

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam era globalisasi saat ini bisnis yang selalu berkembang dan menjanjikan adalah bisnis jual beli tanah dan *property*. Tanah dan rumah sering menjadi objek yang diperjanjikan dalam masyarakat. Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah juga dilakukan dengan perjanjian, hal tersebut dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian jual beli, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Berdasarkan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan “UUD 1945”) menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi dasar hukum pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”). UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan,

¹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1988), hal. 29

peruntukan, penggunaan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²

Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum pemilik tanah. Menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa :

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalam itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat”.

Ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud disini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah ini mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.³

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan,

² H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hal. 15

³ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hal. 58

penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Sedang pengertian PPAT berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya 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.”

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Jilid I (Edisi Revisi), Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hal. 72

1. “PPAT bertugas 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 :”
 - a. “jual beli”;
 - b. “tukar menukar”;
 - c. “hibah”;
 - d. “pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*)”;
 - e. “pembagian hak bersama”;
 - f. “pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik”;
 - g. “pemberian Hak Tanggungan”;
 - h. “pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”.

Demikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan

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

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Sedangkan peralihan hak atas tanah, sebagaimana dikutip oleh Irene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindah hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁵

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum itu terdiri dari :

1. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat dan pemberian hadiah sesuatu (benda);
2. Perbuatan hukum dua pihak, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli.⁶

⁵ CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1986), hal. 119

⁶ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya : Laksbang Justitia, 2015) hal. 120

Peralihan Hak melalui jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.⁷

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) “Jual beli” adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya Pasal 1458 yang menyatakan

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Unsur-unsur pokok (*esensial*) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebut sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya.⁸

⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta : Bina Cipta, 1987)

⁸ Nurhayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*

Dalam hal-hal atau keadaan tertentu perbuatan hukum jual beli tanah belum dapat untuk dilakukan dihadapan PPAT. Apabila telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli hak atas tanah sedang jual belinya belum dapat dilakukan dihadapan PPAT, maka dilakukan Pengikatan Jual Beli. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris. Kewenangan Notaris untuk mengesahkan kesepakatan mengenai jual beli tanah, diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), yang menyatakan bahwa :

“Notaris berwenang untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan Notaris untuk lebih memberikan kekuatan hukum atau kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktian nantinya. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata perjanjian dari perjanjian pengikatan jual beli.

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁹ Penggunaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sudah sering digunakan sebagai perjanjian pendahuluan dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah.

(Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, 2016), *Lex Jurnalica* Volume 13 Nomor 3, hal. 280

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Bina Cipta, 2002), hal. 75

Terciptanya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk para pihak (calon pembeli dan calon penjual) saling menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli.¹⁰ Dalam ruang lingkup Hukum Perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini termasuk dalam perjanjian *obligatoir*. Dimaksud perjanjian *obligatoir* merupakan ketika suatu perjanjian telah sah, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, namun baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban saja serta pada taraf tersebut belum terjadi adanya perpindahan hak milik. Begitu pula dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang baru hanya memuat hak dan kewajiban para pihak saja. Untuk peralihan haknya barulah diterbitkan perjanjian lain yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB).¹¹

Penyebab jual beli tanah belum dapat dilakukan dihadapan PPAT dan perjanjian tersebut dapat dituangkan dalam akta Notaris terlebih dahulu dengan beberapa faktor yaitu :

1. Tanahnya belum bersertipikat atau masih dalam proses pemecahan;
2. Penjual dan Pembeli belum melaksanakan kewajibannya seperti belum diterbitkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pembayaran lunas, pajak penjual atau pembeli;
3. Sertipikat tersebut harus penurunan hak atau peningkatan hak;
4. Sertipikat belum dilakukan roya karena masih dibebani hak tanggungan;

¹⁰ J. Andy Hartanto, *Karakteristik Hak Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli*, (Surabaya : Universitas Airlangga, 2015), hal. 106

¹¹ Munir Fuady, *Hukum kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hal. 31

Pertumbuhan ekonomi saat ini berdampak terhadap seluruh aspek kehidupan manusia hal ini menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi oleh masyarakat bertambah, khususnya pada saat ini kegiatan manusia semakin berkembang dilihat dari hubungan dua pihak hukumnya dengan cara membuat suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian tersebut sering mencantumkan klausula kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki.

Pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang banyak dijumpai dalam masyarakat, pemberian kuasa adalah perbuatan dasar dan penting dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum. Seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya dalam melakukan segala sesuatu yang merupakan kepentingan yang memberikan kuasa.

KUHPerdata menggunakan istilah *lastgeving* dan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio diterjemahkan dengan “Pemberian Kuasa” sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdata yaitu :

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.”¹²

Menurut Pieter Latumenten, dalam perjanjian pengikatan jual beli atas objek bidang tanah dan harganya telah dibayar lunas, maka pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian tersebut, diberikan untuk kepentingan penerima kuasa atau untuk memperkuat kedudukan penerima kuasa sebagai pembeli dalam melaksanakan haknya. Pemberi kuasa selaku

¹² Pieter Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accessoir*, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), hal. 1

penjual telah memperoleh haknya (pembayaran lunas). Dan untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli, maka diberikan kuasa dalam perjanjian tersebut, yang tidak berakhir karena sebab sebab yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerduta.¹³

Dapat disimpulkan, orang yang telah diberi kuasa melakukan perbuatan hukum atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga yang mewakili pemberi kuasa, artinya apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak serta kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Dari ketentuan pasal 1793 KUHPerduta dapat dilihat bahwa pemberian kuasa adalah bebas dari sesuatu bentuk cara (formalitas) tertentu, dengan kata lain adalah perjanjian konsensual merupakan perjanjian sudah mengikat (sah) pada saat tercapainya sepakat antara pemberi dan penerima kuasa sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerduta.¹⁴

Dalam prakteknya, setelah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seringkali terjadi suatu permasalahan. Salah satunya yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 909 PK/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 227 K/Pdt/2019 tertanggal 12 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 60/PDT/2018/PT BTN tertanggal 17 Mei

¹³ Pieter Latumeten, Ibid, hal. 98-99

¹⁴ Agus Pandoman, *Teori dan Praktek Akta Perikatan Publisitas dan Non Publisitas*, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hal. 200

2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Srg tertanggal 13 November 2017.

Telah dilakukannya penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 01 Oktober 2012 dibuat dihadapan Dra. LILI LISWANTI, SH, Notaris di Cilegon yaitu Almarhum HARYANTO selaku Penjual dan diwakili DICKY IKSAN SOETIKNO Direktur dari PT. MAKMUR PERSADA INDONESIA selaku Pembeli dengan disaksikan saksi-saksi yang memenuhi syarat dan salah satunya M. YAI'S selaku Kepala Desa telah hadir dan menandatangani akta tersebut.

Objek penjualan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 287 / Tonjong, atas nama HARYANTO seluas 22.215 M² (dua puluh dua ribu dua ratus lima belas meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur 21/2000 tertanggal 15 April 2000 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 28.01.05.08.0016 terletak di Desa/Kelurahan Tonjong, Kecamatan Kramat Watu, Kabupaten Serang, Provinsi Banten. Dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 36.04.220.012.004-0027.0. dengan harga jual yaitu sebesar Rp 355.440.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) telah dibayar lunas.

Dilaksanakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena tanah yang dibeli masih berstatus Hak Milik dan pembeli adalah PT. MAKMUR PERSADA INDONESIA sebagai badan hukum sehingga tidak memenuhi syarat untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB) sehingga dilakukannya penurunan hak menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan

Nomor: 12/Tonjong (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 287 / Tonjong). Tanah hak berstatus Hak Milik diperoleh melalui jual-beli tanah karena berstatus Badan Hukum Indonesia tidak memenuhi syarat untuk membeli tanah hak yang bersangkutan sehingga tanah tersebut harus diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan pasal 26 ayat 2 UUPA menyatakan

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Setelah selesai penurunan hak sertipikat tersebut, pihak pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 53 / 2012, tertanggal 14 Desember 2012 dihadapan Hj. HASANAWATI JUWENI SHANDE, S.H., M.Kn, Notaris – PPAT di Kabupaten Serang berdasarkan Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sah di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yang dimana sertifikat tersebut sudah tercantum nama PT. MAKMUR PERSADA INDONESIA.

