

**PENTINGNYA PENCATATAN TANAH TERKAIT STATUS KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR
592/PDT.G/2019/PN DPS)**

Arman Reza Fadillah

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya menjadi kewajiban dari Pemerintah, akan tetapi juga merupakan kewajiban pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah berkewajiban untuk ikut aktif dalam pendaftaran tanah, jika ada perubahan baik fisik maupun yuridis yang berhubungan dengan kepemilikan hak atas tanah, agar dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanahnya, sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997. Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik atas pembelian tanah yang belum dilakukan pencatatan peralihan hak milik atas tanah, serta akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang dibuat di bawah tangan dan tidak dilakukan pencatatan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN.Dps. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif, dengan menggunakan bahan pustaka atau data sekunder, dengan deskriptif analitis dan pendekatan kualitatif. Adapun hasil penelitian ini yaitu pembeli tanah yang melakukan pembelian tanah dengan itikad baik harus diberikan perlindungan hukum, sebagaimana dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, meskipun peralihan haknya baru sebatas dibuatkannya Akta PPJB oleh Pejabat berwenang. Menurut SEMA No. 4 Tahun 2016, bahwa Peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Jual beli tanah dengan dibuatkannya Akta dibawah tangan yang belum dilakukan pencatatan peralihan haknya, tidak dapat diberikan perlindungan hukum, dikarenakan tidak beritikad baik dan tidak memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan guna dilakukannya balik nama sertipikat.

Kata Kunci: Pembeli Beritikad Baik, Pencatatan Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan. Tanah juga merupakan tempat sumber daya alam yang memiliki manfaat dan memiliki nilai ekonomis. Sehingga tanah mempunyai fungsi penting dan hubungan yang erat dengan kehidupan manusia, sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa, "Bumi,

air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹

Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang menandakan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dalam hal ini masyarakat, sehingga diperlukannya suatu peraturan untuk mengatur hubungan setiap masyarakat dengan tanah. Pemberlakuan UUPA diharapkan dapat berfungsi sebagai keseragaman hukum dalam bidang hukum tanah nasional.²

UUPA juga mengatur hak atas tanah yang dapat diberikan dan dapat dimiliki oleh masyarakat. Hak atas tanah yang diberikan dan dimiliki untuk dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya harus memiliki landasan hak. Hubungan penguasaan dan penggunaan tanah ini, diatur beberapa cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah dapat ditinjau dari status hukum tanah yang diperlukan.³

Terdapat beberapa syarat dan cara untuk memperoleh hak atas tanah yang dapat digunakan untuk keperluan pribadi tempat tinggal atau untuk digunakan sebagai usaha (investasi).⁴ Permohonan Hak dapat dilakukan jika tanah yang tersedia merupakan tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Pemberian Hak dapat diberikan oleh pihak pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang sudah ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Oleh karena itu, bidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah sekunder.

Pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997), untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah, maka kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.⁵ Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya berjanji untuk menyerahkan suatu barang disebut penjual, sedangkan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan disebut pembeli.⁶

Jual beli adalah salah satu bentuk perikatan yang bersumber dari kesempatan atau perjanjian. Suatu perjanjian untuk dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka harus dibuat dengan suatu akta autentik. Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan definisi akta autentik yang merupakan suatu akta yang terdapat didalam

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 7

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 72.

³ Wayan Suhendra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994), hlm. 56

⁴ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta : CV Rajawali, 1986), hlm. 78

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, Pasal 24 ayat (2)

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosidibio, cet.ke-41 (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003), Pasal 1457

bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat akta itu dibuat.⁷

Akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, merupakan suatu produk berupa akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut, sebagai bukti yang lengkap untuk kepentingan para pihak, yang didalamnya terdapat beberapa maksud dan tujuan dari pada para pihak tersebut.⁸ Dalam hal ini pejabat yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk mencatatkan peralihan hak atas tanah dalam sebuah akta autentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, dalam proses jual beli tanah, PPAT memiliki peran penting dalam pembuatan aktanya. Dimana Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 jo Pasal 1868 KUH Perdata.

Siti Anissa, dalam tesisnya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Salah Satu Pihaknya Wanprestasi (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 475/K/Pdt/2011)”, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah sangat membutuhkan suatu akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna, sebagai suatu kepastian hukum untuk mengalihkan hak atas suatu tanah dari individu kepada individu lain, sehingga perjanjian merupakan dasar yang memuat keinginan dari para individu yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah.⁹

Pokok dalam sebuah perjanjian yaitu kebebasan berkontrak, secara implisit memberikan arahan bahwa dalam membuat perjanjian para pihak diasumsikan memiliki kedudukan yang seimbang.¹⁰ Oleh karena itu, diharapkan akan muncul perjanjian yang seimbang dan adil untuk para pihak. Hal yang penting dalam suatu pengaturan perjanjian dalam praktek bisnis jual beli yaitu demi menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) dapat berlangsung secara seimbang bagi para pihak, sehingga dengan demikian dapat tercapainya hubungan yang adil dan seimbang dengan saling menguntungkan.¹¹

Endang Swarni, dalam tesisnya yang berjudul: “Kebatalan Akta dapat Dihubungkan dengan Tanggung Jawab PPAT Sebagai Pejabat Umum (Studi Kasus Akta Jual Beli Hak Atas Tanah No. 8/Cikande Putusan Mahkamah Agung Nomor 2144K/PDT/2008)”, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat terlaksana karena adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak tertentu dapat mendapat hak nya.¹² Peralihan hak atas tanah merupakan bentuk konkret dari asas kebebasan berkontrak yang memuat keinginan para pihak dalam bentuk hak dan kewajiban. Tanah merupakan kebutuhan pokok masyarakat yang dalam kebutuhan disebut kebutuhan primer.

⁷ *Ibid.*, Pasal 1868

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm. 42

⁹ Siti Anissa Aulia Armanda, Tesis: “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Salah Satu Pihaknya Wanprestasi (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 475/K/Pdt/2011)”, (Depok: Universitas Indonesia, 2015), hlm. 3

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Laskbang Mediatama, 2008), hlm. 2

¹¹ *Ibid.*, hlm. 6

¹² Endang Swarni, Tesis: “Kebatalan Akta dapat Dihubungkan dengan Tanggung Jawab PPAT Sebagai Pejabat Umum (Studi Kasus Akta Jual Beli Hak Atas Tanah No. 8/Cikande Putusan Mahkamah Agung Nomor 2144K/PDT/2008)”, (Depok: Universitas Indonesia, 2013), hlm. 4

PPAT bertugas melakukan pendaftaran atau pencatatan hak atas tanah yang merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, sebagaimana disebut dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.¹³ Maksud dari “kegiatan-kegiatan tertentu” dalam pasal ini dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP No. 37 Tahun 1998), menyatakan bahwa ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu bertugas pokok melakukan pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.¹⁴

Pendaftaran tanah sebagaimana disebut pada Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkelanjutan (berkesinambungan), bukan hanya pada saat pertama kali pendaftaran tanah, akan tetapi secara terus menerus berkesinambungan sepanjang ada perubahan terhadap obyek maupun subyeknya.¹⁵ Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan pada saat pemegang hak atas tanah mengajukan permohonan pendaftaran tanah, baik untuk yang pertama kalinya maupun kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan suatu kegiatan pemeliharaan karena ada perubahan terhadap obyek maupun subyeknya, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997.¹⁶

Menurut Budi Harsono, PP No. 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran hak, dimana hal ini terlihat pada buku tanah yang memuat data fisik maupun data yuridis tanah yang terkait dan diterbitkan sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan tanah. PP No. 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran tanah yang merupakan sistem publikasi negatif yang memuat unsur positif.¹⁷ Dimana unsur negatif ini menunjukkan bahwa apabila keterangan dalam surat bukti hak atas tanah tersebut ternyata tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan dan dibetulkan. Artinya bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, dimana apa yang dituangkan dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Sedangkan unsur positif ini menunjukkan bahwa adanya peran aktif dari negara, yaitu dari petugas pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan yang melakukan pengumpulan bukti kepemilikan tanah tersebut, karena untuk membuktikan pemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat saja.

Pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya menjadi kewajiban dari Pemerintah, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997, akan tetapi juga merupakan kewajiban pemegang hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk ikut aktif melakukan pendaftaran tanah, jika ada perubahan baik fisik

¹³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997..., Pasal 6 ayat (2)

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, Pasal 1 angka 1

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997..., Pasal 1 angka 1

¹⁶ Christiana Tri Budhayati, “Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 2, (April 2018), hlm. 4

¹⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), hlm. 325

maupun yuridis yang berhubungan dengan hak atas tanah yang dimilikinya, agar dapat memberikan perlindungan terhadap kepemilikan hak atas tanahnya.

Pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah terhadap kepemilikan hak atas tanah, tidak jarang terjadi pemahaman yang salah. Rahmat Ramadhani, dalam Jurnalnya yang berjudul “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, menyatakan bahwa Masyarakat menganggap tanah bermakna sempurna sebagai pemilik, jika tanah yang mereka kuasai terdapat suratnya yaitu surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya, asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, baik dalam bentuk surat maupun bukti pembayaran pajak bumi bangunan (PBB) atau surat lainnya, seperti surat jual beli dibawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya.¹⁸

Pemahaman yang terdapat diatas merupakan pemahaman yang harus dibenahi, dimana hal ini berdampak pada konflik dikemudian hari karena tidak ada kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, pentingnya peran negara serta peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan dalam membantu negara untuk melakukan pendaftaran atau pencatatan tanah di Indonesia.

PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang melakukan pencatatan tanah dalam suatu perbuatan hukum yaitu jual beli tanah di Indonesia, seharusnya melakukan penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada masyarakat atau para pihak yang ingin meminta bantuan kepadanya dalam melakukan jual beli tanah. Hal ini yang ditemukan dalam suatu fakta hukum, bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dibuat di bawah tangan, sebagaimana yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps.

Pada fakta hukum yang ditemukan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar, bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dibuat di bawah tangan, yang dikemudian hari menimbulkan suatu konflik. Kedua objek tanah berupa SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 berada di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan dibuatkannya Perjanjian Jual Beli yang dibuat di bawah tangan antara Tuan T dengan para pihak pemilik SHM No. 12001 dan SHM No. 12012. Tuan T juga dibuatkan Akta Kuasa Jual dihadapan Notaris & PPAT NKAA, dari para pihak pemilik SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 (sebagai pemberi kuasa) kepada Tuan T (sebagai penerima kuasa). Peralihan hak atas tanah tersebut dibuat pada 01 Feburuari 2013.

Tuan T membuat Perjanjian Jual Beli terhadap tanah tersebut, dikarenakan ia melakukan pembayaran tanahnya dengan cara bertahap (diangsur). Setelah Tuan T melakukan pembayaran lunas pada bulan Juni 2013, ia tidak langsung melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT terhadap SHM No. 12001 dan SHM No. 12012, dikarenakan ia berniat ingin langsung menjual kembali atau mengalihkan kedua objek tanah tersebut kepada pihak lain. Dikarenakan Tuan T tidak melakukan pembuatan dan penandatanganan AJB, maka SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 tidak dapat dilakukan balik nama terhadap nama Tuan T atau dapat dikatakan kedua objek

¹⁸ Rahmat Ramadhani “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah.” *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2 Nomor 1, (Januari 2021), hlm. 2

tanah tersebut masih atas nama pemilik pertama meskipun Tuan T sudah melakukan pembayaran lunas. Saat itu kedua SHM tersebut berada di Notaris dan PPAT NKAA.

Tuan T yang merasa sudah menjadi pemilik sah atas SHM No. 12001 dan SHM No. 12012, pada bulan Mei 2014 ia menjual kembali kedua objek tanah tersebut kepada Nyonya S dengan dibuatkannya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 04 tanggal 09 Mei 2014 dihadapan Notaris & PPAT NKAA. Proses jual beli dilakukan dengan pembayaran bertahap dan Nyonya S sudah membayar lunas tanah tersebut pada tanggal 15 September 2014. Setelah dilakukan pelunasan dan seiring berjalannya waktu belum juga dilaksanakannya pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta berakibat tidak dapat dilakukannya balik nama sertifikat terhadap nama Nyonya S. Hingga pada bulan April 2016, diketahui bahwa SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 yang berada pada Notaris & PPAT NKAA, telah dijaminan oleh NKAA kepada Nyonya D sebagai jaminan hutang untuk NKAA. Hal ini yang kemudian Nyonya S merasa dirugikan, pada Juni 2019 Nyonya S melakukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tuan T sebagai Tergugat dan NKAA sebagai Turut Tergugat, di Pengadilan Negeri Denpasar.

Pada hal tersebut merupakan suatu masalah yang terjadi dikemudian hari, dimana Tuan T yang merasa sudah memiliki objek tanah yang telah dibelinya, merasa tidak memiliki kepastian hukum. Tuan T menjual kembali objek tanah tersebut kepada pihak lain, akan tetapi masih menimbulkan suatu konflik dikemudian hari. Hal ini dikarenakan Tuan T pada saat membeli objek tanah tersebut, tidak melakukan pembuatan dan penandatanganan AJB dihadapan PPAT. Nyonya S sebagai pembeli yang telah melakukan melakukan pelunasan atas tanah yang dibelinya, tidak dapat melakukan pembuatan dan penandatanganan AJB, dikarenakan Sertipikatnya sedang dijaminan pada pihak ketiga. Akibat tidak dilakukan pembuatan AJB, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan pencatatan tanah, untuk dilakukan balik nama sertifikat terhadap nama Nyonya S. Dengan demikian, hal ini mengapa pentingnya dilakukan pencatatan tanah terkait status kepemilikan hak atas tanah dalam peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan tersebut yang berjudul:

“Pentingnya Pencatatan Tanah terkait Status Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/PDT.G/2019/PN DPS).”

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka pokok permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik atas pembelian tanah yang belum dilakukan pencatatan peralihan hak milik atas tanah ?
- b. Bagaimana akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang dibuat di bawah tangan dan tidak dilakukan pencatatan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps ?

2. PEMBAHASAN

Pada kasus ini diketahui dimana telah terjadi 2 (dua) peralihan hak atas tanah, yaitu:

1. Tuan T (pembeli) melakukan pembelian tanah SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 kepada Tuan NR, Tuan IWR, Tuan IKK dan Tuan IMR, dengan dibuatkannya Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan dan Akta Kuasa Jual dibuat oleh NKAA sebagai Notaris dan sudah dibayar lunas.

2. Tuan T (penjual) menjual kembali SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 kepada Nyonya S (pembeli) dengan dibuatkan Akta PPJB No. 04 oleh NKAA sebagai Notaris dan PPAT, dan telah dibayar lunas.

Kemudian, seiring berjalannya waktu, Nyonya S yang sudah melakukan pembayaran lunas, ingin segera dilaksanakannya pembuatan dan penandatanganan AJB. Namun, ternyata diketahui bahwa SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 sedang dijaminan kepada pihak ketiga yaitu Nyonya D, sebagai jaminan hutang dari NKAA. Berdasarkan hal ini, maka Nyonya S kemudian mengajukan gugatan kepada Tuan T (Penjual) sebagai tergugat dan NKAA (Notaris dan PPAT) sebagai turut tergugat pada Pengadilan Negeri Denpasar.

