

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Penjelasan pasal tersebut menyatakan bumi dan air dan kekayaan yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Tanah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa yang mempunyai fungsi teramat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional digariskan kebijakan nasional di bidang pertanahan,

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :<sup>2</sup>

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam Bahasa Indonesia, kata “tanah” digunakan dalam berbagai pengertian. Misalnya saja tanah dalam arti benda yang digunakan sebagai bahan

---

<sup>1</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi hukum tanah nasional dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2009, hlm. 1.

<sup>2</sup> Penjelasan *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan, 2002, hlm. 27.

dasar pembuatan bangunan, tanah dalam pot bunga, tanah sebagai lahan pertanian, dan berbagai arti lainnya.

Kata tanah dalam Hukum Tanah Nasional, tentunya tidak sama dengan pengertian tanah pada umumnya. Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis. Hal ini bisa dijumpai dalam pasal 4 UUPA :<sup>3</sup>

- 1) Atas dasar Hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.
- 2) 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 sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, dapat diberikan Tanah dengan kedudukan Hak Milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat sehingga bukan merupakan suatu hal yang baru dan atau asing di Indonesia. Landasan ideal dari Hak Milik ini adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formal, hak perseorangan terhadap sesuatu itu memang ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA.<sup>4</sup> Jangka waktu hak milik tidak terbatas. Subyek Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu bank-bank Negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan-badan sosial.

---

<sup>3</sup> Irene Eka Sihombing, *Op.,Cit.*, hlm. 7.

<sup>4</sup> Wirahadi Prasetyo, *Cara mudah mengurus surat tanah dan rumah (buku terlengkap)*, Jogjakarta : Flashbooks, 2013, hlm. 13.

Hak kepemilikan terhadap sesuatu properti merupakan hak yang menjadikan sesuatu barang menjadi “kepunyaan seseorang” baik pribadi maupun kelompok. Hak tersebut menjamin si pemilik atas haknya untuk melakukan segala suatu terhadap properti sesuai dengan kehendaknya, baik untuk menggunakannya maupun tidak menggunakannya, dan juga untuk mengalihkan hak kepemilikannya. Beberapa filsuf menyatakan bahwa hak atas properti timbul dari normal sosial. Beberapa lainnya mengatakan bahwa hak timbul dari moralitas atau hukum alamiah (*natural law*).<sup>5</sup>

Sistem hukum di masa kini telah berkembang sedemikian rupa untuk melindungi transaksi dan sengketa atas penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, pengalihan dan pembagian properti. Selain untuk perumahan, tanah sekarang ini juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Seluruh perangkat sistem ini mencakup juga apa yang biasa dikenal dengan istilah kontrak (perjanjian). Hukum positif menegaskan hak-hak tersebut dan untuk menghakimi dan melaksanakan penerapannya maka digunakan suatu sistem hukum sebagai sarannya. cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli.

Jual beli dalam masyarakat bukanlah merupakan hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. salah satu yang menjadi objek jual beli yaitu hak atas tanah, yang dilakukan juga dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah merupakan objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>6</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang bunyinya sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>7</sup>

Dengan terjadinya perjanjian tersebut maka timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.<sup>8</sup>

Dengan kata lain, para pihak yang mengadakan perjanjian terkait untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat. Perjanjian yang mereka buat berlaku sama seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Arti dari perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak,

---

<sup>6</sup> R.Subeki, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia, 2005, hlm. 1.

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Perjanjian yang dibuat para pihak akan menumbulkan hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban oleh para pihak inilah merupakan akibat suatu perjanjian.

Dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, namun juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kebiasaan, kepatutan, dan undang-undang”.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan : “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>9</sup>

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>10</sup> Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

<sup>10</sup> *Ibid.*

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah<sup>11</sup>, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan jual beli dilakukan dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli bersangkutan telah dilaksanakan.<sup>12</sup>

Perbedaan antara Akta Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.<sup>13</sup>
- 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.<sup>14</sup>

PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide : Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang

---

<sup>11</sup> Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftaran*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007, hal. 77.

<sup>13</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke III, hal.270.

dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya dalam Pasal 1870 KUHPerd sebagai berikut :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis”, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Pembuatan hukum itu sering disebut “balik nama”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan dilangsungkannya PPJB oleh para pihak maka calon Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa : “Jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah.”<sup>15</sup>

Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari calon Penjual kepada calon Pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon Pembeli.

