur Rohmah. Dian Dewi Khasanah, Anik Iftitah, Kasiani, Muhamad Abas, Baren Sipayung, Arvita Hastarini, Qadriani Arifuddin, Sari Ratna Dewi, Avisena Aulia Anita, Nourma Dewi, Saptono Jenar, Indira Swasti Gama Bhakti, Femmy Silaswaty Faried, Rasyid Tarmizi, Mega Ayu Ni, *Hukum Perdata* (Sada Kurnia Pustaka, 2023).

¹⁵ Ahmad Rifa'i and Anik Iftitah, "Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris," *Jurnal Supremasi*, 8.2 (2018), 4 <<https://doi.org/10.35457/supremasi.v8i2.486>>.

¹⁶ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (Ajb) Dalam Transaksi Peminjaman Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review* 3 (2020): 191.

wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.¹⁷

Penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

- a) Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b) Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli;
- c) Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
- d) Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
- e) Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.¹⁸

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antara dua belah pihak, yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁹ Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.

Namun, dalam konteks putusan pengadilan nomor 32/Pdt.G/2023/PN Blt, terdapat kasus mengenai akta jual beli tanah yang diduga cacat hukum sebagai persyaratan peralihan hak atas tanah. Pihak penggugat tidak merasa membuat atau menyetujui transaksi jual beli tanah tersebut, yang terjadi akibat kredit macet terhadap salah satu bank di daerah Blitar. Akta jual beli yang digugat oleh penggugat tersebut sampai dibawa ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk didaftarkan sebagai peralihan hak atas tanah hingga menerbitkan sertifikat. Hal ini menunjukkan adanya masalah hukum dalam pembuatan dan penerbitan akta jual beli tersebut.

Dalam kasus ini, akta jual beli seharusnya muncul akibat transaksi jual beli antara dua pihak atau lebih, bukan dari perubahan perjanjian secara sepihak untuk menguasai suatu objek hukum. Hal ini dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum dalam kasus perdata, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."

¹⁷ Erizka Permatasari, "Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut Uu Perlindungan Konsumen," Hukumonline.Com, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.

¹⁸ Gilang Romadhan, "Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan," KompasTV, 2023, <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

¹⁹ Abdi Dharma, "Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur)," *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019): 55.

Selain itu, putusan pengadilan menyatakan bahwa akta jual beli tersebut mengandung cacat formil sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Akibat dari putusan ini, timbul dampak hukum bagi berbagai pihak, termasuk notaris/PPAT yang turut serta menerbitkan akta jual beli yang diduga cacat hukum tersebut. Kasus seperti ini sering dijumpai di masyarakat, sehingga perlu adanya penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang menyebabkan akta jual beli yang diduga cacat hukum dan alasan hukum yang mendasari putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dalam konteks studi putusan nomor 32/Pdt.G/2023/PN Blt.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan untuk melakukan pembuatan akta jual beli, pihak-pihak yang terkait harus mencantumkan dokumen sesuai dengan keadaan para pihak misalnya sebagai berikut:

1) Kasus Pertama “Tanah termasuk harta bersama”.

Apabila seseorang suami ingin menjual tanah atau mengalihkan hak milik atas tanahnya ke pihak lain, maka yang dilakukan pertama kali ialah meminta persetujuan dari istri. Setelah mendapat persetujuan dari istri maka sang suami sebagai penjual harus memenuhi syarat-syarat dokumennya yaitu, KTP suami dan istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, SPPT PBB tahun berjalan, sertipikat yang asli dengan atas nama suami, dan foto atau share lokasi.

2) Kasus Kedua “Tanah bukan termasuk harta bersama”.

Dari kasus ini penjual hanya bertindak sendiri tanpa memerlukan persetujuan dari suami ataupun istrinya. Syaratnya sama dengan sebelumnya namun tidak memerlukan KTP dari suami ataupun istri penjual.

3) Kasus Ketiga “Tanah merupakan harta bersama namun istri atau suami meninggal”.