2.1 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Atas Pembelian Tanah Yang Belum Dilakukan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Pada kasus ini terjadi peristiwa hukum jual beli tanah yang menimbulkan suatu kerugian bagi pembeli atas tanah. Pembeli atas objek tanah ini memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap kepentingannya. Sejauh ini, Mahkamah Agung telah menetapkan mengenai kriteria pembeli atas jual beli tanah yang dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah wajib diberikan perlindungan secara hukum. Untuk itu, terbitlah Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 4 Tahun 2016), sebagai penyempurna dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014.

Pada SEMA No. 4 Tahun 2016, sebagaimana dalam rumusan hukum kamar perdata angka 4 terkait kriteria pembeli beritikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, sebagai berikut:¹⁹

- A. “Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau,
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - a) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - b) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - 4) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain;
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

¹⁹ Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, SEMA No. 4 Tahun 2016, Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 4.

- 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Pada 2 (dua) syarat diatas wajib dipenuhi keduanya sebagai syarat yang bersifat kumulatif, tidak boleh hanya salah satu.²⁰ Dengan kata lain, bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melakukan pembelian tanah berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dan telah memeriksa kebenarannya secara fisik maupun secara yuridis.

Pada kasus ini dimana Tuan T (tergugat) menjual objek SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 kepada Nyonya S pada Mei 2014, dengan dibuatkannya Akta PPJB No. 04 yang dibuat oleh NKAA sebagai Notaris/PPAT. Sebelum melakukan jual beli tanah, Nyonya S telah melakukan pemeriksaan secara fisik maupun yuridis. Secara fisik, ia melakukan survey untuk datang langsung ke lokasi dimana objek tanah tersebut berada untuk melihat secara fisik dan bertemu langsung dengan Tuan T sebagai pembeli untuk menanyakan langsung terkait objek hak atas tanahnya maupun mengenai harga yang akan diberikan kepada Nyonya S. Kemudian, secara yuridis Nyonya S telah melakukan pemeriksaan dengan melihat Sertipikat asli maupun salinannya atas objek SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 yang berada pada Notaris/PPAT dan meminta kepada Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa objek tanah tersebut adalah benar milik Tuan T. NKAA menunjukkan bukti Salinan PPJB dan Akta Kuasa Jual kepada Nyonya S, yang menunjukkan bahwa PPJB dan Akta Kuasa Jual yang telah dibuat atas pembelian tanah oleh Tuan T sebagai bukti telah dilaksanakan dan dibayar dengan lunas atas objek SHM No. 12001 dan SHM No. 12012. NKAA juga telah melakukan pemeriksaan pada Kantor BPN untuk memastikan kepada Nyonya S atas objek tanah yang akan dibelinya, bahwa objek tanah tersebut tidak sedang dalam jaminan, sita atau sengketa. Atas penyampaian yang dijelaskan oleh NKAA sebagai pejabat umum yang berwenang yaitu sebagai Notaris/PPAT, maka Nyonya S sepakat untuk membeli tanah tersebut dan dengan dibuatkannya Akta PPJB No. 04 oleh NKAA.

Pada pemaparan fakta kasus tersebut yang kemudian dikaitkan dengan SEMA No. 4 Tahun 2016, terkait kriteria pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah, bahwa Nyonya S sebagai pembeli tanah dari Tuan T dengan dibuatkannya Akta PPJB No. 04 pada Notaris/PPAT NKAA. Atas pembuatan Akta oleh Pejabat Umum, maka hal ini merupakan salah satu unsur terpenuhinya syarat pembeli beritikad baik. Syarat kedua, bahwa Nyonya S telah melakukan tindakan kehati-hatian sebelum membeli kedua objek tanah tersebut, yaitu dengan melakukan pemeriksaan secara fisik maupun yuridis terhadap kedua objek tersebut. Secara fisik maupun yuridis yaitu kedua objek SHM No. 12001, dan SHM No. 12012, bahwa kedua objek tersebut tidak sedang dalam jaminan, sita atau sengketa. Nyonya S sebagai pembeli juga telah melakukan pembayaran lunas atas tanah tersebut, membayar biaya-biaya seperti Pajak BPHTB, Pajak Penghasilan (PPH), Biaya Zona Nilai Tanah (ZNT), Biaya Notaris dan Balik Nama. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Nyonya S dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana yang disebut dalam SEMA No. 4 Tahun 2016.

²⁰ Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan No. 623/Pdt.G/2016/PN Dps, hlm 83

Terkait dengan pembelian tanah yang prosedurnya diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, pada analisa kasus ini sebagaimana SEMA No. 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melakukan pembelian tanah dengan berdasarkan prosedur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait. Pada SEMA No. 04 Tahun 2016, pada poin a angka 2, bahwa pembelian tanah yang dilakukan dihadapan PPAT harus dilakukan prosedur yang sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa:²¹

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Pada dasarnya Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik yang dapat beralih atau dialihkan, bahwa maksud dari beralih yaitu Hak Milik dapat berpindah tangan karena suatu peristiwa hukum. Sedangkan hak milik dapat dialihkan yaitu hak milik dapat berpindah tangan dengan dilakukan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak. Salah satu Pemindahan hak ini dilakukan dengan cara jual beli. Pengaturan mengenai jual beli hak milik diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.

Terkait syarat jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat yaitu syarat materil dan formil:

a. Syarat Materil

Syarat materil ditentukan dengan sahnya jual beli tanah, yaitu Pembeli memiliki hak membeli tanah yang bersangkutan.²² Pada kasus ini dimana Nyonya S berhak untuk membeli suatu objek tanah. Dikarenakan Nyonya S merupakan seorang Warga Negara Indonesia (WNI), sebagaimana dalam Pasal 21 UUPA yaitu yang dapat memiliki hak milik hanyalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah. Kemudian, Penjual dalam hal ini Tuan T memiliki hak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini kedudukan penjual sebagai pemilik hak milik atas tanah adalah pemegang atas objek tanah SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 yaitu secara fisik telah menguasai objek tanah tersebut dengan itikad baik yaitu telah melakukan pembayaran lunas sesuai dengan waktu dan harga yang telah disepakati dengan penjual terdahulu dengan berdasarkan Akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris berdasarkan PPJB sebagai perjanjian pokoknya yang telah dilegalisasi.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil terpenuhi, maka dapat dibuat akta jual belinya.²³ Akta jual beli dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, harus dibuat di hadapan PPAT, sebagai pejabat yang berwenang. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem hukum yang dipakai adalah sistem

²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, Pasal 6 ayat (2)

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 78

²³ *Ibid.*

yang konkret/kontan/nyata (*riil*).²⁴ Akan tetapi, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka menurut PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA sendiri, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan suatu akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sebagai syarat administratif dalam pendaftaran tanah.

Pada kasus ini dimana jual beli tanah dilakukan dengan pembuatan PPJB dibawah tangan yang dilegalisir dan Akta Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT NKAA. Tuan T sebagai pembeli telah melunasi pembayaran tanahnya sesuai dengan waktu dan harga yang disepakati. Kemudian Tuan T menjual kembali tanah tersebut kepada Nyonya S dengan dibuatkannya Akta PPJB No. 04 pada Notaris. Menurut SEMA No. 4 Tahun 2016, sebagaimana dalam poin 7 Rapat Pleno Kamar Hukum Perdata, yaitu: ²⁵ “Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Pada fakta hukum dalam perkara nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps, dimana yang menjadi sebab dari Nyonya S (penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tuan T (tergugat) dan Notaris/PPAT NKAA (turut tergugat), bahwa setelah Nyonya S sebagai pembeli membayar lunas objek tanah SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 kepada Tuan T sebagai penjual, tidak kunjung dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT yaitu NKAA. Pada sebelumnya, Nyonya S telah sepakat bersama Tuan T untuk melakukan jual beli tanah dengan dibuatkannya Akta PPJB No. 04 tertanggal 9 Mei 2014 pada NKAA sebagai Notaris/PPAT, sebagai perjanjian pendahuluan dan sebagai pengikat dalam kesepakatan jual beli. Nyonya S juga telah membayar seluruh biaya-biaya pembuatan akta, pengurusan akta dan balik nama, dan pembayaran Pajak Pembeli kepada NKAA. Namun, diketahui bahwa Sertipikat SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 sedang berada di pihak ketiga, sebagai jaminan atas hutang NKAA. Oleh karena itu, peralihan hak milik atas tanah dari Tuan T kepada Nyonya S tidak dapat dilanjutkan ke proses pendaftaran dan pencatatan peralihan haknya pada Kantor Pertanahan guna dilakukan balik nama sertipikat, sebagaimana dalam Pasal 95 ayat (1) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah²⁶ dan Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah jika tidak dapat bukti Akta yang dibuat oleh PPAT.²⁷ Jika Akta Jual Beli tidak dibuat dalam jual beli tanah antara Tuan T dan Nyonya S, maka Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah untuk objek SHM No. 12001 dan SHM 12012.

