**MEKANISME PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1) dalam Ilmu Hukum

**Oleh:**

**DAFFA EKTA HIDAYAT**

**NPM. 5120600072**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2024**

# PERSETUJUAN PEMBIMBING

# PENGESAHAN SKRIPSI

# PERNYATAAN

# ABSTRAK

Perjanjian perikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian pendahulan yang buat oleh calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan yang dalam dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil dengan kata lain jaul beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Kegiatan pendaftaran tanah dilakuan oleh kepala pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau penjabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang- undang lainya. Pasal 1 Angka (24) peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa yang dimaksud dangan PPAT adalah penjabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme perikatan perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT dan mengkaji kendala yang dihadapi pada proses perikatan perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT.

Penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah normative.

Hasil penelitian ini menunjukan jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat. Transaksi jual beli atas tanah disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan secara yuridis (juridische levering). Penyerahan yuridis pada jual beli tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam tugasnya Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) memiliki tugas dan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Berdasarkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki larangan dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah berdsarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak yaitu hanya mempunyai satu kantor, menggunakan media untuk melakukan promosi, memasang papan nama diluar batas yang sudah ditentukan, membuat persaingan kepada sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

***Kata Kunci : Pengikatan Jual Beli, Perjanjian, PPAT***

# *ABSTRACT*

*A sale and purchase agreement (PPJB) is a purchase agreement made by a prospective buyer on the basis of an agreement before the sale and purchase is carried out, which is made in the form of a deed under the hand or a notary deed, in other words, the purchase is a form of agreement that gives birth to obligations or obligations. As a general official of PPAT who is authorized to make deeds regarding land, must have special abilities and skills in the field of land so that the deeds he makes do not cause problems in the future, considering that the deeds he makes are authentic deeds that can be used as evidence, and have absolute power regarding matters or events mentioned in the deeds. Land registration activities are carried out by the head of land assisted by the official who makes the land deed (PPAT) or other officials who are assigned to carry out land registration activities as stipulated in Government Regulation Number 24 of 1997 and other laws and regulations. Article 1 Number (24) of Government Regulation Number 24 of 1997 states that what is meant by PPAT is a public official who is given the authority to make certain land deeds.*

*This study aims to examine the mechanism of entering into land purchase and sale agreements in the process of land rights transfer through PPAT and examining the obstacles faced in the process of entering into land purchase and sale agreements in the process of land rights transfer through PPAT.*

*This research is library research. Library research is a research conducted by researching library materials or secondary data with the approach used in this study being normative.*

*The results of this study show that the sale and purchase of land based on the Basic Agrarian Law (UUPA) is not clearly explained, but in Article 5 of the UUPA it is stated that the national land law is customary law. Transactions of buying and selling land in addition to physical handover must also be handed over juridically (juridische levering). Juridical submission of land purchase and sale is carried out by making a sale and purchase deed made by the Land Deed Making Officer (PPAT). In its duties, the Land Deed Making Officer (PPAT) has the duty and authority to make authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights. Based on Article 1 of the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006. In carrying out their duties, the Land Deed Making Officer has a prohibition in carrying out the making of a deed of sale and purchase of land rights based on a binding agreement on sale and purchase by the parties, namely having only one office, using the media to carry out promotions, installing signboards outside the predetermined limits, making competition with fellow Land Deed Making Officials.*

***Keywords : Sale and Purchase Alliance, Agreement, PPAT***

# LEMBAR PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan para pengikutnya hingga akhir zaman. Dengan penuh rasa syukur, saya persembahkan skripsi ini kepada:

1. Ayahanda Tercinta, **Eko Pujiarto**

Ayah, terima kasih atas segala doa, dukungan, dan kasih sayang yang tiada henti engkau berikan. Engkau adalah sumber inspirasi dan semangat dalam setiap langkahku. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan dalam setiap langkahmu.

1. Ibunda Tersayang, **Ratimah**

Ibu, terima kasih atas segala pengorbanan, cinta, dan bimbingan yang telah engkau berikan. Doa dan nasihatmu selalu menjadi penuntun dalam setiap langkahku. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikanmu dengan pahala yang berlipat ganda dan keberkahan yang tiada henti.

1. Kakak Pertama, **Reza Ekti Nurvanti**

Kakak, terima kasih atas segala dukungan, semangat, dan inspirasi yang engkau berikan. Engkau selalu menjadi contoh dan motivasi bagi adikmu ini. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan berkah-Nya dalam setiap langkahmu.

# MOTTO

*Jangan mudur sebelum mencoba, beban berat itu hanya ada pada pikiran. coba dulu akan terbiasa*

# KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T. yang telahmelimpahkan kesejahteraan, kesehatan, dan hidayah kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“MEKANISME PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PPAT”**. Tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I (S1) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Penyusunan skripsi ini terwujud berkat bantuan berbagai pihak baik secara moril atau materiil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada

1. Dr. Taufiqulloh M.Hum, beliau merupakan Rektor Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
2. Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
3. Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
4. Fajar Dian Aryani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tegal.
5. Kepada Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Bhaiq Roza Rahmatullah, S.M., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing IIyang telah berkenan memberikan bimbingan, arahan, serta sudah banyak meluangkan waktu dan pemikirannya sehingga karya tulis ini dapat terselesaikan*.*
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang selama ini memberikan bekal ilmu pada penulis sehingga dapat menyelesaikan Studi Strata I Program Studi Ilmu Hukum.
7. Segenap Pegawai Administrasi / Perpustakaan di lingkungan Universitas Pancasakti Tegal khususnya Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik
8. Kedua orang tua serta seluruh keluarga besar karena dengan semua hal yang mereka berikan saya telah sampai sejauh ini.
9. Semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Semoga segala bantuan dan bimbingan yang telah mereka berikan menjadi amal kebajikan dan mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata kritik, saran dan masukan dari semua pihak yang memanfaatkan tulisan ini sangat penulis harapkan demi sempurnanya tugas akhir skripsi ini.

Tegal, 15 Agustus 2024

Penulis,

Daffa Ekta Hidayat

NPM. 5120600072

# DAFTAR ISI

[PERSETUJUAN PEMBIMBING i](#_Toc175105294)

[PENGESAHAN SKRIPSI ii](#_Toc175105295)

[PERNYATAAN iii](#_Toc175105296)

[ABSTRAK iv](#_Toc175105297)

[*ABSTRACT* v](#_Toc175105298)

[LEMBAR PERSEMBAHAN vi](#_Toc175105299)

[MOTTO vii](#_Toc175105300)

[KATA PENGANTAR viii](#_Toc175105301)

[DAFTAR ISI x](#_Toc175105302)

[BAB I 1](#_Toc175105303)

[PENDAHULUAN 1](#_Toc175105304)

[A. Latar Belakang Masalah 1](#_Toc175105305)

[B. Rumusan Masalah 7](#_Toc175105306)

[C. Tujuan Penelitian 7](#_Toc175105307)

[D. Urgensi Penelitian 7](#_Toc175105308)

[E. Tinjauan Pustaka 8](#_Toc175105309)

[F. Metode Penelitian 11](#_Toc175105310)

[G. Sistematikan Penulisan 14](#_Toc175105311)

[BAB II 15](#_Toc175105312)

[TINJAUAN KONSEPTUAL 15](#_Toc175105313)

[A. Tinjuan Umum tentang Perlindungan Hukum 15](#_Toc175105314)

[1. Pengertian Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata 15](#_Toc175105315)

[2. Ruang Lingkup Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata 17](#_Toc175105316)

[3. Pengaturan Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata 20](#_Toc175105317)

[B. Tinjuan Umum tentang Perikatan Jual Beli 22](#_Toc175105318)

[1. Pengertian Perikatan Jual Beli 22](#_Toc175105319)

[2. Jenis-Jenis Pengkitan Jual Beli 30](#_Toc175105320)

[3. Pengaturan Pengikatan Jual Beli 33](#_Toc175105321)

[C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah 34](#_Toc175105322)

[1. Pengertian Hak Atas Tanah 34](#_Toc175105323)

[2. Macam-Macam Hak Atas Tanah 37](#_Toc175105324)

[D. Tinjuan Umum Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 44](#_Toc175105325)

[1. Pengertian Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 44](#_Toc175105326)

[2. Ruang Lingkup Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 48](#_Toc175105327)

[3. Tanggung Jawab PPAT. 51](#_Toc175105328)

[BAB III 58](#_Toc175105329)

[HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 58](#_Toc175105330)

[A. Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Tanah Melalui PPAT 58](#_Toc175105331)

[B. Tanggung Jawab PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli 73](#_Toc175105332)

[BAB lV 82](#_Toc175105333)

[A. Kesimpulan 82](#_Toc175105334)

[B. Saran 83](#_Toc175105335)

[DAFTAR PUSTAKA 85](#_Toc175105336)

[DAFTAR RIWAYAT HIDUP 92](#_Toc175105337)

# BAB I

# PENDAHULUAN

## Latar Belakang Masalah

Kehidupan sehari-hari tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris Konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya menyangkut tanah. dalam bentuk negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan.[[1]](#footnote-1)

Semangat awal dibentuknya UUPA pada awalnya adalah sebagai sebuah payung hukum yang bersifat lex generalis, bagi pengaturan lebih lanjut obyek materiilnya, yakni bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Seiring perjalanan negara yang menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi maka disahkanlah beberapa undang-undang

sektoral mengenai agrarian.[[2]](#footnote-2) Sebagimana pada umumnya dimasyarakat Indonesia Jual beli tanah dimulai dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain apabila telah diperjanjikan suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu, perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak. Mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu.[[3]](#footnote-3)

Perjanjian jual beli adalah perjanjian pendahulan yang buat oleh calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan yang dalam dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil dengan kata lain jaul beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual, terlihat bahwa perjanjian diangkap telah ada sejak tercapai kata sepakat meskipun barang yang diperjanjian belum diserahkan maupun harganya belum dibayar dan kemudian yang diatur dalam peraturan pelaksanaan dari undang-undangan pokok Agraria yaitu peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961.[[4]](#footnote-4)

Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Berdasarkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa :

*“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”[[5]](#footnote-5)*

Untuk mengatur lebih lanjut mengenai PPAT, maka dikeluarkanlah :

“*Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*”.

Adapun yang dimaksud PPAT dalam peraturan tersebut adalah :

“*Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjtnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun*”

Lalu tugas pokok PPAT ialah :

“*Melaksanakan sebagai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu*”.

Adapun Kewenangan PPAT pada pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatakan:

“*Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya. PPAT Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya*.”

Sehubungan dengan itu, tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan bertugas dalam “kegiatan pendaftaran tanah” dengan membuatkan akta-akta (yang akan dijadikan dasar) pendaftaran/perubahan data tanah. seusai dibuat, akta tersebut berkedudukan sebagai akta otentik.[[6]](#footnote-6)

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan. Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.[[7]](#footnote-7)

Pentingannya arti tanah faktor pendorong sebagian masyarakat memiliki tanah yang aman. salah satu cara memperoleh tanah ialah dengan melalui perikatan peerjanjian jual beli. Jual beli atas merupakan suatu pemindahan hak atas tanah dengan cara mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Semua kegiatan yang berkaitan dengan jual beli khusunya tanah tidak pernah dipisahkan dan selalu berkaitan erat dengan bukti apa yang didapatkan untuk menetapkan bahwa jual beli tanah telah sah dan tanah tersebut telah bepindah dari penjual atau pemilik sebelumnya kepada pembeli baru. Maka sebagai bukti bahwa jual beli telah dilakukan adalah dengan membuat akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh penjabat yang berwenang dalam hal ini, yaitu penjabat akta tanah (PPAT).