Apabila penjual ingin menjual tanah tersebut maka memerlukan persetujuan dari anak-anaknya. Namun apabila anaknya ada yang masih dibawah umur maka harus ada perwalian dari Pengadilan Negeri. Untuk persyaratan dokumen masih sama hanya saja menyertakan surat keterangan perwalian dari Pengadilan Negeri.

4) Kasus Keempat “Sertipikat pernah dijaminkan di Bank”.

Pada saat sertipikat dijaminkan di bank, nasabah harus memiliki sertifikat hak tanggungan. Setelah masalah di bank selesai dan pihak penjual ingin menjual tanahnya maka sebelum pembuatan AJB harus ada proses roya di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses Roya menurut kamus Hukum adalah penghapusan hipotik oleh pegawai balik nama dari daftar di Kantor Kadister karena hutangnya telah dibayar.²⁰

Dengan kata lain Roya juga disebut sebagai penghapusan hak tanggungan. Proses roya dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

a. Hak Tanggungan Manual

Cara di Roya di BPN:

1. Surat pengantar roya dari bank
2. Surat keterangan lunas dari bank

²⁰ Drs. M. Marwan, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition* (Surabaya: REALITY PUBLISHER, 2009), p. 547.

3. Sertifikat asli
4. Sertifikat hak tanggungan
5. KTP, KK, atas nama di Sertifikat Hak Milik
- b. Hak Tanggungan Online
Yang melukan roya ialah pihak bank.
 1. Pada saat lunas sertifikat sudah harus di roya oleh bank. Jika tidak di Roya oleh bank, maka debitur wajib meminta bank untuk melakukan roya.
 2. Apabila sertifikat hak tanggungan hilang maka diperlukan surat keterangan kehilangan dari kepolisian dan juga perlu akta consent atau akta notariil roya yang di buat oleh notaris. Setelah proses roya selesai dilanjut dengan proses pengesahan akta jual beli dan syaratnya pun masih sama seperti yang sebelumnya.

5) Kasus Kelima “Atas Nama sertifikat meninggal”.

Apabila pihak yang namanya tercantum di sertifikat meninggal maka diperlukan surat pernyataan waris yang diketahui oleh Desa/Kelurahan dan Kecamatan. Kemudian sertifikat harus dibalik nama menjadi nama pewaris. Dan dalam AJB yang bertindak sebagai penjual namanya harus sesuai dengan yang ada di sertifikat.

Syarat-syarat dokumen dalam pembuatan akta jual beli yaitu sebagai berikut:

a. Penjual

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Kartu Keluarga (KK)
3. Surat Nikah (apabila telah menikah)
4. SPPT PBB tahun berjalan
5. Sertifikat tanah yang asli
6. Foto dan Share lokasi

b. Pembeli

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Kartu Keluarga (KK)
3. BPJS Kesehatan (mulai tahun 2024 tidak wajib)

Untuk proses pengesahan AJB yaitu apabila sudah terpenuhi syarat-syarat dokumen tersebut di atas, maka proses yang pertama kali dilakukan yaitu pengajuan Pajak BPHTB (Biaya Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) hal ini dilakukan di kantor Badan Pendapatan Daerah setempat. Terdapat dua cara menghitung pajak BPHTB yaitu:

Tahun 2024 belum pernah transaksi penerimaan hak

Misal pajak Rp. 200.000.000,-

$(Rp. 200.000.000 - Rp. 60.000.000) \times 5\%$

Tahun 2024 pernah transaksi penerimaan hak

Misal pajak Rp. 200.000.000,-

$Rp. 200.000.000 \times 5\%$

Proses yang kedua yaitu, validasi PPh (Pajak Penghasilan) yang dimaksud pajak PPh disini ialah milik penjual dan pendaftaran dilakukan di KPP Pratama (apabila bertempat tinggal di daerah Blitar). Cara menghitungnya dari nilai BPHTB yang disetujui oleh Bapenda, misalnya disetujui nilai jual Rp. 200.000.000,- maka perhitungan PPh sebagai berikut:

Perhitungan PPh = $Rp. 200.000.000 \times 2,5\%$

Proses yang ketiga sertifikat asli harus sudah di validasi oleh BPN. Pengecekan sertifikat harus benar-benar bersih artinya, tidak ada sengketa, tidak sedang di blokir, tidak dijadikan jaminan, dan data yang disertifikat dengan sistem sesuai. Sertifikat yang sudah divalidasi akan mendapatkan cap stempel dari BPN, di dalam stempel tersebut terdapat tanggal validasi sertifikat. Selanjutnya bisa langsung melaksanakan pengesahan jual beli bersama pihak-pihak terkait.