Jika Nyonya S bersama Tuan T mencoba untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) pada PPAT lain yang berwenang untuk melakukan pembuatan AJB atas objek

²⁴ Erna Sri Wibawanti dan R Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2013), hlm. 124

²⁵ Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016...*, Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 4

²⁶ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan...*, Pasal 95 ayat (1)

²⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997..., Pasal 45 ayat (1)

SHM No. 12001 dan SHM 12012, maka PPAT lain akan tetap menolak dikarenakan Objek SHM tersebut sedang dijaminan kepada pihak ketiga. Oleh karenanya tidak dapat ditunjukkan Sertipikat SHM aslinya kepada PPAT sebagai syarat untuk membuat AJB, sebagaimana dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.²⁸

Berdasarkan hal tersebut diatas, Nyonya S sebagai penggugat dalam petitumnya memohon kepada Majelis Hakim terhadap Akta PPJB No. 04 sebagai dasar jual beli tanah antara Nyonya S (penggugat) dan Tuan T (tergugat) untuk menyatakan sah jual beli tanah antara Nyonya S dan Tuan T berdasarkan Akta PPJB No. 04 dan juga memohon untuk membatalkan Akta PPJB No. 04. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps memberikan putusan untuk menyatakan sah Akta PPJB No. 04 dan juga membatalkan Akta PPJB No. 04, sehingga segala akibat dari pembatalan tersebut maka seluruh akibat dari perjanjian ini juga menjadi batal dan harus dikembalikan ke keadaan sebelum perjanjian ini dibuat.

Jika ditinjau berdasarkan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat suatu sebab yang halal, maka hal syarat tidak terpenuhi, dikarenakan objek jual beli sedang dijaminan dan jual beli tersebut harus batal demi hukum. Namun, Majelis Hakim berpendapat lain yang menyatakan sah jual beli berdasarkan Akta PPJB No. 04 dan kemudian menyatakan untuk membatalkan akta tersebut, sebagaimana berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyatakan peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB demi hukum telah beralih jika pembeli telah membayar lunas dan menguasai objek tanah dengan itikad baik. Selain itu juga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, yaitu bahwa:²⁹ “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Hal ini merupakan perwujudan dari perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, sesuai dengan ketetapan Mahkamah Agung dalam surat edarannya. Meskipun tidak sejalan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, namun Mahkamah Agung berpendapat lain bahwa yang dilakukan pembeli adalah itikad baik dan harus diberikan perlindungan hukum meskipun penjual bukanlah sebagai orang yang berhak dalam melakukan penjualan objek tanahnya. Perlindungan hukum ini juga diberikan kepada pemilik asal yang telah dirugikan untuk dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Dengan demikian, Majelis Hakim dalam perkara nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps sudah tepat dalam putusannya yang menyatakan sah jual beli antara Nyonya S dan Tuan T yang berdasarkan Akta PPJB No. 04. Hal ini juga sejalan dengan pendapat dari Sri Laksmi Anindita, yaitu bahwa: “Dalam proses peradilan yang berhak menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian adalah majelis hakim. Di luar pengadilan, kesepakatan para pihaklah yang menjadi dasar berlakunya suatu perjanjian.”³⁰

Majelis hakim yang juga membatalkan Akta PPJB No. 04 dalam putusannya menghukum pihak tergugat yaitu Tuan T untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah

²⁸ *Ibid.*, Pasal 39 ayat (1)

²⁹ Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2012 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, Sema No. 7 Tahun 2012, Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka IX.

³⁰ Heru Susetyo *et. al*, Ed., *Percikan Pemikiran Makara Merah (Dari FHUI Untuk Indonesia)*, Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), hlm. 168

diterimannya kepada Nyonya S sebagai pembeli (penggugat) dan menghukum NKAAs sebagai Notaris/PPAT (turut tergugat) untuk mengembalikan biaya-biaya yang sudah ia terima seluruhnya kepada penggugat. Dengan demikian putusan Majelis Hakim dalam perkara nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps, telah melaksanakan perintah dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2016, dan sudah mengimplementasikan dalam putusan nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps, sebagaimana dilakukannya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah, yaitu Nyonya S (penggugat).

2.2 Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Dan Tidak Dilakukan Pencatatan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps

Perbuatan hukum menurut Muhammad Sadi dalam bukunya, dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan hukum bersegi satu dan bersegi dua, yaitu:

“Perbuatan hukum bersegi satu yaitu setiap perbuatan yang berakibat hukum dan akibat hukum ditimbulkan oleh kehendak satu subjek hukum, yaitu satu pihak saja yang melakukan perbuatan hukum itu. Sedangkan, perbuatan hukum yang bersegi dua yaitu setiap perbuatan yang akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak dua subjek hukum, yaitu dua pihak atau lebih yang melakukan perbuatan hukum.”³¹

Setiap perbuatan hukum yang bersegi dua ini merupakan suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu “Perjanjian itu suatu perbuatan yang menyebabkan satu orang (subjek hukum) atau lebih mengikatkan dirinya pada seorang (subjek hukum) lain atau lebih.”³²

Mengenai akibat hukum, menurut A. Ridwan Halim, yaitu:³³

“segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.”

Akibat hukum merupakan hasil dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap suatu objek hukum, dimana dalam kasus ini para pihak sebagai penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum yaitu jual beli terhadap objek tanah. Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berpedoman pada hukum adat,³⁴ bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli, dalam hukum adat dilakukan secara tunai, jelas dan nyata (*rill*).³⁵ Tunai berarti pemindahan hak dari penjual kepada pembeli terjadi bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus dibayar lunas, selebihnya dianggap sebagai utang piutang pembeli kepada penjual, yang tunduk pada hukum hutang dan piutang yang diikuti dengan tindakan tertentu untuk menunjukkan tujuan jual beli.

³¹ Muhammad Sadi, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 90

³² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]...*, Pasal 1313

³³ A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 30

³⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria...*, Pasal 5

³⁵ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 19

Jelas artinya ada objeknya yang diperjual belikan. Sedangkan terang atau nyata berarti perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan kepala adat. Konsep ini yang kemudian digunakan oleh UUPA dalam Hukum Tanah Nasional.³⁶

Pada kasus ini yang menjadi objek hukum ialah hak milik atas tanah yang bersertipikat SHM No. 12001 dan SHM 12012. Kita ketahui bersama bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan, sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, dimana dalam hal ini terjadinya peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli yang dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan yang kemudian dilegalisir/legalisasi oleh Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian awal (pendahuluan) yang bersifat sementara karena ditangguhkan pada suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah.³⁷

Perjanjian pengikatan jual beli ini dapat diklasifikasikan kedalam 2 (dua) jenis, yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. PPJB lunas berarti bahwa apabila harga beli sudah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena ada beberapa faktor antara lain, pajak penjual beli belum dibayar, sertifikat masih dalam pengurusan, dan lain-lain. Sedangkan PPJB belum lunas dibuat apabila pembayaran (sesuai harga transaksi) dari pembeli belum lunas diterima oleh penjual.³⁸ Sehingga dalam PPJB belum lunas sekurang-kurangnya memuat jumlah uang muka yang dibayarkan saat penandatanganan akta PPJB belum lunas tersebut.