Kegiatan pendaftaran tanah dilakuan oleh kepala pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau penjabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang- undang lainya. Pasal 1 Angka (24) peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa yang dimaksud dangan PPAT adalah penjabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998 Tentang peraturan Jabatan Pejabatan Pembuat Akta tanah.[[8]](#footnote-8)

Mekanise perjanjian perikatan jual beli tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui PPAT dapat membantu masyarakat dalam jual beli tanah merupakan proses aturan kompleks yg melibatkan peran penting notaris sebagai pejabat umum yg memiliki wewenang buat membentuk akta otentik. Akta otentik ini merupakan bukti sah berasal perjanjian jual beli tanah yg dilakukan di hadapan PPAT. goresan pena ini akan menyebutkan secara mendetail prosedur perikatan perjanjian jual beli tanah melalui PPAT, termasuk langkah-langkah yang ditempuh dan pentingnya kiprah PPAT dalam memastikan keabasahan serta kepastian aturan tanah yang akan dijual oleh pemilik tanah tersebut. Berdasaran latar belakang masalah diatas yang telah penulis tinjau dan pelajari kembali sehingga penulis terarik untuk membahas perikatan perjanjian jual beli tanah, sehingga judul skripsi yang akan dibuat penulis “**MEKANISME PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PPAT ”.**

## Rumusan Masalah

* + - 1. Bagaimana mekanisme perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT?
      2. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan perikatan jual beli?

## Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji mekanisme perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT.
2. Untuk mengkaji tanggung jawab PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengkitan jual beli.

## Urgensi Penelitian

Penelitian ini memiliki urgensi yang signifikan mengingat pentingnya perjanjian jual beli tanah dalam kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Beberapa alasan urgensi penelitian ini antara lain:

1. Hak dan Kewajiban yang Signifikan

Perjanjian jual beli tanah adalah dokumen yang mengatur hak dan kewajiban penting bagi kedua pihak yang terlibat dalam transaksi. Melalui notaris, harus ada perlindungan yang kuat untuk mencegah potensi penyalahgunaan atau pelanggaran hak.

1. Ketentuan Hukum yang Kompleks

Hukum perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah biasanya kompleks dan bervariasi di berbagai permasalahan yang berhubungan dengan tanah yang berlaku pada peraturan perundangan-undangan.

## Tinjauan Pustaka

1. Purna Noor Aditama, dalam Skripsi Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2017, dengan judul penelitian "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli."[[9]](#footnote-9)

Penelitian Aditama Purna Noor memaparkan mengenai tanggung jawab dan upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak pada proses peralihan hak jual beli, dilakukan sejak awal proses sampai perjanjian jual beli dan peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang terkait dengan ke PPAT. Kewajiban penjual terlindungi jika obyek jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli, dan hak pembeli terlindungi jika proses peralihan hak sampai dengan namanya tercantum dalam sertifikat dan menerima sertifikat yang sudah atas nama pembeli. Saran ditujukan untuk Kepala Kantor Pertanahan, agar jadwal penyelesaian tahapan peralihan hak dipenuhi, cepat, dan lancar, maka pengerjaan harus sesuai juklak yang ditetapkan oleh BPN; agar Kepala Kantor Pertanahan mentaati dan melaksanakan Surat Edaran No.05/SE/IV/2013 Kepala BPN dalam ketentuan validasi, dan jika ada ketidak sesuaian penulisan nama dalam sertifikat dengan nama dalam Kartu Tanda Penduduk agar cukup dimintakan keterangan dari Kepala Kelurahan/Desa.

Penelitian Aditama Purna Noor terdapat sebuah perbedaan penelitian tentang ketentuan yang berlaku terkait dengan peralihan hak melalui jual beli, agar bisa memberikan penyuluhan hukum, serta contoh akibat hukum jika para pihak tidak memenuhi persyaratan peralihan hak sesuai dengan apa yang dijelaskan PPAT.

1. Romy Hwatan, dalam Skripsi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kediri, 2022 dengan judul penelitian “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”.[[10]](#footnote-10)

Penelitian Romy Hwatan memaparkan mengenai bentuk tanggung jawab dan upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak, dalam peralihan hak jual beli, dilakukan sejak awal perjanjian, proses perjanjian jual beli, hingga peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang terkait ke PPAT.

Penelitian Romy Hwatan terdapat sebuah perbedaan penelitian tentang kewajiban penjual terlindungi jika obyek jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli, dan hak pembeli terlindungi jika proses peralihan hak sampai dengan namanya tercantum dalam sertifikat, dan menerima sertifikat yang sudah atas nama pembeli. Agar bisa memberikan penyuluhan hukum, serta contoh akibat hukum jika para pihak tidak memenuhi persyaratan peralihan hak sesuai dengan apa yang dijelaskan PPAT harus menguasai dan memahami semua ketentuan yang berlaku terkait dengan peralihan hak melalui jual beli.

1. Rohmad Supaat, dalam Skripsi Hukum, Universitas Islam Malang, 2020 dengan judul penelitian “Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi oleh Kepala Desa atas Peralihan Hak atas Tanah yang Dilaksanakan di Bawah Tangan di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan”.[[11]](#footnote-11)

Penelitian Rohmad Supaat memaparkan mengenai permasalahan penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten pasuruan dengan cara mediasi oleh Kepala Desa. Hal ini menjadi menartik untuk di teliti karena berangkat dari banyaknya sengketa tanah yang terjadi di desa Pleret karena transaksi jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan. Penyelesaian sengketa dengan jalur mediasi ini dipilih oleh warga Pleret karena dengan mediasi akan menghasilkan damai dan jalan keluar yang berkeadilan. Mediasi yang diterapkan adalah mediasi dengan dimediatori oleh kepala desa.

Penelitian Rohmad Supaat terdapat sebuah perbedaan penelitian tentang adanya praktik jual beli dengan objek tanah yang dilakukan dengan cara dibawah tanya dan tidak disegerakan daftar sertifikat yang baru. Praktik jual beli yang seperti ini rentanmenimbulkan sengketa tanah dikemudian hari yang berkaitan dengan batas-batas wilayah tanah yang pernah menjadi objek jual beli yang dilakukan dibawah tangan yang tidak terdapat pembahasan pada penelitian ini karena fokus pada permasalahan mekanisme pada proses perikatan perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT.

## Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini termasuk penelitian kepustakaan karena data yang digunakan adalah data sekunder berupa dokumen-dokumen hukum.[[12]](#footnote-12)

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *normative*. Penelitian normatif diperlukan pada penelitian ini bertujuan agar dapat berfokus pada analisis menyeluruh dan interpretatif dari data yang dikumpulkan terkait judul penelitian berdasarkan peraturan serta undang-undang.

1. Sumber Data

Sumber data yang digunakan penelitian ini adalah data sekunder berupa dokumen. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau telah disediakan oleh pihak lain. Data sekunder yang digunakan berupa dokumen hukum adat yang dijadikan referensi untuk membahas perlindungan hukum perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui notaris. Dalam penelitian hukum normatif, data yang digunakan berupa data sekunder yang terdiri atas :

1. Bahan Primer

Bahan Primer adalah bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah. Pada penelitian ini, yang menjadi bahan primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan-peraturan lainnya yang terikat sesuai dengan judul penelitian.

1. Bahan Sekunder

Data sekunder merupakan sebuah keterangan yang sudah tersedia yang dapat dijadikan sebagai penjelasan lanjutan dari bahan hukum primer. Contoh dari data sekunder meliputi hasil penelitian, rancangan undang-undang, hasil seminar, serta dari studi kepustakaan yang meliputi buku-buku, tulisan ilmiah, maupun sumber tertulis lainnya.

1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui penelurusan secara *offline* dan *online*. Penelusuran kepustakaan secara *offline* adalah kegiatan mencari sumber pustaka ke tempat penyimpanan data. Sedangkan penelusuran secara *online* adalah kegiatan mencari sumber pustaka di dunia maya melalui jaringan internet. Penulusuran kepustakaan secara konvensional dilakukan dengan cara mencari bahan pustaka ke perpustakaan, koleksi buku dan jurnal pribadi, dan pembelian buku. Sedangkan penelusuran secara *online* dilakukan dengan *searching* di internet.

1. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif. Analisis data kualitatif adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema yang disajikan dalam bentuk narasi. Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif karena data akan disajikan secara naratif deskriptif, bukan dalam bentuk angka atau numerik.

## Sistematikan Penulisan

**Bab I Pendahuluan**, Bab ini memuat latar belakang masalah, permasalahan yang akan dicari jawabannya, tujuan penelitian yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat, urgensi penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**Bab II Tinjauan Konseptual**, Bab ini akan memuat secara umum tentang perlindungan hukum perjanjian pengkitan jual beli tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui PPAT.

**Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**, Bab ini memuat dua sub bab, pertama mengenai tentang mekanisme perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT dan proses yang dihadapi pada perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT.

**Bab IV Penutup**, Bab ini memuat simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dan asumsi-asumsi yang telah dikemukakan sebelumnya, dan saran.

# BAB II

# TINJAUAN KONSEPTUAL

## Tinjuan Umum tentang Perlindungan Hukum

### Pengertian Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata

Perlindungan hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan oleh ketentuan peratura perundang undangan yang berlaku dibidang hukum pertanahan serta aparat penegak hukum dalam rangka memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi jual beli hak atas tanah dimana masing masing hak dan kewajiban para pihak tersebut harus dilindungi secara hukum yang berlaku sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam jual beli hak atas tanah tersebut.[[13]](#footnote-13)

Suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yang sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), secara tertulis maupun tidak tertulis untuk dapat menegakkan suatu peraturan hukum.[[14]](#footnote-14)

Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum adakarena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindunganbagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib. Pelaksanaan dan penegakan hukum, diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan bagi masyarakat, dan dengan adanya perlindungan hukum, setiap masyarakat menginginkan keadilan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum.[[15]](#footnote-15) Peraturan ini hanya yang berlaku negara di Indonesia pada Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.[[16]](#footnote-16) Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapat mereka mengenai pengertian perlindungan hukum sebagai berikut:[[17]](#footnote-17)

1. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menik- mati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
2. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.
3. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

### Ruang Lingkup Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata

Ruang lingkup agrarian atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain maupun badanbadan hokum.[[18]](#footnote-18) Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur dalam pengertian yuridis, disebut hak. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan ditulis UUPA), yaitu hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan pengunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Telah diatur dalam peraturan perundang-undangan Berdasarkan analisis tidak terdapat pengaturan mengenai perlindungan hukum bagi PPAT, pada peraturan yang terkait dengan PPAT tidak di.atur sehingga butuh ada dasar hukum tentang pembahasan tersebut, PPAT memiliki peran penting yang cukup besar dalam membantu meringankan pemerintah dalam bidang pertanahan, sehingga dalam proses penjalanan profesinya dengan adanya resiko adanya sengketa kasus maka seorang pejabat PPAT perlu diberikan perlindungan hukum sebagai pejabat umum dalam posisinya menjalankan kewajiban profesinya.[[19]](#footnote-19)

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat terjadi sengketa Selain itu, akta otentik merupakan instru menperlindungan hukum bagi pemiliknya. Seiring dengan perkembangan dengan banyaknya sengketa, masyarakat sudah menyadari pentingnya legalitas dalam proses perbuatan-perbuatan hukum yang akan dilakukan maupun sudah dilakukan dan kemudian dituangkan dalam suatu dokumen dalam bentuk akta otentik. Kesadaran masyarakat membuat akta dihadapan pejabat yang berwenang menunjukkan masyarakat telah sadar bahwa untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian terhada pobjek yang dimilikinya dibutuhkan alat bukti berupa akta. Akta dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap subjek hukum.[[20]](#footnote-20)

Berdasaran yang ditemukan ahli Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan.[[21]](#footnote-21)