Namun, tidak semua akta yang dibuat di hadapan notaris bebas dari masalah atau cacat hukum. Seperti dalam putusan nomor 32/Pdt.G/2023/PN Blt, penggugat menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II (Notaris/PPAT) adalah akta jual beli yang cacat kehendak atau tidak sah atau cacat hukum, sesuai dengan pasal 1321 KUHPerduta: *“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”*. Penggugat menuntut bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat II tidak sah atau batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPerduta dan tidak memenuhi unsur terang dan tunai.

Dari kronologi di atas, perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang tidak selalu bebas dari masalah. Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli harus memenuhi beberapa syarat formil dan materiil.

Untuk melaksanakan jual beli tanah, ada 2 (dua) syarat yang wajib dipenuhi, meliputi:

1) Syarat Materiil

Syarat yang menjadi penentu keabsahan transaksi jual beli tanah mencakup:

- a) Pembeli memiliki hak untuk melakukan pembelian tanah yang bersangkutan. Agar dapat memperoleh tanah yang diinginkan, calon pembeli yang akan menerima hak harus mematuhi kriteria-kriteria yang diperlukan. Penetapan hak atas tanah ini bergantung pada jenis hak yang dimiliki, terutama hak kepemilikan. Sesuai dengan UUPA, hak ini hanya dapat dimiliki oleh individu yang merupakan warga negara Indonesia atau badan hukum yang telah ditunjuk oleh pemerintah;
- b) Penjual memiliki hak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan. Individu atau badan yang bertindak sebagai penjual dan memiliki kepemilikan atau hak yang sah atas tanah mempunyai kewenangan untuk menjual tanah tersebut. Kepemilikan ini dapat dibuktikan oleh nama yang tercantum pada sertifikat tanah atau dokumen lain yang berhubungan dengan sertifikat tersebut.

Penjual juga harus telah mencapai usia yang dianggap sah menurut hukum. Jika ada situasi di mana penjual adalah seseorang yang tunduk pada perwalian, maka orang tersebut harus diwakili oleh wali yang telah ditunjuk. Selain syarat-syarat tersebut, untuk melakukan transaksi penjualan, orang tersebut harus memiliki surat kuasa yang sah sebagai tanda kuasa yang diberikan kepada mereka. Untuk memberikan keabsahan pada pernyataan ini, penting untuk menyertakan dokumen surat kuasa yang telah diakui secara hukum;

- c) Objek tanah yang bersangkutan.

Tanah tersebut dalam kepatuhan terhadap hukum, dapat dipasarkan dan tidak sedang terlibat dalam perselisihan. Hak kepemilikan atas tanah yang bisa dijual ditetapkan sesuai dengan UUPA yaitu:

- (1) Hak Milik (berdasarkan Pasal 20);
- (2) Hak Guna Usaha (berdasarkan Pasal 28);
- (3) Hak Guna Bangunan (berdasarkan Pasal 35);
- (4) Hak Pakai (berdasarkan Pasal 43).

2) Syarat Formil

Syarat ini baru dapat dilakukan apabila syarat materiil telah terpenuhi, yakni dilaksanakan pembuatan akta jual beli di depan PPAT yang membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bertujuan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Hal itu diatur pada Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, pengalihan hak atas tanah dan hak kepemilikan atas unit rumah susun dapat terjadi melalui berbagai mekanisme hukum, seperti hibah, pertukaran, jual beli, penggabungan dalam sebuah perseroan, dan berbagai cara pengalihan hak yang lain.