Tuan T (tergugat) yang melakukan pembelian atas objek SHM No. 12001 dan SHM No. 12012, membuat PPJB dibawah tangan dengan Tuan NR, Tuan IWK, Tuan IKK, dan Tuan IMR, yang kemudian dilegalisasi pada 1 Februari 2013 oleh NKAA sebagai Notaris/PPAT. Tuan T membeli tanah dengan dibuat PPJB karena pembayarannya dilakukan secara bertahap/diangsur. Diketahui bahwa PPJB tersebut dilegalisasi oleh NKAA sebagai Notaris/PPAT, sebagaimana menurut Urip Santoso, bahwa akta dibawah tangan yang dilegalisasi adalah

“akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak, namun penandatanganannya dilakukan di hadapan notaris, dan notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi/materi, tetapi notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.”³⁹

Dengan adanya legalisasi, maka NKAA sebagai Notaris/PPAT dapat menjamin keabsahan tanda tangan para pihak yang terkait dalam akta yang dilegalisasi. NKAA sebagai pejabat umum yang berwenang, juga dapat membacakan atau menjelaskan isi dari dokumen tersebut di hadapan para pihak sebelum para pihak menandatanganinya. Selain itu, para pihak yang membuat akta dibawah tangan tersebut melakukan

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria...*, Pasal 5

³⁷ Emma Yosephine Sinaga dan Widodo Suryandono, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg),” *Jurnal Notary UI*, (Februari 2020), hlm. 3

³⁸ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,” *Jurnal Akta*, Volume 4 No. 4, (Desember, 2017), hlm. 625

³⁹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 133

penandatangananannya di hadapan NKAA sebagai Notaris/PPAT. Sehingga tanggal penandatanganan dokumen adalah sama dengan tanggal legalisasi dari Notaris.

Para pihak yang telah membuat PPJB atas pembelian tanah, merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum. Dasar dari pembuatan PPJB yaitu dalam Pasal 1457 KUHPerdata, bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”⁴⁰ Dengan demikian, Tuan T yang melakukan pembelian atas tanah dengan PPJB yang dilegalisasi, menimbulkan suatu akibat hukum berupa hak dan kewajiban, sebagaimana dalam Pasal 1457 KUH Perdata, dan untuk prosedur peralihan haknya selanjutnya disesuaikan dengan prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada kasus perkara nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps, bahwa pada awalnya telah terjadi peralihan hak milik atas tanah antara Tuan T (Tergugat) sebagai pembeli atas objek SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 dengan dibuatkan PPJB dibawah tangan yang dilegalisir oleh NKAA sebagai Notaris/PPAT. PPJB merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebagai pengikat, oleh karena ada suatu hal yang belum terselesaikan, dalam hal ini dimana Tuan T melakukan pembayaran tanah dengan cara diangsur/bertahap. PPJB merupakan bentuk perwujudan dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak dapat membuat suatu perjanjian secara bebas selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Tuan T sebagai pembeli telah melakukan pelunasan terhadap objek yang dibelinya, yaitu pada bulan Juni 2013, sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan pada PPJB tanggal 1 February 2013. Setelah pembayaran lunas, Tuan T bersama dengan para pihak penjual membuat Akta Kuasa Jual kepada NKAA Notaris/PPAT, dimana Tuan T sebagai penerima kuasa. Akta Kuasa Jual yang dibuat merupakan akta yang bersumber pada perjanjian pokok yang telah dibuat sebelumnya, yaitu dalam hal ini PPJB yang telah dilegalisasi oleh NKAA.

Pada Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat dalam kasus ini dimana Tuan T sebagai penerima kuasa, merupakan kuasa menjual yang tidak berdiri sendiri, dimana berdasarkan perjanjian pokok yaitu PPJB yang dibuat dan telah dilegalisasi pada 1 Februari 2013. Kuasa menjual diberikan kepada Tuan T, sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan pembeli yang telah membayar lunas. Akta Kuasa Menjual ini dibuat dihadapan NKAA sebagai Notaris dan PPAT. Kewenangan NKAA sebagai Notaris dalam membuat akta autentik, sebagaimana berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), dalam Pasal 15 ayat (1) disebut bahwa:⁴¹

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga

⁴⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek] ...*, Pasal 1457

⁴¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491, Pasal 15 ayat (1)

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Terkait peralihan hak atas tanah yang dilakukan Tuan T dengan dibuatkannya PPJB dan Akta Kuasa Menjual, menurut PP No. 24 Tahun 1997 sebagaimana merupakan peraturan pelaksana dari UUPA yang berpedoman pada hukum adat, bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tunai, terang, dan nyata (*rill*). Secara tunai, dimana dalam hal ini Tuan T melakukan pembelian objek tanah tersebut dengan pembayaran bertahap, dengan diikat oleh pembayaran tanda jadi (*panjer*). Pembayaran sisanya dilakukan secara bertahap dan telah dilunasi oleh Tuan T sesuai dengan waktu yang disepakati. Kemudian, secara terang bahwa peralihan hak milik SHM No. 12001 dan SHM 12012 dilakukan dengan pembuatan PPJB dibawah tangan yang dilegalisasi oleh NKAA tanggal 01 February 2013, sebagai Notaris/PPAT. Kemudian, setelah pembayaran lunas dibuatkannya Akta Kuasa Jual oleh NKAA sebagai Notaris/PPAT pada Juni 2013. Secara nyata (*rill*), bahwa terdapat objek yang jelas yang diperjual belikan yaitu dalam hal ini SHM No. 12001 dan SHM No. 12012.

Pada pemaparan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Tuan T telah melakukan pembelian tanah sesuai dengan yang ditentukan dalam sistem hukum adat sebagai pedoman dari UUPA dan Pelaksanaan UPPA dari PP No. 24 Tahun 1997. Mengenai keabsahan dari peralihan hak atas tanah yang didasari oleh PPJB menurut SEMA No. 4 Tahun 2016, sebagaimana dalam poin 7 Rapat Pleno Kamar Hukum Perdata, yaitu:⁴² “Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dibuat dibawah tangan yang dilakukan Tuan T sebagai pembeli, dapat dikatakan bahwa Tuan T bukanlah pembeli yang beritikad baik. Hal ini dikarenakan Tuan T sebagai pembeli tidak melakukan pembuatan Akta di hadapan Pejabat Umum yang berwenang yaitu Notaris / PPAT. Salah satu unsur utama mengenai itikad baik dalam jual beli tanah, yaitu jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, sebagaimana menurut SEMA No. 4 Tahun 2016 mengenai kriteria pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang dapat diberikan perlindungan hukum. Hal ini diketahui dari objek tanah yang dibeli Tuan T sudah bersertipikat atau terdaftar, maka prosedurnya harus disesuaikan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Meskipun secara hukum adat harus diakui peralihan hak yang dilakukan Tuan T sudah beralih, namun tidak memenuhi kriteria atau unsur sebagai pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian, akibat dari jual beli tanah yang dilakukan Tuan T dengan dibuat dibawah tangan, maka Tuan T bukanlah sebagai pembeli beritikad baik dan tidak dapat diberikan perlindungan hukum sebagai pembeli tanah.