### Pengaturan Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata

Ketentuan peraturan yang terdapat Tugas dan jabatan PPAT sudah diamanatkan di dalam peraturan perundang-undangan,apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan penyelewengan dan atau pelanggaran dapat dikenai atau dikenakan sanksi diantaranya berupa sanksi administratif. Berdasarkan hal tersebut sanksi perdata dan sanksi pidana terhadap PPAT belum secara spesifik diatur, penjatuhan sangsi berupa sangsi perdata dan sangsi pidana dapat terjadi jika adanya pelanggaran terhadap PPAT yang memenuhi delik atau perbuatan yang melanggar Undang-Undang baik perdata maupun pidana, yang tercantum pada KUH Perdata dan KUHP. [[22]](#footnote-22)

Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki fungsi sebagai bukti diadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan (AJB) menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional(BPN) Kabupaten/Kota sesuai wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Secara garis besar, beberapa tahapan proses yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar Pendaftaran Perubahan data Tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota yaitu dibagi 6 meliputi:

1. Pembayaran Pajak Penjual dan Pajak Pembeli.
2. Cek fisik asli Sertifikat Tanah.
3. alidasi pajak penjual (PPH final/SSP).
4. ijin peralihan hak (IPH).
5. selaksanaan Jual Beli, pelepasan, pemindahan dan penyerahan hak.
6. Validasi pajak pembeli(BPHTB).
7. Proses pendaftaran AJB dan Balik nama Sertifikat di BPN dan sebagainya.[[23]](#footnote-23)

Menurut para ahli Soegondo Notodisoerjo, menyatakan: bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “Pejabat umum”. Di Indonesia, seorang advokat, meskipun ia seorang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai “Pejabat umum”. Sebaliknya seorang “Pegawai Catatan Sipil” (*Ambtenaar van de Burgerlijke Stand*) meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, umpamanya untuk membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian. Demikian itu karena oleh undang-undang ditetapkan sebagai “Pejabat Umum” dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu yang di terbitkan oleh notaris tersebut. Sesuai dengan kewenangannya. [[24]](#footnote-24)

## Tinjuan Umum tentang Perikatan Jual Beli

### Pengertian Perikatan Jual Beli

Perjanjian perikatan jual beli tanah menurut kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) yaitu pada penjelasan yang terdapat Untuk menghasilkan bahan pustaka yang dapat dipertanggungjawabkan kebenaranya serta memberikan gambaran mengenai pengaturan pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pelaksanaan penelitian hendaknya dapat membantu mengetahui permasalahan-permasalahan yang timbul terhadap ketertarikan masayarakat terhadap akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Pengertian Perjanjian Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Menurut asas konensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapai kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah apa yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.

Suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan, maka perjanjian itu lahir pada detik diterimanya suatu penawaran (*offerte*). Apabila seseorang melakukan sesuatu penawaran (*offerte*), dan penawaran itu diterima oleh orang lain secara tertulis, artinya orang lain ini menulis surat bahwa ia menerima penawaran itu, pada detik manakah lahirnya perjanjian itu. Apakah pada detik dikirimnya surat ataukah pada detik diterimanya surat itu oleh pihak yan melakukan penawaran.

Perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (*offerte*) menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah yang dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya. Karena perjanjian sudah lahir maka tak dapat lagi ia tarik kembali jika tidak seizin pihak lawan. Saat atau detik lahirnya suatu perjanjian adalah penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung adakalanya terjadi suatu perubahan undang-undang atau peraturan, yang mempengaruhi nasib perjanjian tersebut, misalnya pelaksanaannya. Ataupun perlu untuk menetapkan beralinya risiko dalam jual beli.Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, perikatan atau perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Sepakat (*consensus*) yaitu ada perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan diri serta harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, baik dengan tegas maupun secara diam-diam.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (*capacity*)
3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan (*certainty of terms*). Dalam suatu perikatan atau perjanjian objeknya haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, agar dapat menetapkan kewajiban para pihak.
4. Suatu sebab yang halal (*consideration*), tujuan yang dikehendaki dari perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak harus ada/jelas.[[25]](#footnote-25)

Hukum Perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yang agak lebih rumit. Bentuk-bentuk yang lain itu, adalah :

1. Perikatan bersyarat

Suatu perikatan adalah bersyarat, apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara pembatalan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hal yang pertama, perikatan lahir hanya apabila peristiwa semacam itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu. Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat tangguh. Dalam hal yang kedua, suatu perikatan yang sudah lahir, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan, suatu syarat batal.

1. Perikatan dengan ketetapan waktu.

Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan yang berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang Apa yang dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat di tagih sebelum waktu itu tiba. Tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali.

1. Perikatan mana sukarela (alternatif)

Dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya. Hak memilih ada pada si berpiutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang.

1. Perikatan tanggung-menanggung.

Dalam perikatan semacam ini, di salah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat di pihak debitur (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya yang termasuk Dalam perjanjian penanggungan (*borgtocht),* maka jika beberapa orang telah mengikatkan dirinya sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama, mereka itu masing-masing terikat untuk seluruh utang (Pasal 1836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

1. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi.

Apabila prestasi primair diganti dengan prestasi subsidair (ganti rugi), maka Suatu perikatan, dapat atau tak dapat dibagi, adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu. Dari segala apa yang diuraikan di atas, nyatalah bahwa soal tanggung-menanggung itu penting, terutama apabila prestasinya dapat dibagi. Apabila prestasi ini dapat dibagi, maka kreditur toh dapat menuntut dari masing-masing debitur seluruh pada umumnya yang termasuk prestasinya, juga tanpa adanya janji tanggung-menanggung. Namun ini tidak berarti bahwa tanggung-menanggung tidak perlu jika prestasinya tak dapat dibagi.

1. Perikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan semacam ini, adalah suatu perikatan di mana ditentukan bahwa yang berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya penggantian kerugian yang diderita oleh yang berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. mempunyai dua maksud Pertamauntuk mendorong atau menjadi cambuk bagi berutang supaya memenuhi kewajibannya. Membebaskann dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya. Sebab, berpa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh :

1. Pada dasarya yang termasuk Pengikatan Jual Beli TanahPengikatan jual beli tanah dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.
2. Pengikatan timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) yang sebelumnya telah disepakati para pihak tersebut yang dapat menjadi penghambat terselesaikannya perjanjian yang terlibat pada persyaratan tersebut.
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang di jualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih kepada penjual kepada pembeli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli yang melibatkan dari jual beli tanah adat merupakan suatu perbutaan hukum.
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah yang melibatkan pengikata jual beli tanah pada dasarnya.[[26]](#footnote-26)

### Jenis-Jenis Pengkitan Jual Beli

Hukum Perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yang lebih rumit. Bentuk-bentuk yang lain itu, adalah:

1. Pengikatan bersyarat.

Suatu perikatan adalah bersyarat, pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara pembatalan perikatan menurutterjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hal yang pertama, perikatan lahir hanya apabila peristiwa semacam itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat tangguh Dalam hal yang kedua, suatu perikatan yang sudah lahir, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat batal.

1. Pengikatan dengan ketetapan waktu. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan mereka berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan berpiutang. Apa yang dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat di tagih sebelum waktu itu tiba. Tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali.
2. Pengikatan mana sukarela (alternatif).

Dalam perikatan semacam ini, mereka berutang dibebaskan jika menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tidak boleh memaksa berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya. Hak memilih ada pada berpiutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada berpiutang.

1. Pengikatan tanggung-menanggung.

Dalam perikatan semacam ini, di salah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat di pihak debitur (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya. Dalam perjanjian penanggungan (*borgtocht*), maka jika beberapa orang telah mengikatkan dirinya sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama, mereka itu masing-masing terikat untuk seluruh utang (Pasal 1836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

1. Pengikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi.

Apaila prestasi primair diganti dengan prestasi subsidair (ganti rugi), maka Suatu perikatan, dapat atau tak dapat dibagi, adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu. Dari segala apa yang diuraikan di atas, nyatalah bahwa soal tanggung-menanggung itu penting, terutama apabila prestasinya dapat dibagi. Apabila prestasi ini dapat dibagi, dapat menuntut dari masing-masing debitur seluruh dapat menjadi penghambat terselesaikannya perjanjian.

1. Pengikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan semacam ini, adalah suatu perikatan di mana ditentukan bahwa berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya penggantian kerugian yang diderita oleh berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. mempunyai dua maksud:

1. Pertama untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya.
2. Kedua untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya. Sebab, berpa besarnya kerugin itu harus dibuktikan oleh si berpiutang.[[27]](#footnote-27)

### Pengaturan Pengikatan Jual Beli

Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah, sama halnya dengan pemindahan/peralihan hak lainnya, yakni beralihnya hak atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaiantran saksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dariperaturan perundang-undangan yang ada dana dapula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yanga kan melakukan jual beli hak atas tanah . langkah pada selanjutnya Perjanjian Jual Beli ada dua macam yaitu Perjanjian Jual Beli lunas dan Perjanjian Jual Beli tidak lunas. Perjanjian Jual Beli lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain di dalam Perjanjian Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual.

## Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

### Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orangorang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA yang tercantum pada penjelasan di atas.

Sebagaimana Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechskadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tantang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997.[[28]](#footnote-28)

Banyak sekali pendapat ahli hukum yang mengutarakan beberapa definisi tentang Hukum Agraria maupun Hukum Tanah diantaranya adalah :

1. Menurut Herman Soesangobeng, secara filosofis hukum adat melihat tanah sebagai benda yang berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan satu kesatuan saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (*macro-cosmos*) dan alam kecil (*micro-cosmos*). Dalam pada itu tanah dipahami secara luas sehingga meliputi bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh dan menyeluruh.
2. Menurut Efendi Perangin adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan akan tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret
3. Urip Santoso memberikan pengertian hukum tanah adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, yang beraspek publik dan perdata yang dapat disusunsecara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system Bahwa pada penjelasan di atas Berdasarkan uraian diatas sangat menarik bagi penulis untuk mengkaji lebih dalam lagi bagaimana “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”. Dengan mengetahui sistem hukum pertanahan di Indonesia serta hak-hak atas tanah, maka warga negara akan mengetahui juga mana tanah yang boleh di haki dan mana taanah yang tidak boleh di haki. Kemudian warga negara juga akan mengetahui apakah sistem hukum pertanahan 17 yang berlaku saat ini benar-benar telah membawa kemakmuran dan kebahagian bagi rakyat Indonesia.[[29]](#footnote-29)

### Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 sebagaimana Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sawah pertanian diatur untuk membatasi sifatsifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam dengan hak lain.

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun-temurun disini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama pemegang hak tersebut hidup, tetapi juga dapat dilanjutkan oleh ahli waris pemegang hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud dengan terkuat yaitu hak milik ini dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya seperti hak pakai, hak guna bangunan, maupun hak lainnya. Untuk memiliki hak milik ini harus melalui pendaftaran. Adapun yang dimaksud dengan terpenuh yaitu pemegang hak tanah telah memiliki wewenang yang luas untuk menggunakan tanahnya. Dengan penjelasan bahwa terpenuh artinya sebagai berikut, Hak milik itu memberikan wewenang kepada yang empunya, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya.

Artinya seseorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik, menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain Dilihat dari peruntukannya, hak milik juga tak terbatas Hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk pertanian sedangkan hak milik dapat digunakan untuk usaha pertanian maupun untuk bangunan.

Kartini memaparkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, hak ini yang memberikan kewenangan pada pemiliknya untuk memberikan suatu hak lain di atas tanah yang dimilikinya (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), kewenangannya hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya Subjek dari hak milik ini adalah warga negara indonesia dan badan hukum.

1. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, hak guna usaha ini berlaku dalam jangka waktu tertentu dan diperuntukkan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan seperti yang telah tercantum dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut Supriyadi, hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi Spesifikasi hak guna usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain sebagaimana Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan kepada tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara Tanah milik seseorang pemegang hak milik tanah tidak dapat memberikan hak guna usaha melalui perjanjian yang dibuat pemilik tanah tersebut.

Hak guna usaha ini diberikan pemerintah dengan jangka waktu 35 tahun yang kemudian dapat diperpanjang selama 25 tahun, dan dapat juga diperbarui untuk jangka waktu 35 tahun atas permintaan pemegang hak guna usaha dengan mengingat keadaan perusahaannya. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pasal 8 ayat (1). Subyek hak ini telah diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah. Nomer 40 Tahun 1996 yaitu warga negara indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha dapat diberikan kepada tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar, dengan ketentuan jika luasnya melebihi atau sama dengan 25 hektar harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada orang lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyetaraan modal, hibah, dan pewarisan seperti yang tertera dalam Pasal 16 ayat (2) PP. Nomor 40 tahun 1996.

1. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan Di dalam UUPA pasal 35 dijelaskan bawasannya pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktu kepemilikan hak ini paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan, keperluan, dan keadaan bangunannya. Jika hak guna bangunan ini berada diatas hak milik maka tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pemilik tanah Subyek pemegang hak guna bangunan ini adalah warga negara indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di Indonesia menurut pasal 19 PP. Nomor 40 Tahun 1996. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan pasal 34 bayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah, dan warisan.

1. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak yang memberikan kewenangan terhadap seseorang untuk memakai atau menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang. Hak ini juga dapat diberikan melalui perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah selama tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hak ini diatur dalam pasal 39 sampai dengan 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996. Hak pakai memiliki jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui untuk waktu paling lama 25 tahun Untuk memperpanjang jangka waktu atau pembaharuan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbarui atas kesepakatan dengan pemilik tanah.

1. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada oemiliknya. Jangka waktu berakhirnya hak sewa ini sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Hak sewa ini dapat terhapus sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan Pasal 46 UUPA menyatakan bahwa: Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. 30 Pengaturan lebih lanjut mengenai hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

1. Hak Yang Sifatnya Sementara

Hak Yang Sifatnya Sementara Seperti Dalam Pasal 53 Adapun hak atas tanah yang bersifat sementara seperti dalam pasal 53 adalah sebagai berikut :

1. Hak Gadai Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150, gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang untuk berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berutang atau seseorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainya dengan kekecualinya biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan segala barang itu digadikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.
2. Hak Usaha Bagi Hasil Hak usaha bagi hasil adalah seseorang atau badan hukum yang disebut pemilik, dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dua menurut umbangan yang disetujui bersama Perjanjian bagi hasil ini dilakukan oleh pemilik tanah dengan pengelola tanah.
3. Hak Menumpang Hukum adat memberikan pengertian mengenai hak menumpang, hak menumpang menurut hukum adat adalah suatu hak yang memperbolehkan seseorang mendirikan atau mendiami sebuah rumah atas pekarangan orang lain. Hak ini hampir sama dengan hak sewa, tetapi dalam hak menumpang tidak terjadi pembayaran antara pemumpang dengan pemilik rumah.
4. Hak Sewa Sawah Pertanian Hak sewa sawah pertanian menurut Urip Santoso adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan kekuasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sehumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasa milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak yang bersifat sementara seperti yang disebutkan dalam pasal 53 yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.[[30]](#footnote-30)

## Tinjuan Umum Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

### Pengertian Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau sering disebut dengan PPAT adalah seseorang yang memiliki peranan penting dalam hal-hal yang memiliki kaitanya dengan jual beli tanah. Oleh karena itu PPAT memiliki wewenang dalam pembuatan akta mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemeritah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah atau PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meski demikian, tak semua daerah memiliki PPAT. Untuk daerah-daerah yang belum memiliki PPAT, camat dapat berperan sebagai PPAT sementara. Sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi : “PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”.[[31]](#footnote-31) Akta PPAT yaitu akta-akta yang menjadi bukti atas hak tanah sebagai kelengkapan pada kantor pertanahan. Maka dari itu akta atau surat yang berasal dari PPAT sangatlah penting untuk memproses pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenain hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum diatas yang dimaksud adalah jual beli, hibah, *inbreng,* pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.[[32]](#footnote-32) Aktivitas pendaftaran tanah yang melibatkan penghimpunan data fisik dan hukum yang akurat berkenaan satu atau lebih obyek pendaftaran tanah guna kebutuhan pendaftaran.[[33]](#footnote-33) Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 2 dijelaskan bahwa sebagian tugas dan kewenangan Pemerintah dalam hal Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu:

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, Pendaftaran Hak atas tanah adalah pendaftaran hak untuk awal kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah;
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. Manfaat dari pendaftaran tanah yaitu agar memastikan kepastian hukum dimana PPAT memiliki peran yang cukup penting. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan Kajian Hukum dan Keadilan IUS khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut :

1. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
3. Jual beli.
4. Tukar menukar.
5. Hibah.
6. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
7. Pembagian hak bersama
8. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
9. Pemberian hak tanggungan.
10. Pemberian kuasa Membebankan Hak Tanggungan.[[34]](#footnote-34)

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.[[35]](#footnote-35)

### Ruang Lingkup Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakanpelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah. Fungsi PPAT lebih ditegskan lagi dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomer 10 Tahun1961, yaitu pejabat umum yang berwewenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebenan hak atas tanas, dan akta-akta yang lainnya yang diatur dengan peraturan perundang- undanganyang berlaku dan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar perubahandata pendaftran tanah.[[36]](#footnote-36)

PPAT secara langsung berhadaapn langsung dengan calon orang yang wajib pajak (PPh), oleh karena itu PPAT berkewajiban untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran pajak yang timbul. [[37]](#footnote-37) PPAT juga sebgai penjabat umum yang berwewenang membuat akta-akta mengenai pertanahan pastinya harus memiliki kemampuan serta kecakapan khusus bidang pertanahan supaya akta-akta yang dibuatnya bisa dipergunakan sebgai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah. Dalam pembuatan akta otentik ada beberapa unsur yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan di dalam undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mmepunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya ataupun pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnya suatu perjanjian yang dibuat secra tertulis tersebut dapat digunakna sebgai alat bukti disuatu hari, sebab disuatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis disamping penyerahan nyata.[[38]](#footnote-38)

Terdapat bebrapa macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah terdiri dari :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.[[39]](#footnote-39)

### Tanggung Jawab PPAT.

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi yang terkait dengan tanah dan bangunan dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Independensi, PPAT harus independen dalam menjalankan tugasnya. Mereka tidak boleh memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi yang mereka tangani, sehingga mereka dapat memastikan keadilan dan keabsahan transaksi tersebut. Pendidikan dan Pelatihan, untuk menjadi seorang PPAT seseorang harus lulus ujian PPAT yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga yang diakui oleh BPN.[[40]](#footnote-40) Mereka juga harus memiliki latar belakang pendidikan yang sesuai dan menjalani pelatihan khusus dalam bidang hukum pertanahan. Tugas Utama seorang PPAT adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi tanah dan bangunan, seperti akta jual beli, akta hibah, akta pemberian hak sewa, dan sebagainya[[41]](#footnote-41).

Mereka juga bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi. Peran Perlindungan Konsumen, PPAT juga berperan sebagai penjaga kepentingan konsumen. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas kepada pihak yang terlibat dalam transaksi mengenai hak dan kewajiban mereka serta risikorisiko yang terkait dengan transaksi tersebut. Pembayaran Honorarium, PPAT berhak menerima honorarium atau biaya atas jasa-jasanya sesuai dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Tarif ini dapat berbeda-beda berdasarkan jenis transaksi dan nilai properti yang terlibat. Sertifikasi dan Pengawasan, PPAT harus mematuhi standar etika dan peraturan yang telah ditetapkan oleh BPN. Mereka juga tunduk pada pengawasan dan audit oleh pihak berwenang untuk memastikan bahwa mereka menjalankan tugas dengan benar dan profesional.[[42]](#footnote-42) PPAT bertaggung jawab atas sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah, yaitu mengeluarkan akta-akta yang menunjukan bahwa tindakan tertentu terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun telah dilakukan, yang dapat digunakan sebagai dasar utuk mencatat perubaha data pada pendaftran tanah yang disebabkan oleh tindakan tersebut. PPAT memiliki peranan yang penting dalam menjalankan tugas-tugasnyya di keagrariaan sebagai mana yang telah diatur dalam UUPA dan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. [[43]](#footnote-43) Maka dari itu PPAT memiliki tugas diataranya yang dapat menjamin kebenaranya dalam :

1. Membuat akta yang berfungsi sebagai :
2. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
4. Pembuatan Akta Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.
5. Memeriksa syarat-syarat sah perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.[[44]](#footnote-44)

Pembuatan akta tanah PPAT harus membacakan atau diperjelas isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang kuranya 2 (dua) orang saksi. sebelum ditandangani seketika itu juga para pihak, saksi-saksi dan PPAT. PPAT dilarang membuat akta tanah sendiri. pada pembuatan akta tanah PPAT memiliki makna yang sangat penting dalam pembicaraan hak atas tanah dan/ atau hak milik atas satuan rumah susun, oleh karena akta PPAT mempunyai kegunaan atau manfaat sebagai alat bukti. Akta yang dibuat oleh PPAT, memiliki 2 (dua) fungsi akta PPAT, yaitu:

1. Akta pejabat pembuat akta tanah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukumtertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas tanah dan satuan rumah susun.
2. Akta pejabat pembuat akta tanah akan dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor pertanahan kabupaten atau kotayang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. [[45]](#footnote-45)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT disamping memiliki tugas yang tertera diatas, PPAT juga memiliki kewenangan. kewenangan adalah kebebasan dalam menjalankan atau tidak sesuatu yang nantinya dapat berpengaruh terhadap tujuan yang ingin diharapkan. Oleh karena itu Kewenangan biasanya berkaitan dengan adanya kekuasaan. Sama halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk membuat akta. Akta yang dibuat disini adalah akta yang mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas tanah. Beberapa kewenangan PPAT biasanya berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah, pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak atas tanah, dan surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Kewajiban berasal dari kata wajib yang berarti beban untuk memberikan sesuatu yang semestinya dibiarkan atau diberikan oleh pihak tertentu tidak dapat oleh pihak lain manapun yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa oleh yang berkepentingan. Dengan demikian kewajiban berarti sesuatu yang harus dilakukan yang dalam konteks ini dipersepsikan sebagai sesuatu yang harus dilakukan yang dalam konteks ini dipersepsikan sebagai sesuatu yang harus dilakukan oleh PPAT. Adapun bentuk kewajiban PPAT adalah seperti tersebut dibawah ini:

1. Pelaksanaan penyusunan akta tentang pengalihan maupun pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
2. PPAT sekedar menandatangani akta pengalihan hak atas tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ketika wajib pajak memberikan bukti pembayaran pajak berwujud Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah sertaBangunan.
3. PPAT wajib menyampaikan pada calon penerima hak tentang Surat Pernyataan yang mengemukakan bila :
4. Berkaitan pada pengalihan hak itu tidak sebagi pemilik hak atas tanah yang melewati ketetapan maksimum penguasaan tanah berdasarkan ketetapan aturan UU yang berjalan.
5. Pengalihan hak itu bukan sebagai pemilik hak atas tanah absentee (*guntai*) berdasarkan ketetapan aturan UU yang berjalan.
6. Memahami bila pernyataan seperti yang dimaksud dalam a serta b itu keliru, kemudian tanah kelebihan maupun tanah absentee itu sebagai objek *landreform*.
7. Siap bertanggung jawab dari seluruh dampak hukumnya jika pernyataan seperti yang dimaksud dalam a serta b salah.
8. PPAT wajib menyamaikan akta pada sejumlah pihak yang berkaitan serta mendapatkan uraian tentang isi serta tujuan pengadaan akta, serta tahap pencatatan yang wajib dijalankan kemudian berdasarkan ketetapan yang berjalan.
9. PPAT wajib memberikan akta PPAT serta dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan dalam kepentingan pencatatan ke Kantor Pertanahan Kota setempat paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dari ditandatanganinya akta terkait.[[46]](#footnote-46)

# BAB III

# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

## Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Tanah Melalui PPAT

Sebagai Pejabat Umum, Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta merupakan Jabatan Kepercayaan dari masyarakat, terutama masyarakat yang membutuhkan Jasa Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat suatu perjanjian dan membuat akta, seseorang yang datang pada kantor Notaris/PPAT terlebih dahulu pasti akan menyampaikan maksud dan tujuannya dengan sejelas dan sejujur-jujurnya tanpa ada yang disembunyikan karena dengan keterangan para pihak tersebutlah seorang Notaris/PPAT mencari jalan keluar atas permasalahan para pihak tersebut melalui perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam sebuah akta autentik.[[47]](#footnote-47)

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janjijanji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar

perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan PPAT Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya.Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi[[48]](#footnote-48)

Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang mempunyai isi tentang peristiwa-peristiwa hukum, dan dijadikan acuan dari suatu hak atau pengikatan, yang dibuat untuk tujuan pembuktian. Akta memiliki beberapa jenis yaitu diantaranya :

1. Akta otentik

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dihadapan pejabat umum yang berwewenang.