Namun, perlu diperhatikan bahwa transfer hak berdasarkan lelang hanya bisa didaftarkan secara resmi jika didukung oleh akta yang disusun oleh PPAT yang memiliki kewenangan berdasarkan aturan perundangan yang diberlakukan. Sebelum PPAT membuat akta jual beli, bagi tanah yang sudah memiliki sertipikat maka penjual wajib melakukan penyerahan sertipikat yang asli untuk dijalankan pengecekan terlebih dahulu dan para pihak melakukan pembayaran pajak untuk dapat didaftarkan.

Untuk melaksanakan akta tersebut, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi atau yang memiliki kuasa hukum yang sah perlu hadir. Selain itu, kehadiran dua orang saksi juga diperlukan untuk menyaksikan penandatanganan akta tersebut. Setelah akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh berbagai pihak yang terlibat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab untuk segera menyerahkan akta tersebut beserta dokumen pendukungnya kepada kantor pertanahan untuk proses pendaftaran. Proses pengajuan ini harus diselesaikan pada waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja sesudah ditandatanganinya akta tersebut.

Berikut syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab halal.

Apabila salah satu hal dari keempat syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tidak ditepati maka perjanjian dianggap tidak sah atau batal demi hukum.

Dalam kasus ini, penggugat menyatakan bahwa akta jual beli cacat hukum karena:

- 1) Tidak terpenuhinya pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yang dapat mengikatkan dirinya. Menurut penggugat AJB yang para pihak buat tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara. Khususnya pada angka 1 Pasal 1320 KUHPerdara "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya". Tertulis dalam duduk perkara Halaman 4 poin 11a "Pembuatan akta jual beli tidak melibatkan ahli waris yang lain anak-anak dari (alm) Joko Wijaya Inghardi yang masih berada di bawah umur dan tentu membutuhkan ijin/penetapan dari

Pengadilan Negeri untuk bertindak mewakilinya pada pihak yang memohon sebagai wakil atau yang diberi kuasa sehingga AJB tersebut batal demi hukum dan tidak memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara Kesepakatan Para Pihak dalam hal kekurangan pihak yang berhak untuk melakukan penjualan”.

- 2) Adanya cacat kehendak pasal 1321 KUHPerdara. Menurut penggugat AJB yang mereka berbuat bertentangan dengan prinsip-prinsip perjanjian dengan adanya “cacat kehendak” sesuai dengan pasal 1321 KUHPerdara yang dalam hal ini mengandung kekhilafan dan penyalahgunaan keadaan (bukan berdasarkan kesepakatan murni), dimana Notaris/PPAT tidak membacakan atau memberikan pemahaman dalam pembuatan akta yang meibatkan AJB tersebut tidak sah.
- 3) PPJB yang diubah menjadi AJB. Menurut pandangan penggugat, penggugat dari awal mengetahui bahwa mereka pergi ke Notaris/PPAT guna melakukan penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli bukan penandatanganan Akta Jual Beli. Namun, penggugat bingung, bagaimana bisa Akta Perikatan Jual Beli yang mereka buat tiba-tiba berubah menjadi Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan pihak penggugat.
- 4) Penggugat tidak merasa menjual objek tersebut. Para penggugat tidak merasa menjual objek sengketa tersebut. Penggugat hanya sedang mencari cara untuk dapat melunasi hutang bank yang menjadikan objek sengketa tersebut sebagai jaminan.
- 5) Objek pembuatan AJB tidak memenuhi unsur terang dan tunai karena faktanya tidak ada uang jual.
- 6) Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum
- 7) Dan penggugat beranggapan bahwa para tergugat menyalahgunakan keadaan (*missbruik*).

Tergugat menyatakan gugatan penggugat kurang pihak (*error in persona*), gugatan gelap dan tidak jelas (*obscuur libel*), dan bahwa gugatan tidak dapat diterima serta adanya itikad tidak baik dari penggugat.

Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) karena gugatan mengandung cacat formil. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Fithriani, S.H., M.H., hakim anggota dalam putusan nomor 32/Pdt.G/2023/PN Blt, pada 17 Mei 2024 di Pengadilan Negeri Blitar, putusan ini adalah putusan NO (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena gugatan mengandung cacat formil.