2.3 Pendaftaran Tanah Menurut Permen Agraria Nomor 16 Tahun 2021

Sejak diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Jual Beli Tanah berdasarkan Akta PPJB dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana dalam Pasal 127B ayat (1), yaitu “Pihak yang

⁴² Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016...*, Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 7

berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan”.⁴³ Prosedur pendaftarannya terkait Akta PPJB sebagaimana dalam Pasal 127B ayat (2) huruf a, yaitu:⁴⁴

“Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada daftar umum dan/atau Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada halaman sebab perubahan dengan kalimat: “Hak Atas Tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini merupakan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemegang Hak dengan sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor tanggal yang dibuat oleh, Notaris di”

Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa dengan adanya Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, merupakan bentuk terobosan hukum dimana sebelumnya pendaftaran peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukannya dengan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, namun dengan diberlakukannya ketentuan tersebut untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembeli yang melakukan jual beli tanah berdasarkan Akta PPJB Lunas, juga dapat dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum terkait PPJB yang didaftar pada Kantor Pertanahan, dapat dilihat dari Pasal 127B ayat (6) Permen Agraria No. 16 Tahun 2021.

Akibat hukum terhadap Akta PPJB yang sudah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan, sebagaimana dalam Pasal 127B ayat (6), yaitu:⁴⁵

“Dalam hal terdapat catatan mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian.”

Pada penjelasan di atas, artinya bahwa Akta PPJB yang telah didaftarkan, maka PPAT tidak bisa / dilarang untuk mengalihkan hak atas tanah dengan dibuatkan AJB pada tanah tersebut, kecuali kepada pemegang hak yang disebut dalam Akta PPJB yang telah didaftar. Hal ini merupakan wujud dari perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas jual beli tanah dan merupakan wujud dari Asas Publisitas. Selain itu juga mencegah penjual untuk melakukan pengalihan / menjual kembali objek tanah yang sudah dibeli lunas kepada pihak lain, berdasarkan Akta PPJB yang telah didaftar.

Berdasarkan ketentuan dalam Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, dimana Akta PPJB dalam jual beli tanah bisa dilakukan pendaftaran, merupakan bentuk implementasi dari ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2016. Mahkamah Agung telah mengakui bahwa demi hukum peralihan hak atas tanah dengan PPJB sudah terjadi, jika sudah dibayar lunas dan objeknya sudah dikuasai dengan itikad baik. Hal ini juga mengenai kasus Nyonya S sebagai penggugat yang membeli tanah kepada Tuan T sebagai tergugat, dimana jual beli dilakukan dengan berdasarkan Akta PPJB dan sudah dibayar lunas. Jual beli tersebut secara hukum dan demi hukum telah beralih, sebagaimana menurut SEMA No. 4 Tahun

⁴³ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, Pasal 127B ayat (1)

⁴⁴ *Ibid.*, Pasal 127B ayat (2)

⁴⁵ *Ibid.*, Pasal 127B ayat (6)

2016. Hal tersebut juga harus diakui sebagaimana dalam hukum adat yang mengatur mengenai jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai.

Nyonya S mengajukan gugatan kepada penjual yaitu Tuan T, dikarenakan sertipikat tanah yang merupakan objek jual beli sedang dijaminakan kepada pihak ketiga. Hal ini yang membuat Nyonya S mengajukan gugatan, dikarenakan tidak dapat dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT. Terkait hal itu, ketentuan yang diatur dalam Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, yang menjelaskan bahwa Akta PPJB lunas dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dalam kasus ini tidak dapat diterapkan. Sertipikat tanah sedang dijaminakan kepada pihak ketiga, sehingga tidak memenuhi syarat dalam pendaftaran Akta PPJB yang mengharuskan adanya Sertipikat Tanah untuk diserahkan kepada Kantor Pertanahan.

Jika dalam hal terkait kondisi masalah tersebut, tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah. Oleh sebab itu dalam pendaftaran tanah wajib dilampirkan sertipikat asli pada kantor pertanahan, dan kantor pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran tanah jika tidak melampirkan Sertipikat asli, sebagaimana dalam Pasal 103 ayat (2) huruf f Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.⁴⁶ Apabila tetap dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli pada PPAT lain yang berwenang, padahal sertipikat aslinya sedang dijaminakan kepada pihak ketiga, maka PPAT akan menolak untuk membuat AJB, karena syarat dalam pembuatan AJB wajib dilampirkan sertipikat asli, sebagaimana dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁴⁷ Oleh sebab itu, sebelum PPAT membuat akta pemindahan hak dalam jual beli tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu pada kantor pertanahan, untuk memastikan bahwa objek tanah tersebut tidak dalam status sita, jaminan atau sengketa, sebagaimana dalam Pasal 97 (1) Permen Agraria No. 16 Tahun 2021.⁴⁸ Jika kondisi tanahnya sedang dijaminakan kepada pihak ketiga, misalnya yaitu Bank, maka dalam surat hasil pemeriksaan Kantor Pertanahan akan keluar hasil surat yang menyatakan objek tanah tersebut sedang dijaminakan dan diikat dengan hak tanggungan.

Dengan demikian, satu-satunya upaya hukum dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yaitu Nyonya S, dengan melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri untuk memohon kepada Majelis Hakim untuk meminta perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan pembeli tanah, sebagai bentuk perwujudan dari ketentuan yang diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik.

Terkait prosedur dalam pendaftaran Akta PPJB berdasarkan Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, tidak dijelaskan secara rinci atau jelas terkait prosedur pendaftarannya dalam praktek. Menurut pendapat Ibu Lanny Resminariy Suhaemalfasa, Notaris dan PPAT di Kabupaten Purwakarta, bahwa “sebagai Notaris dan PPAT, belum mengetahui terkait prosedur pendaftaran Akta PPJB Lunas berdasarkan Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, dikarenakan belum mendapatkan sosialisasi terkait prosedurnya maupun praktek tentang

⁴⁶ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan...*, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, Pasal 103 ayat (2) huruf f

⁴⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997..., Pasal 39 ayat (1)

⁴⁸ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Perubahan Ketiga...*, Pasal 97 ayat (1)

perubahan aturan.”⁴⁹ Ibu Lanny juga menyampaikan bahwa beliau mengetahui mengenai perubahan aturan terkait terbitnya Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, namun beliau belum mengetahui terkait praktek cara pendaftarannya dan masih menunggu terkait sosialisasi atas terbitnya Permen Agraria No. 16 Tahun 2021. Menurut pandangan Ibu Lanny sebagai Notaris dan PPAT terkait Akta PPJB Lunas yang dapat dilakukan pendaftaran dan pencatatan pada Kantor Pertanahan, bahwa:⁵⁰

“sangat mendukung atas aturan baru mengenai Akta PPJB Lunas yang dapat didaftarkan, supaya untuk menghindari mafia tanah yang hingga saat ini seringkali terjadi dan merugikan banyak pihak dalam jual beli tanah. Selain itu, tujuannya juga untuk mencegah penyelundupan dari pembayaran pajak pembeli (BPHTB) maupun pajak penjual (PPH), dikarenakan harga yang dituliskan dalam Akta PPJB Lunas yang telah didaftar akan sesuai dengan harga yang akan dituliskan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang akan dibuat berikutnya oleh PPAT.”

Ibu Lanny juga menyampaikan bahwa pendaftaran Akta PPJB Lunas belum dapat dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, dan beliau juga berharap segera dapat diberikan sosialisasi terkait terbitnya Permen Agraria No. 16 Tahun 2021 kepada seluruh Notaris / PPAT di Indonesia dan juga kepada masyarakat yang utama agar dapat mengetahui aturan baru tersebut, agar segera dapat dilakukannya pendaftaran Akta PPJB Lunas pada Kantor Pertanahan.⁵¹

Berdasarkan penjelasan di atas, terkait Pendaftaran Akta PPJB pada Kantor Pertanahan, menurut Ibu Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, Notaris dan PPAT di Kota Sukabumi, Jawa Barat, menyampaikan bahwa: “belum mengetahui terkait prosedur dalam pendaftaran Akta PPJB, dikarenakan belum ada sosialisasi, bahkan informasi dari Kantor Pertanahan Kota Sukabumi juga belum ada sama sekali.”⁵² Menurut Ibu Tjoeng, hingga saat ini Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, belum dilaksanakan pendaftaran Akta PPJB, bahkan beliau baru mengetahui informasi terkait Pendaftaran Akta PPJB ini ketika dilakukan wawancara tersebut, saat itu diperlihatkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021. Terkait pembuatan Akta PPJB dan Akta AJB, Ibu Tjoeng berpendapat, bahwa:⁵³

“Terkadang pembuatan Akta PPJB dilakukan pada Notaris yang satu, dan Akta AJB nya dibuat pada PPAT lain. Hal ini perlu diperhatikan, sebelum PPAT membuat AJB

⁴⁹ Hal ini disampaikan Ibu Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Notaris dan PPAT di Kabupaten Purwakarta, dalam wawancara yang dilakukan pada 3 Desember 2021 di Kantor Notaris dan PPAT Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Nagri Tengah, Kabupaten Purwakarta.