---

<sup>15</sup> Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dengan maksud dari para pihak bahwa hak atas objek berupa tanah dan bangunan yang akan dijual berdasarkan PPJB tersebut tidak dapat diperikatkan/diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya. Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik, akta mana memuat peristiwa PPJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang syaratkan atau harus dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh undang-undang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

Berdasarkan ketentuan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.<sup>16</sup>

Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian atas rumah maupun unit rumah susun yang dibelinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan AJB di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera), yang menyatakan bahwa AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>16</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Beberapa kasus yang terjadi pada lapisan masyarakat untuk dapat memiliki sebuah hunian tidak dapat langsung beralih haknya dengan Akta Jual Beli, namun dengan beberapa tahap maka diikat dengan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli berjalan atau berlangsung dimana para pihak mengikatkan diri satu sama lain yaitu Kreditor selaku penjual dan Debitor selaku pembeli, karena tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat, maka harus mempunyai sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. pembayaran tahap pertama telah dilakukan pihak Debitor sesuai dengan kesepakatan dan pihak Kreditor telah menerima, kemudian tidak terduga-duga bahwa Kreditor mengalami musibah kecelakaan sehingga yang mengakibatkan Kreditor tersebut meninggal dunia.

Berdasarkan gambaran kasus diatas terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Berbeda halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya Akta Jual Beli. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya Akta Jual Beli yang bersifat otentik.

Adapun terkait dengan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut **“DAPAT DIBATALKAN”**. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas) dan atau tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah **“BATAL DEMI HUKUM”**. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur sebagaimana dalam ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subjektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Adapun landasan pasal-pasal yang terkait sebagai dasar-dasar hukum pengikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 1) Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.
- 2) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”.

Sedangkan yang merupakan azas-azas dalam perjanjian terdapat dalam :

- 1) Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang”.
- 2) Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian dengan siapapun dan tentang apapun sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dan kepatuhan dalam masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal Akta Jual Beli tanah dan bangunan yang belum dapat ditindak lanjuti, penulis mengajukannya sebagai bahan tesis dengan judul : **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN PERALIHAN HAKNYA”**.

---

<sup>17</sup> Kitab Undang Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 33, Jakarta : Pradnya Paramita, 2003

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan atas uraian latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan, sebagai berikut :

- 1.2.1. Bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Membuat Akta Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah ?
- 1.2.2. Bagaimana Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah ?
- 1.2.3. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembatalan Akta Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah ?

## 1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini penulis mempunyai beberapa tujuan yang akan dicapai. Adapun tujuan penulisan tesis ini adalah :

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

#### 1.3.1.1 Tujuan Umum

Memberikan wawasan sekaligus memberikan wacana terhadap masyarakat tentang proses perbuatan hukum peralihan hak yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris.

#### 1.3.1.2 Tujuan Khusus

Penulis dapat menambah wawasan tentang pentingnya suatu proses perbuatan hukum peralihan hak yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris dan menambah wawasan tentang akibat dari kekuatan hukum

akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 1.3.2 Manfaat Penelitian

1.3.2.1 Untuk mengetahui proses perbuatan hukum peralihan hak yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris.

1.3.2.2 Untuk mengetahui kekuatan hukum Akta Jual Beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 1.4. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis perlu adanya suatu uraian mengenai susunan dari penulisan yang dibuat agar pembahasan teratur dan terarah pada masalah yang sedang di bahas untuk itu tesis ini akan dibagi ke dalam 5 (lima) bab untuk memberikan gambaran yang jelas dan memudahkan pembaca mempelajarinya, maka tesis ini di susun sedemikian rupa secara sistematis, jelas dan lengkap adalah sebagai berikut :

**BAB I**           Pendahuluan ini menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II**        Teori Pustaka tentang Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dalam bab ini penulis menjabarkan mengenai pengertian, proses dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli serta kaitannya dengan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan akibat hukumnya dan pengertian PPAT.

BAB III Metode Penelitian berisikan pengertian metode penelitian, tujuan penelitian, dan jenis data penelitian berdasarkan sumbernya diakhiri dengan pengolahan data.

BAB IV Hasil penelitian dan pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian kekuatan dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya, akibat hukum Jual Beli tersebut.

BAB V Penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran, mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari masalah penelitian berdasarkan pada pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab terdahulu juga dikemukakan saran sebagai solusi atau alternatif pemecahan masalah.