Syarat materiil gugatan sesuai dengan Pasal 8 ayat (3) Rv ialah :

- 1) Identitas para pihak.
Berisi tentang pihak-pihak yang ada keterkaitan dengan sengketa atau kasus hukum dan harus disebutkan dengan jelas mengenai kapasitas dan kedudukannya.
- 2) Dasar Gugatan atau *Fundamentum Petendi* atau *Posita*
Berisi tentang dalil-dalil yang konkret tentang adanya keterkaitan hubungan hukum yang merupakan dasar dan alasan dari sebuah gugatan yang dilayangkan. Posita terdiri dari dua bagian yaitu, pertama bagian yang menguraikan kejadian atau kronologi (*feitelijke gronden*) dan kedua bagian yang menguraikan tentang dasar

hukumnya (*rechts gronden*) sebagai uraian tentang adanya hak atau keterkaitan yang menjadi dasar yuridis sebuah gugatan.

3) Petitum atau Tuntutan

Berisi tentang apa yang diinginkan atau tuntutan agar diputuskan oleh pengadilan. Petitum akan dijawab dalam *dictum* atau amar putusan.

Syarat formil gugatan yaitu:

- 1) Tidak melanggar kompetensi atau kewenangan mengadili, baik kompetensi absolut ataupun relative
- 2) Gugatan tidak mengandung *error in persona*
- 3) Gugatan harus jelas dan tegas. Apabila gugatan tidak jelas dan tidak tegas (*obscuur libel*) dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak diterima
- 4) Tidak melanggar asas *ne bis in idem*. Yang artinya gugatan tidak boleh diajukan kedua kalinya apabila subjek, objek, dan pokok perkaranya sama di mana perkara yang pertama sudah terdapat putusan yang sudah inkrah dan bersifat positif yaitu menolak atau mengabulkan perkara
- 5) Gugatan tidak prematur atau belum saatnya menggugat namun sudah menggugat
- 6) Tidak menggugat hal-hal yang telah dikesampingkan
- 7) Apa yang digugat masih dalam proses peradilan (*aanhanging geding/rei judicata deducate*).²¹

Dalam kasus ini, gugatan cacat formil karena:

- 1) Gugatan penggugat termasuk gugatan *error in persona* dan kurang pihak (*plurium litis consortium*).
Dikatakan demikian karena adanya hubungan hukum dengan salah satu PT atau subjek hukum lainnya yang tidak dijadikan sebagai tergugat maupun turut tergugat. Dengan demikian gugatan yang dibuat oleh penggugat dianggap pihaknya tidak lengkap.
- 2) Gugatan penggugat termasuk gugatan *obscuur libel*.
Dengan alasan bahwa posita yang diajukan oleh penggugat sangat membingungkan dan tidak jelas tentang objek yang disengketakan. Menurut ibu Fithriani S.H., M.H. letak dan batas-batas tanah yang disengketakan tidak jelas, akibatnya akan kabur dan tidak jelas.

Dengan demikian gugatan penggugat tidak dapat diterima atau (*Niet ontvankelijke verklaard*).

Implikasi dan Dampak dari Putusan NO Terkait Penggunaan Akta Jual Beli terhadap Pihak-pihak Terkait

Putusan atau hasil kesimpulan terakhir dari suatu pemeriksaan perkara yang didasarkan pada pertimbangan yang menetapkan apa yang sesuai dengan hukum.²² Di dalam putusan terdapat:

- 1) Kepala Putusan;

²¹ Nafiatul Munawaroh, "Bagaimana Cara Membuat Surat Gugatan Perdata?," *HUKUMONLINE.COM*, 2023.

²² Drs. M. Marwan.

- 2) Identitas para pihak
- 3) Pertimbangan
- 4) Amar.

Dalam sebuah perbuatan hukum ataupun kasus hukum yang melibatkan beberapa subjek hukum pasti terdapat hasil akhir atau putusan yang berdampak bagi para pihak yang terkait. Misalnya dalam kasus ini setelah putusannya tidak dapat diterima pihak-pihak yang berkaitan pasti mendapatkan dampaknya.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Fithriani S.H., M.H. selaku hakim anggota dalam kasus ini, beliau mengatakan bahwa:

“seharusnya tidak ada pihak yang dirugikan dalam kasus ini, karena belum mencapai proses pembuktian masih dalam eksepsi belum masuk ke dalam pokok perkara”

karena menurut beliau kasus ini berujung pada amar yang berisi tentang gugatan tidak dapat diterima, jadi tidak ada pihak pemenang ataupun pihak yang kalah dalam kasus ini.