⁵⁰ Hal ini disampaikan Ibu Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Notaris dan PPAT di Kabupaten Purwakarta, dalam wawancara yang dilakukan pada 3 Desember 2021 di Kantor Notaris dan PPAT Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Nagri Tengah, Kabupaten Purwakarta.

⁵¹ Hal ini disampaikan Ibu Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Notaris dan PPAT di Kabupaten Purwakarta, dalam wawancara yang dilakukan pada 3 Desember 2021 di Kantor Notaris dan PPAT Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Nagri Tengah, Kabupaten Purwakarta.

⁵² Hal ini disampaikan Ibu Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, Notaris dan PPAT di Kota Sukabumi, dalam wawancara yang dilakukan pada 16 Desember 2021 di Kantor Notaris dan PPAT Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, Cikole, Kota Sukabumi.

⁵³ Hal ini disampaikan Ibu Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, Notaris dan PPAT di Kota Sukabumi, dalam wawancara yang dilakukan pada 16 Desember 2021 di Kantor Notaris dan PPAT Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, Cikole, Kota Sukabumi.

yang berdasarkan Akta PPJB yang telah dibuat oleh Notaris lain, harus diperiksa terlebih dahulu terkait dokumen-dokumen yang diperlukan untuk membuat AJB, khususnya terkait bukti pembayaran lunas yang dilakukan pembeli kepada penjual. PPAT juga harus menghadirkan para pihak dalam Akta PPJB yang telah dibuat, untuk mengetahui dan memastikan kebenaran dokumen yang diterimanya dalam membuat AJB.”

Terkait pendapat tersebut, menurut Ibu Tjoeng bahwa untuk mencegah terjadinya konflik dikemudian hari setelah pembuatan AJB, dikarenakan ketika terjadi konflik, biasanya yang akan dituntut untuk bertanggung jawab adalah PPAT yang membuat AJB. Berdasarkan pendapat tersebut, sejalan dengan Pasal 127A Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, yaitu:⁵⁴

“Dalam hal PPAT membuat akta berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dengan tempat kedudukan yang tidak sesuai dengan letak tanah yang diperjanjikan maka PPAT wajib meneliti kelengkapan dokumen dengan menerapkan asas kehati-hatian untuk melindungi pemilik sebenarnya dan mengurangi konflik di bidang pertanahan.”

Berdasarkan pemaparan dari informasi yang diperoleh dari Notaris dan PPAT, menurut Ibu Mindasari, sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, Jawa Barat, menyampaikan bahwa:⁵⁵

“Benar, hingga saat ini Kantor Pertanahan Kota Sukabumi belum melaksanakan terkait pendaftaran Akta PPJB. Bahkan, terkait prosedurnya belum dapat diketahui seperti apa. Kantor Pertanahan Kota Sukabumi belum mendapat informasi dari pusat terkait pelaksanaan Permen Agraria No. 16 Tahun 2021.”

Namun, Ibu Mindasari memberikan pendapatnya terkait Pendaftaran Akta PPJB berdasarkan Pasal 127B Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, bahwa:

“Menurut saya, pendaftaran PPJB tersebut hanya didaftarkan saja dan dicatat pada kolom sebab perubahan yang tercantum pada lembar Sertipikat, namun tidak membuat peralihan hak tersebut dapat dilakukan Balik Nama pada Sertipikat. Dikarenakan, untuk proses balik nama masih tetap menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Artinya, setelah PPJB tersebut didaftar dan dicatat, para pihak tetap harus melakukan AJB pada PPAT, sebagai syarat untuk dilakukan Balik Nama pada Sertipikat.”

Ibu Mindasari juga mendukung dengan adanya peraturan yang baru, sebab dengan adanya peraturan tersebut, Akta PPJB dapat didaftar dan dicatat pada Kantor Pertanahan, sehingga hal ini dapat melindungi para pihak dalam PPJB yang telah dibuat.

⁵⁴ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Perubahan Ketiga...*, Pasal 127A

⁵⁵ Hal ini disampaikan Ibu Mindasari, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, dalam wawancara yang dilakukan pada 17 Desember 2021 di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

Bapak Suratman, sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Hubungan Kelembagaan, pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, menyampaikan bahwa:⁵⁶

“Jika Peraturan yang baru sudah dapat dilaksanakan, biasanya setiap Kantor Pertanahan di Kota dan Kabupaten, menerima Surat Edaran dari pusat Kementerian Agraria, untuk segera melaksanakan aturan yang baru, itu pun didahului dengan adanya sosialisasi terlebih dahulu dari pusat terkait pelaksanaannya. Namun, hingga saat ini belum ada sosialisasi dari pusat terkait aturan yang baru”

Kemudian, Pak Suratman juga menambahkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki aplikasi yang dikhususkan kepada seluruh pejabat BPN, yaitu aplikasi Komputer Kantor Pertanahan (KKP). Menurut Pak Suratman, aplikasi tersebut terkait informasi seputar pertanahan, macam-macam peralihan hak beserta prosedurnya, dan sebagainya. Menurut Pak Suratman, bahwa:⁵⁷

“Jika Peraturan yang baru sudah bisa dilaksanakan, biasanya prosedurnya akan di *update* pada aplikasi KKP. Jika sudah di *update*, maka sudah dapat dilaksanakan pada aplikasi tersebut. Namun, hingga saat ini belum muncul informasi terkait Permen Agraria No. 16 Tahun 2021 pada aplikasi tersebut.”

Mengenai pendaftaran Akta PPJB dilakukan dengan melampirkan Salinan Akta saja, hal ini sebagaimana dalam Pasal 127B ayat (3) Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, terkait syarat-syarat dokumen yang harus dilampirkan, yaitu:⁵⁸

- a. “menyampaikan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah dan identitas para pihak ke Kantor Pertanahan; dan
- b. membawa asli Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan untuk dicatat.”

Sedangkan dalam pendaftaran berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan dengan melampirkan Minuta Asli Akta AJB yang dibuat oleh PPAT, hal ini diketahui dari Pasal 103 ayat (2) huruf c Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, yaitu “akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.”⁵⁹ Oleh sebab itu, PPAT dalam membuat akta wajib dibuat 2 (dua) rangkap, sebagaimana dalam Pasal 102 Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 yaitu:⁶⁰ “Akta

⁵⁶ Hal ini disampaikan Pak Suratman, Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Hubungan Kelembagaan, pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, dalam wawancara yang dilakukan pada 17 Desember 2021 di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

⁵⁷ Hal ini disampaikan Pak Suratman, Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Hubungan Kelembagaan, pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, dalam wawancara yang dilakukan pada 17 Desember 2021 di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

⁵⁸ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Perubahan Ketiga...*, Pasal 127B ayat (3)

⁵⁹ Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan...*, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, Pasal 103 ayat (2) huruf c

⁶⁰ *Ibid.*, Pasal 102

PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.”