1. Akta dibawah tangan.

Akta dibawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pihak pejabat yang berwewenang. [[49]](#footnote-49)

Akta tanah merupakan dokumen atau surat pengikat transaksi anata penjual dan pembeli yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkaitan sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah yang dipergunakan oleh orang, untuk keperluan orang yang membuat. Fungsi akta adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan untuk menghindarkan sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari, oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah. Akta itu merupakan rangkaian kata-kata yang harus disusun dalam kalimat yang baik, jangan sampai akta tersebut memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. [[50]](#footnote-50)Akta tanah memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat selama belum memiliki ketentuan diatasnya yang mengatur. lama belum memiliki ketentuan diatasnya yang mengatur. lama belum memiliki ketentuan diatasnya yang mengatur. lama belum memiliki ketentuan diatasnya yang mengatur.

Tujuan dari pembuatan akta tanah yaitu unruk dijadikan sebagai acuan bukti bahwa sudah terjadi transaksi penerimaan sebidang tanah dari penjual kepada pembeli dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan yang disepakati kedua belah pihak. selain itu akta tanah juga menjadi bukti untuk menguatkan sahnya transaksi jual beli dan menghindari terjadinya sengketa pertanahan. Perbuatan hukum dalam pemindahan hak atas tanah, maka akta tanah dapat difungsikan sebagai kepentingan administratif dan alat kepastian hukum:

1. Sebagai kepentingan Administratif.
2. Untuk dapat dicatat tanah yang dibelinya itu, mengenai peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli di Kantor Pendaftaran Tanah (KPT)
3. Sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di kantor agraria setempat dalam mendapatkan sertifikat tanahnya.
4. Sebagai alat kepastian hukum
5. Untuk kekuatan pembuktian formil yang artinya para pihak memang benarbenar telah menerangkan bahwa apa yang telah ditulis dalam akta itu mempunyai kekuatan pembuktian materiil.
6. Merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanahnya.[[51]](#footnote-51)

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.[[52]](#footnote-52)

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang barudengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut. [[53]](#footnote-53) Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu, PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) Yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.[[54]](#footnote-54)

Perjanjian jual beli tanah, peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sangat penting. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diketahui tentang peran PPAT dalam pembuatan akta tanah untuk perjanjian jual beli tanah:

1. **Pemeriksaan Dokumen**

PPAT melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah yang akan dijual, seperti sertifikat tanah, bukti-bukti kepemilikan sebelumnya, dan dokumen-dokumen lain yang relevan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dijual memiliki status yang jelas dan sah secara hukum.

1. **Penyusunan Akta**

Setelah memastikan bahwa semua persyaratan dokumen terpenuhi, PPAT akan menyusun akta jual beli tanah. Dalam akta ini, akan dijelaskan dengan jelas mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, deskripsi tanah yang dijual, harga jual, serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

1. **Pengawasan Transaksi**

PPAT juga bertugas untuk memastikan bahwa proses transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Mereka harus memastikan bahwa kedua belah pihak memahami implikasi hukum dari transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan.

1. **Pendaftaran Akta**

Setelah akta jual beli tanah dibuat, PPAT bertanggung jawab untuk mendaftarkan akta tersebut pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga yang berwenang lainnya. Hal ini penting agar peralihan kepemilikan tanah secara hukum diakui dan tercatat secara resmi.

1. **Perlindungan Konsumen**

PPAT juga berperan sebagai penjaga kepentingan kedua belah pihak dalam transaksi jual beli tanah. Mereka harus memastikan bahwa hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak dijelaskan dengan jelas dalam akta tanah yang dibuatnya.

PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat perjanjian jual beli tanah secara hukum, tetapi juga sebagai penjaga keabsahan transaksi dan perlindungan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Mereka memiliki peran yang krusial dalam memastikan bahwa proses jual beli tanah berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam PPJB, hal yang umumnya diatur adalah mengenai besarnya harga yang telah disepakati, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran, dan waktu yang disepakati para pihak untuk membuat AJB. Dalam peraturan perundang-undangan, PPJB tidak diatur secara khusus dan PPJB bukanlah suatu keharusan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Seringkali PPJB dibuat karena pembayaran atas pembelian tanah belum dilunasi oleh pembeli. Baru ketika sudah lunas, para pihak akan melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu pembuatan AJB. Sehingga dalam PPJB, belum terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli dan PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB.[[55]](#footnote-55)

Perjanjian Jual beli adalah perjanjian antara tukar menukar benda yang memiliki nilai. Jual disini berarti orang yang menyerahkan barang tau benda, sedangkan beli berarti seseorang yang menerima benda. Jual beli dapat dikatakan terjadi bilamana kedua belah pihak yaitu penjual dan pembili sudah mencapai kata sepakat baik dari bendanya maupun harganya. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan transaksi maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awal tersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak untuk samasama serius dalam hal melakukan transaksi jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan.[[56]](#footnote-56)

Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya.[[57]](#footnote-57) Dalam UUPA istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutka` jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindah.[[58]](#footnote-58)

Transaksi jual beli atas tanah disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan secara yuridis *(juridische levering).* Penyerahan yuridis pada jual beli tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu pada aaat dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli, belum dilakukan penyerahan baik secara fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini masih merupakan jual beli barang (dalam hal ini tanah dan bangunan) dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik tanah akan perpindah kepada pembeli pada waktu yang akan datang.[[59]](#footnote-59)

Tanah merupakan suatu benda yang permanen dan merupakan aset yang berharga, sehingga transaksi jual beli tidak dapat dilakukan secara sembarang. Proses transaksi jual beli tanah memang dibilang lebih sulit di bandingkan dengan transaksi jual beli barang pada biasanya,oleh karena itu proses transaksi jual beli tanah mempunyai bebrapa aspek persyaratan dan aturan yang harus dipenuhi agar suatu transaksi jual beli tanah tersebut di katakan sah di mata hukum. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata terdadap empat syarat yaitu

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab akibat

Selain itu untuk melaksanakan jual beli tanah setidaknya harus terpenuhi syarat materiil dan syarat formil. Adapun syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Syarat materiil jual beli tanah ini merupakan syarat yang sangat penting mengingat syarat ini menentukan sah tidaknya suatu jual beli tanah. Adapun syarat tersebut adalah :
2. Tentang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli
3. Tentang siapa yang berhak membeli tanah (pembeli)
4. Tentang siapa yang berhak menjual tanah (penjual)
5. Syarat formil Para pihak yang telah memenuh persyaratan materiil yang telah dijabarkan diatas selanjutnya akan membuat perjanjian jual beli yang dituangkan dalam sebuah akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[[60]](#footnote-60) Syarat formil dalam jual beli tanah adalah meliputi formalitas transaksi jaul beli tersebut. Formaliatas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwewenang membuat akta tersebut, oleh karena itu, dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli tanah harus dibuktikan dengan yang dibuat dan dihadapan PPAT.[[61]](#footnote-61) Hal-hal yang termasuk dalam syarat formil antara lain:
6. Pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi
7. Pihak yang berhalangan hadir diharuskan untuk mengirim perwakilan yang ditunjukkan dengan pembuatan surat kuasa
8. Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Satu untuk PPAT dan sisanya diserahkan ke kantor pertanahan untuk pendaftaran tanah
9. PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke kantor pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan.[[62]](#footnote-62)

Transaksi jual beli tanah pastinya melalui beberapa proses ataupun tahapan. Berikut ini adalah proses atau tahapan dalam jaul beli tanah :

1. Pemeriksaan Data Oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Berdasarkan transaksi jual beli tanah, PPAT yang bersangkutan akan meminta data standart, yang meliputi data tanah dan data penjual dan pembeli. Data tanah biasanya meliputi :
2. PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya)
3. Sertifikat Asli
4. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
5. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (Bila ada) Pendampingan sertifikat Hak Tanggungan.[[63]](#footnote-63)

Perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT, karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual-belikan berpindah tangan kepada pembeli. Pembuatan akta jual beli dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis), dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud perbuatannya, bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Akta jual beli tersebut dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk balik nama, kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.[[64]](#footnote-64)

Setelah pembuatan Akta Jual Beli (AJB), PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama, penyerahan dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut dan berkas yang diserahkan:

1. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
2. Akta jual beli PPAT.
3. Sertifikat hak atas tanah.
4. KTP pembeli dan penjual.
5. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.[[65]](#footnote-65)

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.[[66]](#footnote-66)

Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Peralihan hak atas tanah secara yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur akan menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil dan materil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak.[[67]](#footnote-67)

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua sebab, yaitu karena peristiwa hukum dan karena perbuatan hukum.Karena peristiwa hukum yaitu bahwa peralihan hak atas tanah terjadi dengan sendirinya, contoh peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu dengan terjadinya pewarisan. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yaitu bahwa peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena ada perbuuatan yang disengaja dari pemilik ha katas tanah tersebut untuk dialihkan hak nya kepada pihak lain. contoh dari peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yaitu dapat berupa jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam dalam modal perusahaan serta pemberian dengan wasiat dan lelang[[68]](#footnote-68).

Prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu setelah PPAT membuat akta jual beli tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen–dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat, selambat–lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen–dokumen yang perlu diserahkan dalam pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat [[69]](#footnote-69). Dokumen-dokumen tersebut meliputi :

1. Surat pernyataan yang ditangani oleh pembeli atau yang diberi kuasa untuk mendaftarkan peralihan hak.
2. Surat kuasa tertulis dari pembeli (apabila pemohon pendaftaran peralihan hak bukan pembeli).
3. Akta jual beli PPAT yang masih menjabat dan wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
4. Dokumen atau identitas penjual.
5. Dokumen atau identitas pembeli.
6. Sertifikat hak milik atas tanah asli yang dijual
7. Izin mengalihkan hak jika diperlukan
8. Tanda bukti pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan apabila bea tersebut terutang.
9. Bukti pembayaran pajak penghasilan (PPh), bila mana pajak tersebut terutang. [[70]](#footnote-70)

## Tanggung Jawab PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dalam hukum perdata, tanggung jawab PPAT terkait dengan kecerobohan atau kelalaian, serta ketidakpatuhan terhadap persyaratan saat menyusun akta jual beli. hal ini melibatkan identifikasi penyimpangan dari akta otentik, seperti cacat hukum yang berkaitan dengan persyaratan materi untuk subjek dan objek dan persyaratan formal yang mengandung kelalaian, kecerobohan, dan kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak tertentu Ini bukan hanya tugas administratif, tetapi mereka yang merasa dirugikan dapat mencari penggantian atas penyimpangan ini[[71]](#footnote-71).