Namun, berdasarkan wawancara dengan Tergugat II yaitu Ibu Lia Retno Wulan S.H., M.Kn. beliau berprofesi sebagai Notaris dan PPAT yang terlibat dalam kasus ini. Beliau merasa dirugikan secara materiil. Karena menurut beliau hal ini dapat berdampak negatif pada profesi beliau yang notabene sebagai Notaris dan PPAT di Kota Blitar. Karena menurut kesaksian beliau, penggugat dan tergugat memang benar adanya mendatangi kantor beliau pada akhir tahun 2022 guna melakukan penandatanganan akta jual beli. Beliau juga mengatakan bahwa selama bekerja atau menjabat sebagai profesinya beliau selalu menaati aturan hukum yang mengatur tentang profesi beliau. Jadi menurut beliau tidak ada cacat kehendak maupun cacat hukum dalam pembuatan akta jual beli. Karena kedua belah pihak yang menandatangani telah mencapai kata kesepakatan dan memenuhi persyaratan perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPerduta. Jadi memang benar terjadi peralihan hak antara kedua belah pihak melalui proses jual beli dan penandatanganan akta jual beli.

Peralihan hak merupakan suatu kejadian hukum dimana salah satu pihak mengalihkan atau memindahkan hak kepemilikan dari suatu objek hukum (benda bergerak maupun benda tak bergerak) kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan guna untuk mengalihkan hak atas tanah dari pihak yang mengalihkan ke pihak yang menerima pengalihan. Peralihan atau pemindahan hak sering terjadi karena adanya ikatan atau sebuah perjanjian antara pihak satu dengan lainnya. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sementara itu, “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.

Solusi hukum untuk mengatasi putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dapat bervariasi tergantung pada konteks dan alasan penolakan gugatan oleh pengadilan. Beberapa solusi yang mungkin dapat dipertimbangkan meliputi:

1. Banding atau Kasasi: Pihak yang merasa tidak puas dengan putusan NO dapat mengajukan banding atau kasasi ke instansi yang lebih tinggi. Dalam proses banding

atau kasasi, mereka dapat mengajukan argumen yang lebih kuat atau mengajukan bukti tambahan yang dapat merubah keputusan pengadilan.

2. Revisi Gugatan: Jika putusan NO dikeluarkan karena cacat dalam gugatan, pihak yang bersangkutan dapat merevisi gugatan mereka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka dapat memperbaiki kesalahan dalam gugatan mereka dan mengajukannya kembali ke pengadilan.
3. Penyelesaian di Luar Pengadilan: Terkadang, penyelesaian sengketa tanah dapat dicapai melalui negosiasi di luar pengadilan. Pihak-pihak yang terlibat dapat mencoba untuk mencapai kesepakatan damai dengan bantuan mediator atau penengah.
4. Pengajuan Gugatan Baru: Jika tidak ada jalan lain yang dapat ditempuh, pihak yang terlibat dapat memutuskan untuk mengajukan gugatan baru dengan dasar yang lebih kuat atau dengan memperbaiki cacat yang ada dalam gugatan sebelumnya.

SIMPULAN

Penelitian ini menganalisis putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) terkait akta jual beli tanah dan mengevaluasi penyebab serta dampaknya terhadap kepastian hukum. Ditemukan bahwa putusan NO disebabkan oleh ketidakjelasan objek sengketa dan cacat formil seperti *error in persona* dan *obscuur libel*. Dampak dari putusan ini meliputi ketidakpastian hukum, potensi tuntutan ganti rugi, dan penurunan kepercayaan terhadap notaris/PPAT. Penelitian menggunakan pendekatan hukum normatif dengan menganalisis bahan hukum primer dan sekunder serta putusan pengadilan terkait. Kesimpulannya, kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah sangat penting dan diperlukan upaya untuk menghindari cacat formil guna mencegah putusan NO yang dapat merugikan berbagai pihak.