Dalam Akta PPJB, terdapat PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dalam jual beli tanah. Meskipun dalam Permen Agraria No.16 Tahun 2021, tidak dijelaskan secara rinci apakah yang didaftarkan adalah PPJB lunas atau PPJB yang belum lunas, atau bisa keduanya. Tetapi, berdasarkan informasi yang didapat dari narasumber yaitu Ibu Lanny, sebagai notaris dan ppat, mengatakan bahwa yang didaftarkan adalah Akta PPJB Lunas, bukan PPJB yang masih tersangkut hutang atau belum lunas pembayarannya.⁶¹

Dengan adanya pendaftaran Akta PPJB lunas, artinya negara melindungi kepentingan pembeli yang telah membayar lunas tanahnya, dan melindungi dari mafia tanah. Sebab banyak terjadi kasus PPJB sudah dibuat lunas, kemudian dijual kembali tanahnya pada pihak lain dan AJB nya dibuat lagi pada PPAT lain. Tetapi dengan Akta PPJB yang sudah didaftar, PPAT tidak dapat mengalihkan objek tanah yang sudah didaftar kecuali kepada pemegang hak yang disebut dalam PPJB terdaftar, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 127B ayat (6) Permen Agraria No. 16 Tahun 2021.⁶²

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Dari penjelasan dan analisis pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa:

1. Mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas pembelian tanah, pada dasarnya telah ditetapkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mengenai kriteria pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah yang harus diberikan perlindungan hukum, yaitu pembelian tanah yang dilakukan di hadapan PPAT harus menyesuaikan prosedur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan sebelum melakukan pembelian tanah harus dilakukan sifat kehati-hatian dengan meneliti secara fisik maupun secara yuridis terhadap objek tanah yang akan dibeli. Pada kasus ini dimana telah dilakukan jual beli tanah dengan didasarkan atas pembuatan PPJB No. 04 sebagai perjanjian pendahuluan, dimana pihak pembeli juga telah membayar lunas. Namun, jual beli ini belum dibuatkannya AJB oleh PPAT dikarenakan objek SHM atas tanah yang diperjual belikan sedang dijaminan kepada pihak ketiga. Sementara itu, pihak pembeli sebelum melakukan pembelian tanah telah melakukan sifat kehati-hatian, dengan melakukan pemeriksaan secara fisik dan yuridis terhadap objek tanah tersebut. Oleh sebab itu, pihak pembeli yang dirugikan mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memohon kepada Majelis Hakim yaitu membatalkan PPJB No. 04 dan menuntut ganti rugi. Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, bahwa Majelis Hakim telah mengimplementasikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas pembelian tanah yaitu dalam putusannya mengabulkan tuntutan dari pembeli Nyonya S untuk membatalkan PPJB No. 04 dan menghukum Tuan T (penjual) serta NKAA sebagai Notaris/PPAT

⁶¹ Hal ini disampaikan Ibu Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Notaris dan PPAT di Kabupaten Purwakarta, dalam wawancara yang dilakukan pada 3 Desember 2021 di Kantor Notaris dan PPAT Lanny Resminariany Suhaemalfasa, Nagri Tengah, Kabupaten Purwakarta.

⁶² Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Perubahan Ketiga...*, Pasal 127B ayat (6)

untuk mengembalikan seluruh pembayaran uang dan biaya-biaya yang sudah diterima kepada pihak pembeli yaitu Nyonya S

2. Pada jual beli tanah pertama atas objek SHM No. 12001 dan SHM No. 12012, dimana dibuatkannya PPJB di bawah tangan dengan dilegalisasi oleh Notaris/PPAT. Dengan adanya legalisasi, maka NKAA sebagai Notaris/PPAT dapat menjamin keabsahan tanda tangan para pihak yang terkait dalam akta yang dilegalisasi. Para pihak yang telah membuat PPJB atas pembelian tanah, merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum, yaitu mengenai hak dan kewajiban. Menurut SEMA No. 4 Tahun 2016, dikatakan bahwa PPJB yang dibuat dengan sudah dilakukan pembayaran lunas dan dilakukan dengan itikad baik, maka peralihannya telah terjadi secara hukum. Sehingga, PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh Tuan T sebagai pembeli dengan para pihak penjual, dimana Tuan T telah melunasi pembayaran dan menguasai objek hak tanah, dan telah dilegalisasi aktanya, maka secara yuridis peralihannya telah beralih. Namun, Tuan T sebagai pembeli tidak dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik dan tidak dapat diberikan perlindungan hukum, sebagaimana yang ditetapkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016

3.2 Saran

1. Untuk dapat terwujudnya suatu perlindungan hukum dalam jual beli tanah yang sudah bersertipikat, maka masyarakat yang ingin melakukan jual beli tanah harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan pada PP No. 24 Tahun 1997, yaitu dengan dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatkannya akta autentik berupa Akta Jual Beli (AJB). Sehingga, peralihannya dapat memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftaran dan pencatatan untuk diajukan kepada Kantor Pertanahan, guna dilakukannya balik nama sertipikat.
2. Pemerintah khususnya Kementerian Agraria Tata Ruang segera melakukan sosialisasi terhadap terbitnya Permen Agraria No. 16 Tahun 2021, kepada Kantor Pertanahan tingkat Wilayah maupun Kota dan Kabupaten, Notaris dan PPAT, dan seluruh masyarakat. Supaya dapat diketahui terhadap prosedur pelaksanaan peraturan tersebut dan segera dapat dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*, LN Nomor 104, TLN Nomor 2043.

_____. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, LN Nomor 42, TLN Nomor 3632.

_____. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN Nomor 117,

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN Nomor 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52, TLN Nomor 3746.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang*

- Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006.*
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 12 Tahun 2016, LN Nomor 120, TLN Nomor 5893.*
- Kementerian Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997.* Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997.
- _____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006.*
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Permen Agraria No. 2 Tahun 2018.*
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Permen Agraria No. 16 Tahun 2021.*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).* Cet. 41. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2003.
- Pengadilan Negeri, *Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN Dps*
- _____, *Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN. Dps.*
- Mahkamah Agung, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, SEMA No. 4 Tahun 2016.*

B. Buku

- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya),* Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah.* Jakarta: CV Rajawali, 1986.
- Ridwan Halim, A. *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab,* Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Sadi, Muhammad. *Pengantar Ilmu Hukum,* Jakarta: Kencana, 2017.
- K. Wantjik Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah,* Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta,* Jakarta: Kencana, 2016.
- _____. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,* cet. ke-1, Depok: Kencana, 2017.
- Wayan Suhendra, Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia,* Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* cet. ke-6, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Heru Susetyo Mutiara Hikmah, Tiurma M. P. Allagan, dan urrata Ayuni Ed. *Percikan Pemikiran Makara Merah (Dari FHUI Untuk Indonesia),* Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018

- Sri Wibawanti, Erna dan R Murjiyanto. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2013.
- Yudha Hernoko, Agus. *Hukum Perjanjian Azas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laskbang Mediatama, 2008.

C. Tesis / Jurnal Ilmiah

- Anissa Aulia Armanda, Siti. Tesis: "Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Salah Satu Pihaknya Wanprestasi (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 475/K/Pdt/2011)". Depok: Universitas Indonesia, 2015.
- Kurnia Putri, Dewi, dan Amin Purnawan, "*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*," *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4. (Desember) 2017. hlm. 625.
- Swarni, Endang. Tesis: "Kebatalan Akta dapat Dihubungkan dengan Tanggung Jawab PPAT Sebagai Pejabat Umum (Studi Kasus Akta Jual Beli Hak Atas Tanah No. 8/Cikande Putusan Mahkamah Agung Nomor 2144K/PDT/2008)". Depok: Universitas Indonesia, 2013.
- Tri Budhayati, Christina. "*Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah*." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2 No. 2 (April) 2018. hlm. 4.
- Ramadhani, Rahmat. "*Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*." *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Vol. 2 No. 1, (Januari) 2021. hlm. 2.
- Yosephine Sinaga, Emma, dan Widodo Suryandono, "*Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg)*," *Jurnal Notary UI*, (Februari) 2020. Hlm. 3