Pembuatan akta PPAT masyarakat yang harus dipenuhi adalah syakat formal diantaranya adalah identitas para pihak, objek jual beli berdasarkan dokumen, tentang bukti-bukti keadaan tanah yaitu pembayaran pajak, tentang dalam sengketa untuk jual beli tanah (seluruhnya) tidak mengalami banyak kendala hanya dari para pihaklah yang mempunyai kendala-kedala dengan data-data akta syarat yang diajukan ke PPAT tidak lengkap, sedangakan untuk PPAT tidak memiliki kedala apabila sudah terpanuhi syarat formal sudah bisa dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini untuk mengatasi bila dalam waktu 5 bulan penjual (pada saat mengurus surat-surat tanah/ akta jual beli tanahnya) pihak penjual menggalkan dunia atau mengalami sesuatu dan tidak bias melakukan peralihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut dapat digunakan dasar sebagai bukti yang kuat.[[72]](#footnote-72)

Upaya untuk mengatasi kendala-kendalanya adalah dengan dibuatnya perjanjian perikatan jual beli tanah tersebut dan sekaligus memberi nomer pada pernjanjian tersebut guna pembuktian di pengadilan bila terjadi sengketa dikemudian hari serta memberikan pengalaman bagi pihak pemberi dalam hal peralihan hak atas tanah Munculnya kendal-kendala dalam pembuatan akta perjanjian perikatan jual beli tanah bila menang kendala dimunculkan oleh pihak bila para pihak tidak mempermasalahkan tentang prosedur yang ada sesuai undang-undang maka kendala tersebut tidak akan muncul lagi. Sebagai tuntutan dari system pendaftaran hak sesuai dengan undang-undang pokok Agraria bahwa buku tanah untuk pencatatan pendaftaran hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan pada akta PPAT, maka akta PPAT haruslah dipastikan kebenarnya formalnya sehingga Badan Pertanahan Nasional menerbitkan blako akta yang dapat dikontrol kebernanya dengan kode dan nomer tertentu untuk menjaminkan kebenernya formal pada akta. Substasi akta adalah merupakan alat bukti yang menjamin kebenarnya suatu transaksi jual beli atas tanah yaitu kebenaran tanggal dan subjek hukumnya.[[73]](#footnote-73)

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki larangan dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah berdsarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak yaitu hanya mempunyai satu kantor, menggunakan media untuk melakukan promosi, memasang papan nama diluar batas yang sudah ditentukan, membuat persaingan kepada sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fungsi akta dari PPAT menyebutkan Akta yang dibuat PPAT itu sebagai bukti perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sebagai dasar untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota yang tergantung dari wilayah tempat tanah tersebut. PPAT menolak pembuatan akta itu jika bidang tanah yang sudah didaftarkan tidak ada sertifikat asli atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada. Jika bidang tanah belum terdaftar maka harus memiliki surat bukti hak, keterangan kepala desa atau kelurahan, memiliki surat keterangan yang menyatakan bidang tanah belum memiliki sertifikat, adanya salah satu atau para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum atau salah satu saksi, para pihak bertindak atas surat kuasa mutlak, memiliki izin dari instansi yang memiliki hak bidang tanah dalam masalah.[[74]](#footnote-74) Sebagaimana adapun Kendal-kendala yang dihadapi oleh PPAT saat melakukan pada perikatan perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah:

1. Pengisian Jual Beli Oleh PPAT yang kurang lengkap, Kurang diteliti dan cenderung kurang sempurna
2. Berkas-berkas yang belum lengkap, foto copy Kartu Tanda penduduk (KTP) yanh tidak berlaku belum dilegalisir oleh pejabat yang berwewenang
3. Jual beli di anggap sah oleh masyarakat walau jual beli tersebut tidak didaftarkan di kantor BPN setempat
4. Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah
5. Kurangnya kesadaran masyarakat asal betapa pentingnya peralihan hak tersebut.
6. Ketidak tahuan masyarakat tentang Hukum sehingga mengakibatkan masyarakat lalai dalam proses peralihan haknya Kurangnya surat bukti pemilikan tanah penyebab terjadinya kendala-kendal dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah.[[75]](#footnote-75)

Hukum Administrasi Negara kewenangan merupakan Kekuasaan yang memakai sumber daya agar dapat mencapai tujuan dari organisasi. kewenangan dalam artian secara umum adalah tugas yang didefinisikan sebagai kewajiban dan suatu pekerjaan yang wajib dikerjakan seseorang dalam pekerjaannya. Menurut kamus besar bahasa indonesia (KBBI) kewenangan, yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang/badan lain. Dalam tugasnya Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) memiliki tugas dan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.[[76]](#footnote-76)

Pertanggungjawaban PPAT secara administrasi pada umumnya selalu terkait dengan sanksi teguran lisan, sanksi dan pemberhentian. Secara garis besar sanksi administratif meliputi empat bagian yaitu sebagai berikut:

1. Paksaan pemerintah

Paksaaan pemerintah sebagai tindakan-tindakan yang nyata dari penguasa guna mengakhiri dari suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga negara karena bertentangan dengan undang-undang.

1. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)

Sanksi yang digunakan dengan mencabut atau menarik kembali suatu keputusan atau ketetapan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru. Sanksi seperti ini diterapkan dalam hal terjadinya pelanggaran terhadap peraturan atau syarat-syarat yang dilekatkan pada penetapan tertulis yang telah dibelikan, juga terjadi pelanggaran undang-undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh yang melanggar.

1. Pengenaan denda administratif

Sanksi pengenaan denda administratif ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut.

1. Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah

Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambahhukuman yang pasti, disamping denda yang telah disebutkan dengan tegas di dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.[[77]](#footnote-77)

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa “Hak Suyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.[[78]](#footnote-78) PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki kewenangan yaitu membuat Akta mengenai Peralihan Hak dan membuat Akta mengenai Pembebanan Hak PPAT. berikut adalah jenis- Jenis tugas dan wewenang PPAT yaitu :

1. Membuat dan mengurus akta-akta mengenai peralihan hak:
2. Jual beli
3. Hibah
4. Tukar menukar
5. Pembagian hak bersama
6. Membuat dan mengurus akta-akta tentang pembebanan hak seperti SKMHT dan APHT.[[79]](#footnote-79)

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki larangan dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah berdsarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak yaitu hanya mempunyai satu kantor, menggunakan media untuk melakukan promosi, memasang papan nama diluar batas yang sudah ditentukan, membuat persaingan kepada sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fungsi akta dari PPAT menyebutkan Akta yang dibuat PPAT itu sebagai bukti perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sebagai dasar untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota yang tergantung dari wilayah tempat tanah tersebut. PPAT menolak pembuatan akta itu jika bidang tanah yang sudah didaftarkan tidak ada sertifikat asli atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada. Jika bidang tanah belum terdaftar maka harus memiliki surat bukti hak, keterangan kepala desa atau kelurahan, memiliki surat keterangan yang menyatakan bidang tanah belum memiliki sertifikat, adanya salah satu atau para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum atau salah satu saksi, para pihak bertindak atas surat kuasa mutlak, memiliki izin dari instansi yang memiliki hak bidang tanah dalam masalah.[[80]](#footnote-80) Sebagaimana adapun kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT saat melakukan pada perikatan perjanjian jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah:[[81]](#footnote-81)

1. Pengisian Jual Beli Oleh PPAT yang kurang lengkap, Kurang diteliti dan cenderung kurang sempurna
2. Berkas-berkas yang belum lengkap, foto copy Kartu Tanda penduduk (KTP) yanh tidak berlaku belum dilegalisir oleh pejabat yang berwewenang
3. Jual beli di anggap sah oleh masyarakat walau jual beli tersebut tidak didaftarkan di kantor BPN setempat
4. Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah
5. Kurangnya kesadaran masyarakat asal betapa pentingnya peralihan hak tersebut.
6. Ketidak tahuan masyarakat tentang Hukum sehingga mengakibatkan masyarakat lalai dalam proses peralihan haknya
7. Kurangnya surat bukti pemilikan tanah penyebab terjadinya kendala-kendal dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah.[[82]](#footnote-82)

# BAB lV

**PENUTUP**

## Kesimpulan

Berdasaran hasil penelitian kesimpulan dan pembahasan yang telah dipaparkan yang telah Maka, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam proses peralihan hak tanah melalui PPAT Perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT, karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual-belikan berpindah tangan kepada pembeli sehingga pelaksanaannya pada pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu setelah PPAT membuat akta jual beli tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen–dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, selambat–lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
2. Tanggung Jawab PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki larangan dalam

melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah berdsarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak yaitu hanya mempunyai satu kantor, menggunakan media untuk melakukan promosi, memasang papan nama diluar batas yang sudah ditentukan, membuat persaingan kepada sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fungsi akta dari PPAT menyebutkan Akta yang dibuat PPAT itu sebagai bukti perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sebagai dasar untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota yang tergantung dari wilayah tempat tanah tersebut. PPAT menolak pembuatan akta itu jika bidang tanah yang sudah didaftarkan tidak ada sertifikat asli atau sertifikat tidak sesuai dengan daftar yang ada.

## Saran

1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu, PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran untuk itu dalam penjelasan tersebut seharusnya PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat perjanjian jual beli tanah secara hukum, tetapi juga sebagai penjaga keabsahan transaksi dan perlindungan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Mereka memiliki peran yang krusial dalam memastikan bahwa proses jual beli tanah berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. maka akta PPAT haruslah dipastikan kebenarnya formalnya sehingga Badan Pertanahan Nasional menerbitkan blako akta yang dapat dikontrol kebernanya dengan kode dan nomer tertentu untuk menjaminkan kebenernya formal pada akta.

# DAFTAR PUSTAKA

**Buku-buku**

Aditama, Purna Noor. (2017). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." Skripsi Hukum, Universitas Islam Indonesia. https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/27746.

Anand, Ghansam. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Angger, S, Erdha W*.* (2020). *Awas Jangan Beli Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia. https://books.google.com/books.

H.S, Salim., Erlies Septiana Nurbani, (2019). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo.

Habib, Adjie. (2011). *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.

Hwatan, Romy. (2022). “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” Skripsi Hukum, Universitas Kediri, 2022. http://repository.unik-kediri.ac.id/412/.

Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, *et.al*. (2023). *‘Notaris dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Semesta Aksara. <https://repo.uinsyahada.ac.id/1538/2/notaris%20dan%20PPAT>.

Moechthar, Oemar. (2017). *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press. https://books.google.co.id/books

Muhammad, Rafli Sucahyo. (2022).’’Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum’’, Skripsi Sarjana Hukum, Surabaya: Perpustakaan Fakultas hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya. http://eprints.uwp.ac.id/id/eprint/4003

Navisa, Fitria Dewi., Sunardi. (2024). *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*, Gresik: Thalibul Ilmi Publishing & Education. <https://www.google.co.id/books/edition/Peraturan_Jabatan_dan_Etika_Profesi_Nota/UooHEQAAQBAJ?hl=id&gbpv=1>.

Nugraha, Heru Satria. (2012). “Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)Dalam Membut Akta Otentik”, Skripsi, Yogyakarta: Perpustakaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. <http://repository.stpn.ac.id/1401/>.