REFERENSI

- Achmad Nur Miftahuddin, Kairuddin Karim, "Kajian Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang," *JULIA Jurnal Litigasi Amsir*, 10 (2023), 407
- Amelia Ayu Paramitha, Ibnu Sam Widodo, Fakhry Amin, Muhammad Fajar Sidiq Widodo, Hutrin Kamil, Mohamad Hidayat Muhtar, Achmad Taufik, Muhammad Aziz Zaelani, Saptono Jenar, Syaiful Anam, Ali Rahman, Suwandoko, Junaidi, Dika Yudanto, Dian Dewi Khasanah, Sir, & Mardania Gazali., *Hukum Administrasi Negara*, ed. by Anik Iftitah, Oktober 20 (Sada Kurnia Pustaka, 2023)
- Ana Silviana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review*, 3 (2020)
- Anugrawati, Hizma Meidi, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN KLAUSUL KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG," *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, 20 (2021), 39–40
- Dharma, Abdi, "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG MENYIMPANG DARI KETENTUAN PP 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalam Kab. Aceh Timur)," *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)*, 2 (2019)
- Dian Dewi Khasanah, Anik Iftitah, Kasiani, Muhamad Abas, Baren Sipayung, Arvita Hastarini, Qadriani Arifuddin, Sari Ratna Dewi, Avisena Aulia Anita, Nourma Dewi,

- Saptono Jenar, Indira Swasti Gama Bhakti, Femmy Silaswaty Faried, Rasyid Tarmizi, Mega Ayu Ni, & Anni Nur Rohmah., *Hukum Perdata* (Sada Kurnia Pustaka, 2023)
- Drs. M. Marwan, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition* (Surabaya: REALITY PUBLISHER, 2009)
- Haryati Widjaja, Hanafi Tanawijaya, "ANALISIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH ANTARA KOKO PURNOMO SANTOSO DENGAN PT. INTAN PLAZA ADIKA (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 17/K/Pdt/2016)," *Jurnal Hukum Adigama*, 2018, 2
- Iftitah, Anik, ed., *Metode Penelitian Hukum*, Mei 2023 (Sada Kurnia Pustaka, 2023)
- , "Sejarah Perkembangan Hukum," in *Pengantar Ilmu Hukum*, Februari (Sada Kurnia Pustaka, 2023)
- Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, Darmawan, "AKIBAT HUKUM ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BANDA ACEH," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 8.2 (2020)
- Inayah Alicia Putri, Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, "Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama," *KRTHA BHAYANGKARA*, 17 (2023), 394
- Munawaroh, Nafiatul, "Bagaimana Cara Membuat Surat Gugatan Perdata?," *HUKUMONLINE.COM*, 2023
- Permatasari, Erizka, "Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen," *HUKUMONLINE.COM*, 2022
- Rifa'i, Ahmad, and Anik Iftitah, "Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris," *Jurnal Supremasi*, 8.2 (2018), 4 <<https://doi.org/10.35457/supremasi.v8i2.486>>
- Romadhan, Gilang, "Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan," *KompasTV*, 2023
- Rr Ryma Qomariyah Hidayat, Miftakhul Huda, Habib Adjie, "KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS DASAR UTANG PIUTANG (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 347/Pdt.G/2020/PN Btm)," *Jurnal Pendidikan Sejarah Dan Riset Sosial Humaniora*, 3 (2023), 163
- Simanullang, C., & Iftitah, A., "MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI KELAS I B BLITAR," *Jurnal Supremasi*, 7.2 (2018) <<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i2.379>>
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian, Intermasa, Cetakan Kesepuluh* (Jakarta: Intermasa, 2005)
- Subiyanto, Rachmad, "60% Penduduk Indonesia 'Dijerat' Hutang," *Bisnis.Com*, 2014
- Tan, David, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8.8 (2021), 2463–78 <<https://doi.org/10.31604/jips.v8i8.2021.2463-2478>>