Pada tahun 2017, diajukannya gugatan oleh SHERLY KUMALAWATI HARDJO kepada Notaris & PPAT Hj. HASANAWATI JUWENI SHANDE, S.H., M.Kn., PT. MAKMUR PERSADA INDONESIA dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang. SHERLY KUMALAWATI HARDJO dan LAURA KUMALA HARYANTO sebagai

ahli waris dari Alm. HARYANTO telah meninggal sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor : 262/ISTIMEWA/2013 tertanggal 13 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bandung.

Gugatan tersebut diajukan karena pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tanpa persetujuan isteri, sedangkan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Hj. HASANAWATI JUWENI SHANDE, S.H., M.Kn, Notaris – PPAT di Kabupaten Serang dilakukan oleh DICKY IKSAN SOETIKNO selaku kuasa dari Penjual dan Direktur dari PT. MAKMUR PERSADA INDONESIA selaku pembeli berdasarkan kuasa yang tercantum pada Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Berdasarkan latar belakang diatas yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam bentuk tesis berjudul : **TINJAUAN YURIDIS TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG SAH KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (Studi Kasus Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020).**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dijabarkan di atas, rumusan masalah atas penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk peralihan hak kepada

pembeli yang beritikad baik (Studi Kasus Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020)?

2. Bagaimana kekuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti pembayaran peralihan hak atas tanah yang sah kepada Pembeli yang beritikad baik (Studi Kasus Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020)?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dijabarkan di atas tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk peralihan hak kepada pembeli yang beritikad baik (Studi Kasus Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020) tertanggal 16 Desember 2020.
2. Untuk kekuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti pembayaran peralihan hak atas tanah yang sah kepada Pembeli yang beritikad baik (Studi Kasus Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020)

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menyumbangkan pemikiran di bidang hukum khususnya dalam

bidang hukum pertanahan, dan pengembangan terhadap ilmu hukum, khususnya berkaitan dengan Akta Jual Beli.

1.4.2. Manfaat Praktis

a. Bagi Notaris dan PPAT

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan mengembangkan bidang ilmu hukum khususnya dalam hukum pertanahan di Indonesia terkait pelaksanaan di dalam tugas dan jabatan sebagai PPAT.

b. Bagi Kantor Pertanahan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti dan disamping itu hasil penelitian ini dapat mengungkapkan penyelesaian masalah dalam Akta Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan memudahkan pembaca mempelajarinya maka tesis ini disusun secara sistematis, jelas dan lengkap. Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka ini menguraikan Landasan Teori (yang terdiri dari Perikatan dan Perjanjian, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Teori Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah di Indonesia, Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat, Jenis-Jenis Hak Atas Tanah di Indonesia) dan Landasan Konseptual (yang terdiri dari Pendaftaran Tanah, Penurunan Hak Untuk Kepemilikan Badan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris, Wewenang dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Itikad Baik Dalam Perjanjian, Pembeli Beritikad Baik).

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab metode penelitian ini menguraikan Tipe Penelitian, Sifat Penelitian, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, Pendekatan Penelitian dan Analisis Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab hasil penelitian dan analisis ini menguraikan permasalahan yang diteliti khususnya mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk peralihan hak kepada pembeli (Studi Kasus Putusan Nomor 909

PK/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020) dan kekuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti pembayaran peralihan hak atas tanah yang sah kepada Pembeli (Studi Kasus Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020 tertanggal 16 Desember 2020).

BAB V : PENUTUP

Bab penutup dari penelitian yang akan berisi kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan, serta saran dari Peneliti terhadap topik penelitian