Nugroho, Reswanto Adi. (2023). "Peranan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dikabupaten Demak",Skripsi Sarjana Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. https://repository.unissula.ac.id/

Rahman, Sufirman., Ilham Abbas. (2023). "Hukum Dalam Jual Beli Tanah", Aceh: Sefa Media Utama. <https://repository.umi.ac.id>.

Rakhmatullah, Bha’iq Roza. (2022). *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: Nasya Expanding Management.

Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.”, *Notarius,* 13 (2), 2020:896-897. https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31291/17546.

Sakinah, Baeti. (2023), *’’Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*’’, Skripsi Sarjana Hukum, Semarang Surabaya: Universitas Islam Sultan Agung Semarang. .http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/29810.

Samuel, Bintang. (2020). “Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang.”, Skripsi, Medan: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan. <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/12119/>

Setiawan, Rachmat. (1991). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Binacipta.

Supaat, Rohmad, Ismansyah, Syofiarti Syofiarti. (2020). “Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi oleh Kepala Desa atas Peralihan Hak atas Tanah yang Dilaksanakan di Bawah Tangan di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan”, Universitas Islam Malang. https://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/354.

Sutedi, Adrian. (2012), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. [https://www.google.co.id/books](https://www.google.co.id/books/edition/Peralihan_Hak_Atas_Tanah_dan_Pendaftaran/UmWqEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=jual+beli+tanah+berdasarkan+Undang-Undang+Pokok+Agraria+(UUPA)+tidak+diterangkan+secara+jelas,+akan+tetapi+dalam+Pasal+5+UUPA+disebutkan+bahwa+hukum+tanah+nasional+adalah+hukum+adat.+Jadi+pengertian+jual+beli+tanah+menurut+UUPA+adalah+jual+beli+tanah+menurut+hukum+adat+yang+telah+disempurnakan/dihilangkan+sifat+kedaerahannya&printsec=frontcover).

Urip, Santoso. (2016). “Pejabat Pembuat Akta Tnah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta”, Jakarta: Karisma Putra Utama. https://books.google.co.id/books?i.

**Jurnal**

Addien Iftitah, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya.” ,*Lex Privatum*, 2 (3), 2014. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>.

Addien Iftitah," Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Lex Privatum* 2 (3) 2014. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158

Annisa Putri Aprilia, and Edith Ratna."Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kota Semarang." *Notarius* 15 (1), 2022. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46033>.

Badu, Suci Ananda. “Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia.”, *Lex Administratum* 5 (6), 2017. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/17688.

Bustomi, Abuyazid. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah." *Jurnal Solusi,* 18 (2), 2020.<http://jurnal.unpal.ac.id/index.php/solusi/article/view/288>.

Bazar, Berti Nova Khafifa, Ana Silviana,"Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Notarius,* 14 (1), 2021:37. https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599.

Dudi Badruzaman, "Perlindungan hukum tertanggung dalam pembayaran klaim asuransi jiwa." *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah,* 3 (1), 2019. *https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/amwaluna/article/view/4217.*

Endah Permatasari, Evy Indriasari, Bhaiq Roza Rakhmatullah, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes”, *Jurnal Sitasi*, 7 (1), 2024. https://scholar.google.com/citations?view\_op=view\_citation&hl=id&user=VQc-Hz0AAAAJ&citation\_for\_view=VQc-Hz0AAAAJ:j3f4tGmQtD8C

Ficky Nento,” Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Barang Menurut Kitab Udang-Undang-Hukum Perdata”, *Lex Crimen*, 5 (6), 2016.

Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo,’’Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan’’, Skripsi Sarjana Hukum, Malang: Fakultas hukum Universitas Brawijaya Malang, 2017:22. <https://core.ac.uk/download/pdf/294927458>.

Fadlan, et.al," Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum.", *JERUMI*, 1 (2), 2023:320. https://pdfs.semanticscholar.org/7064/182198f1ff3f522c27156a3bfaa9d62561bf.pdf.

Gao Lumban Helena, “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)”, *Lex Privatum*, 9 (1), 2022.<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38089>.

Gaurifa, Bisman," Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah", Jurnal Panah Hukum, 1 (1), 2022:14. https://jurnal.uniraya.ac.id/index.php/JPHUKUM/article/view/791.

Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., Pasaribu, R. M. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan.”, *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana,* 3 (2), 2024. http://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1180

Indah Sari, ‘’Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*’’ Jurnal Mitra Manajemen.* 9 (1), 2020. https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492.

Indri Hadisiswati, " "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.", *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2 (1), 2014. https://ejournal.uinsatu.ac.id/index.php/ahkam/article/view/685/496.

Ivan Novian Janitra, "Peran Notaris Dan Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Bekas Tanah Kas Desa Pandowoharjo Sleman." *Lex Renaissance* 5 (2), 2020. https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/17198

Jatmiko Winarno," Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).", *Jurnal Independent*, 5 (1), 2017. http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/62.

Kunni Afifah," Tanggung jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya.", *Lex Renaissance*, 2 (1), 2017.https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/download/7999/pdff.

Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. "Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia.”, *Journal of Civil and Business Law* 5 (1), 2020. <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288/6411>.

Manopo, Christian Luther. "Tanggung Jawab Developer Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 8 (1) 2022. http://ejurnal.untag-smd.ac.id/index.php/DD/article/view/5935.

Manueke, Pingkan Martina, "Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Privatum,* 6 (5), 2018. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21380.

Muchsin Tamarin, *et.al*, “Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenagan dan Akibat Hukum.”, *Madani Legal Rivew*, 4 (1), 2020. <http://jurnal.umpar.ac.id/index.php/malrev/article/view/566>.

Meisya Adistia. “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli.”, *Unes law review,* 6 (3), 2024:8023 https://review-unes.com/index.php/law/article/download/1704/1377/.

Nuridin, Muhammad Wildan,"Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.”, *Jurnal Diktum,* 8 (2), 2020.<https://www.academia.edu/download/89792691/29.pdf>.

Ni Kadek Meliani, I Wayan Agus Vijayantera, " Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Berada Dalam Proses Pemecahan.", *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 3 (2), 2023:885. https://e-journal.unmas.ac.id

Pontoh, Vara Dila, Nirwan Junus, and Zamroni Abdussamad. “, Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur.” , *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni,* 1 (3), 2023. http://jurnal.minartis.com/index.php/jishs/article/view/812

Prawira, I. G. B. Y., Gusti Bagus Yoga "Tanggung Jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah." *Jurnal Ius,* 4 (1), 2016. https://www.academia.edu/download/88120004/290-564-1-SM.pdf.

Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. "anggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Litigasi Amsir* 9 (1) 2022. http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55.

Rendra Onny Fernando Chandra, “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*,26 (3), 2022. https://core.ac.uk/download/pdf/287229225.pdf.

Risky Amelia, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.", *Jurnal Adhikari,* 2 (1), 2022. *https://www.jurnal-adhikari.id/index.php/adhikari*

Roberto Ranto, "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Media Elektronik.", *Jurnal Ilmu Hukum*, 2 (2), 2019. https://ejournal.uksw.edu/alethea/article/view/3552.

Santoso, Sigit Dwi. “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013).” , *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam,*21 (1), 2018. https://jurnalfsh.uinsa.ac.id/index.php/qanun/article/view/653/703

Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto, G. “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli.”, *Jurnal Akta,* 5 (1), 2018.https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2553

Socha Tcefortin Indera Sakti, Ambar Budhisulistyawati," Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan", *Jurnal Privat Law,* 8 (1), 2020.*https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388.*

Syania Ubaidi, Ismala Dewi, Enny Koeswarni. “Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan.” , *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial,* 8 (6), 2021. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/article/view/5329/3010>

Utama, Muhammad Rafiq," Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.", *Grondwet*, 3 (2), 2023:76. https://ejournal.grondwet.id/index.php/gr/article/view/43.

Vara Dila Pontoh, Nirwan Junus, Zamroni Abdussamad. “Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur.”, *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni,* 1 (3), 2023.<http://jurnal.minartis.com/index.php/jishs/article/view/812>.

Wira Wanza Wonggo, "Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Lex Privatum*, 6 (3), 2018. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20426>.

# DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Daffa Ekta Hidayat

NPM : 5120600072

Tempat/Tanggal Lahir : Tegal / 1 Juni 2000

Alamat : Jl. Gemahsari Pegirikan, RT 05 / RW 02

Kecamatan Talang – Kabupaten Tegal

Riwayat Pendidikan :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **Nama Sekolah** | **Tahun Masuk** | **Tahun Lulus** |
| 1. | SD Negeri Pegirikan 02 | 2006 | 2014 |
| 2. | MTS Filial Adiwerna | 2014 | 2017 |
| 3. | SMK Islamiyah Adiwerna | 2017 | 2020 |
| 4. | S1 FH UPS Tegal | 2020 | 2024 |

1. Rendra Onny Fernando Chandra, “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut Pp No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*,26 (3), 2022:358-359.https://core.ac.uk/download/pdf/287229225.pdf. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bha’iq Roza Rahamtullah, dalam Baladen.id “62 Tahun Undang-Undang Pkoko Agraria: Perjalanan Konstitualisme Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat” diakses melalui https://baladena.id/62-tahun-undang-undang-pkoko-agraria-perjalanan-konstitualisme-agraria-untuk-kesejahteraan-rakyat/, Pada 23 Juli 2024, Pukul 06:30 WIB. [↑](#footnote-ref-2)
3. Manopo, Christian Luther. "Tanggung Jawab Developer Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 8 (1) 2022:2-3. http://ejurnal.untag-smd.ac.id/index.php/DD/article/view/5935. [↑](#footnote-ref-3)
4. Sufirman Rahman, Ilham Abbas, "Hukum Dalam Jual Beli Tanah", Aceh: Sefa Media Utama, 2023:1-3. <https://repository.umi.ac.id>. [↑](#footnote-ref-4)
5. Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. "anggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Litigasi Amsir* 9 (1) 2022:34. http://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55. [↑](#footnote-ref-5)
6. Endah Permatasari, Evy Indriasari, Bhaiq Roza Rakhmatullah, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes”, *Jurnal Sitasi*, 7 (1), 2024:74. https://scholar.google.com/citations?view\_op=view\_citation&hl=id&user=VQc-Hz0AAAAJ&citation\_for\_view=VQc-Hz0AAAAJ:j3f4tGmQtD8C [↑](#footnote-ref-6)
7. Addien Iftitah, " Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Lex Privatum* 2 (3) 2014:49-50 https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158 [↑](#footnote-ref-7)
8. Reswanto Adi Nugroho,"Peranan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dikabupaten Demak",Skripsi Sarjana Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023:7-8 https://repository.unissula.ac.id/ [↑](#footnote-ref-8)
9. Purna Noor Aditama, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." Skripsi Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2017. https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/27746. [↑](#footnote-ref-9)
10. Romy Hwatan, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” Skripsi Hukum, Universitas Kediri, 2022. http://repository.unik-kediri.ac.id/412/. [↑](#footnote-ref-10)
11. Rohmad Supaat, Ismansyah Ismansyah, dan Syofiarti Syofiarti “Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi oleh Kepala Desa atas Peralihan Hak atas Tanah yang Dilaksanakan di Bawah Tangan di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan”, Universitas Islam Malang, 2020. https://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/354. [↑](#footnote-ref-11)
12. Salim H.S, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo 19. [↑](#footnote-ref-12)
13. Risky Amelia, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.", *Jurnal Adhikari,* 2 (1), 2022:240. *https://www.jurnal-adhikari.id/index.php/adhikari* [↑](#footnote-ref-13)
14. Ni Kadek Meliani, I Wayan Agus Vijayantera, " Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Berada Dalam Proses Pemecahan.", *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 3 (2), 2023:885. https://e-journal.unmas.ac.id

    [↑](#footnote-ref-14)
15. Socha Tcefortin Indera Sakti, Ambar Budhisulistyawati," Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan", *Jurnal Privat Law,* 8 (1), 2020:145. https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388. [↑](#footnote-ref-15)
16. Dudi Badruzaman, "Perlindungan hukum tertanggung dalam pembayaran klaim asuransi jiwa." *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah,* 3 (1), 2019:95. https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/amwaluna/article/view/4217. [↑](#footnote-ref-16)
17. Roberto Ranto, "Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Media Elektronik.", *Jurnal Ilmu Hukum*, 2 (2), 2019:54. https://ejournal.uksw.edu/alethea/article/view/3552. [↑](#footnote-ref-17)
18. Rafli Sucahyo Muhammad,’’Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum’’, Skripsi Sarjana Hukum, Surabaya: Perpustakaan Fakultas hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2022:3–4. http://eprints.uwp.ac.id/id/eprint/4003 [↑](#footnote-ref-18)
19. Bazar, Berti Nova Khafifa, Ana Silviana,"Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Notarius,* 14 (1), 2021:37. https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599. [↑](#footnote-ref-19)
20. Gaurifa, Bisman," Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah", *Jurnal Panah Hukum,* 1 (1), 2022:14. https://jurnal.uniraya.ac.id/index.php/JPHUKUM/article/view/791. [↑](#footnote-ref-20)
21. Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo,’’Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan’’, Skripsi Sarjana Hukum, Malang: Fakultas hukum Universitas Brawijaya Malang, 2017:22. https://core.ac.uk/download/pdf/294927458. [↑](#footnote-ref-21)
22. Utama, Muhammad Rafiq," Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.", *Grondwet*, 3 (2), 2023:76. https://ejournal.grondwet.id/index.php/gr/article/view/43. [↑](#footnote-ref-22)
23. Fadlan, et.al," Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum.", *JERUMI*, 1 (2), 2023:320. https://pdfs.semanticscholar.org/7064/182198f1ff3f522c27156a3bfaa9d62561bf.pdf. [↑](#footnote-ref-23)
24. Kunni Afifah," Tanggung jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya.", *Lex Renaissance*, 2 (1), 2017:146-149. https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/download/7999/pdff. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ficky Nento, ”Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Barang Menurut Kitab Udang-Undang-Hukum Perdata”, *Lex Crimen*, 5 (6), 2016:76. [↑](#footnote-ref-25)
26. Jatmiko Winarno," Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).", *Jurnal Independent*, 5 (1), 2017:63-66. http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/62. [↑](#footnote-ref-26)
27. *Ibid*., hlm. 64-66. [↑](#footnote-ref-27)
28. Indri Hadisiswati, " "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." , *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2 (1), 2014:119-120. https://ejournal.uinsatu.ac.id/index.php/ahkam/article/view/685/496. [↑](#footnote-ref-28)
29. Indah Sari, ‘’Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*’’ Jurnal Mitra Manajemen.* 9 (1), 2020:16-19. https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492. [↑](#footnote-ref-29)
30. Wira Wanza Wonggo, "Pengaturan Hak Guna Bangunan Atas Pemberian Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Lex Privatum*, 6 (3), 2018:101-103 https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20426. [↑](#footnote-ref-30)
31. Gao Lumban Helena, “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)”, *Lex Privatum*, 9 (1), 2022:250. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38089>. [↑](#footnote-ref-31)
32. Addien Iftitah, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya.” ,*Lex Privatum*, 2 (3), 2014:51. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6158>. [↑](#footnote-ref-32)
33. Bha’iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2022. [↑](#footnote-ref-33)
34. # JDIH BPK, “*Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”*, diakses melalui<https://peraturan.bpk.go.id/Details/55057/pp-no-37-tahun-1998> Pada 20 juli, pukul 22:00 WIB.

    [↑](#footnote-ref-34)
35. Prawira, I. G. B. Y., Gusti Bagus Yoga "Tanggung Jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah." *Jurnal Ius,* 4 (1), 2016:65. https://www.academia.edu/download/88120004/290-564-1-SM.pdf. [↑](#footnote-ref-35)
36. Muchsin Tamarin, *et.al*, “Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenagan dan Akibat Hukum.”, *Madani Legal Rivew*, 4 (1), 2020:65. <http://jurnal.umpar.ac.id/index.php/malrev/article/view/566>. [↑](#footnote-ref-36)
37. # Waluyo Hanjarwadi, dalam Pajak.com “Pajak Jual-Beli Tanah, Jenis dan Cara Menghitungnya.”, diakses <https://www.pajak.com/pajak/pajak-jual-beli-tanah-jenis-dan-cara-menghitungnya>. Pada 20 juli, pukul 22:00 WIB.

    [↑](#footnote-ref-37)
38. *Ibid*., hlm 66. [↑](#footnote-ref-38)
39. Fitria Dewi Navisa, Sunardi. *Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan*, Gresik: Thalibul Ilmi Publishing & Education, 2024:234-235, <https://www.google.co.id/books/edition/Peraturan_Jabatan_dan_Etika_Profesi_Nota/UooHEQAAQBAJ?hl=id&gbpv=1>. [↑](#footnote-ref-39)
40. Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, M.H Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, Amil Keramat, *‘Notaris dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023:15. <https://repo.uinsyahada.ac.id/1538/2/notaris%20dan%20PPAT>. [↑](#footnote-ref-40)
41. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-41)
42. *Ibid.,* hlm. 16. [↑](#footnote-ref-42)
43. *Ibid*., hlm. 235. [↑](#footnote-ref-43)
44. Bustomi, Abuyazid. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah." *Jurnal Solusi,* 18 (2), 2020:177. <http://jurnal.unpal.ac.id/index.php/solusi/article/view/288>. [↑](#footnote-ref-44)
45. Santoso Urip, “Pejabat Pembuat Akta Tnah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta”, Jakarta:.Karisma Putra Utama, 2016:126. https://books.google.co.id/books?i. [↑](#footnote-ref-45)
46. Annisa Putri Aprilia, and Edith Ratna."Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kota Semarang." *Notarius* 15 (1), 2022:7-8. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46033>. [↑](#footnote-ref-46)
47. Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018:16. [↑](#footnote-ref-47)
48. Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.”, *Notarius,* 13 (2), 2020:896-897. https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31291/17546. [↑](#footnote-ref-48)
49. Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017:14. https://books.google.co.id/books [↑](#footnote-ref-49)
50. Santoso, Sigit Dwi. “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013).” , *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam,*21 (1), 2018:170. https://jurnalfsh.uinsa.ac.id/index.php/qanun/article/view/653/703 [↑](#footnote-ref-50)
51. Bintang Samuel, “Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang.”, Skripsi, Medan: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, 2020:7-9. <https://repositori.uma.ac.id/handle/123456789/12119/> [↑](#footnote-ref-51)
52. Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto, G. “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli.”, *Jurnal Akta,* 5 (1), 2018:244. https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2553 [↑](#footnote-ref-52)
53. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-53)
54. *Ibid*., hlm. 245. [↑](#footnote-ref-54)
55. # Libera, “Ingin Membeli Tanah? Ketahui Tahapan yang Perlu Dilalui Dalam Proses Jual Beli Tanah”, diakses <https://libera.id/tentang-libera/>, Pada 20 juli, pukul 22:00 WIB.

    [↑](#footnote-ref-55)
56. Syania Ubaidi, Ismala Dewi, Enny Koeswarni. “Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan.”, *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial,* 8 (6), 2021:1718. http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/article/view/5329/3010 [↑](#footnote-ref-56)
57. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012:76. [https://www.google.co.id/books](https://www.google.co.id/books/edition/Peralihan_Hak_Atas_Tanah_dan_Pendaftaran/UmWqEAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=jual+beli+tanah+berdasarkan+Undang-Undang+Pokok+Agraria+(UUPA)+tidak+diterangkan+secara+jelas,+akan+tetapi+dalam+Pasal+5+UUPA+disebutkan+bahwa+hukum+tanah+nasional+adalah+hukum+adat.+Jadi+pengertian+jual+beli+tanah+menurut+UUPA+adalah+jual+beli+tanah+menurut+hukum+adat+yang+telah+disempurnakan/dihilangkan+sifat+kedaerahannya&printsec=frontcover). [↑](#footnote-ref-57)
58. *Ibid* [↑](#footnote-ref-58)
59. *Ibid*., hlm 75 [↑](#footnote-ref-59)
60. Angger S, Erdha W*, Awas Jangan Beli Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 58-62. https://books.google.com/books. [↑](#footnote-ref-60)
61. Lita Tyestas ALW, Adya Paramita Prabandari. “ Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris”, *Notarius,*13 (2), 2020:826. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31170> [↑](#footnote-ref-61)
62. # Septian Nugraha, “Begini Syarat Sahnya Jual Beli Tanah di Indonesia, Sudah Tahu?”, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/syarat-sahnya-jual-beli-tanah-sesuai-hukum-di-indonesia>*.* Pada 20 juli, pukul 22:00 WIB.

    [↑](#footnote-ref-62)
63. Manueke, Pingkan Martina, "Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Privatum,* 6 (5), 2018:151-152. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21380. [↑](#footnote-ref-63)
64. *Ibid*. hlm 154-155 [↑](#footnote-ref-64)
65. *Ibid*. hlm 158 [↑](#footnote-ref-65)
66. Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. "Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia.”, *Journal of Civil and Business Law* 5 (1), 2020:128. <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288/6411>. [↑](#footnote-ref-66)
67. *Ibid*., hlm.133. [↑](#footnote-ref-67)
68. Nuridin, Muhammad Wildan,"Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.”, *Jurnal Diktum,* 8 (2), 2020:196. <https://www.academia.edu/download/89792691/29.pdf>. [↑](#footnote-ref-68)
69. *Ibid*., hlm 199 [↑](#footnote-ref-69)
70. *Ibid*., hlm 200 [↑](#footnote-ref-70)
71. Meisya Adistia. “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli.”, *Unes law review,* 6 (3), 2024:8023 https://review-unes.com/index.php/law/article/download/1704/1377/. [↑](#footnote-ref-71)
72. Baeti Sakinah,*’’Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*’’, Skripsi Sarjana Hukum, Semarang Surabaya: Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023:75 .http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/29810. [↑](#footnote-ref-72)
73. *Ibid*., hlm. 75-76. [↑](#footnote-ref-73)
74. Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., Pasaribu, R. M. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan.”, *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana,* 3 (2), 2024:243-244 http://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1180 [↑](#footnote-ref-74)
75. Pontoh, Vara Dila, Nirwan Junus, and Zamroni Abdussamad. “, Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur.” , *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni,* 1 (3), 2023:487. http://jurnal.minartis.com/index.php/jishs/article/view/812 [↑](#footnote-ref-75)
76. Heru Satria Nugraha, “Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)Dalam Membut Akta Otentik”, Skripsi, Yogyakarta: Perpustakaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2012:7-8. <http://repository.stpn.ac.id/1401/>. [↑](#footnote-ref-76)
77. Adjie Habib, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011:245. [↑](#footnote-ref-77)
78. Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Binacipta, 1991:70. [↑](#footnote-ref-78)
79. Badu, Suci Ananda. “Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia.”, *Lex Administratum* 5 (6), 2017:13. https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/17688. [↑](#footnote-ref-79)
80. Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan.” , *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana,* 3 (2), 2021:243-244 http://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1180. [↑](#footnote-ref-80)
81. Ivan Novian Janitra, "Peran Notaris Dan Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Bekas Tanah Kas Desa Pandowoharjo Sleman." *Lex Renaissance* 5 (2), 2020:461. https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/view/17198 [↑](#footnote-ref-81)
82. Vara Dila Pontoh, Nirwan Junus, Zamroni Abdussamad. “Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur.”, *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni,* 1 (3), 2023:487. http://jurnal.minartis.com/index.php/jishs/article/view/812. [↑](#footnote-ref-82)