

TINJAUAN HUKUM KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PERSPEKTIF KUH PERDATA

(Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG)

Agus Taumba¹, M. Alpi Syahrin²

Ilmu Hukum, FHSIP, Universitas Terbuka^{1,2}
taumbaagus@gmail.com¹, msyahrin@uin-suska.ac.id²

Info Article

Masuk: 24 September 2023

Diterima: 26 Januari 2024

Terbit: 30 Januari 2024

Keywords: Authenticity,
Selling, Buying, Acting

Kata Kunci: Keabsahan, Jual
Beli, Akta Dibawah Tangan

Abstract

This research discusses analyzing and knowing whether the sale of land has validity without the official creator of the land act or the act under hand according to the Code of Civil Law. The purpose of this study is to determine the judge's consideration of the validity of the sale of land without PPAT or underhand according to Supreme Court Decision No. 449/Pdt/2020/PT Smg. by using legal theory, among them: First, the theory of legal certainty. The research carried out in this scientific research is based on the approach of normative law, that is, based on fundamental legal sources, taking into account the legal norms, legal foundations, concepts, and theories relevant to this research. This is called a bibliographic approach that is performed by observing and studying regulations, laws, books, as well as other documents relevant to the research. The issue under study in this study is whether it is legal to sell land without the intervention of officials defending property rights or civil law. And based on High Court judgment No. 449/Pdt/2022/PT Smg, what is the judge's opinion about the legitimacy of the sale of land without PPAT?

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang menganalisis dan mengetahui jual beli tanah memiliki keabsahan tanpa melalui pejabat pembuat akta tanah atau akta dibawah tangan menurut Kitab UU Hukum Perdata dan untuk menganalisis. Tujuan penelitian ini mengetahui pertimbangan hakim terhadap keabsahan jual beli tanah tanpa PPAT/dibawah tangan menurut Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT Smg. dengan menggunakan teori hukum, diantaranya: *Pertama*, Teori Kepastian Hukum. Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ilmiah ini didasarkan pada pendekatan hukum normatif, yaitu berdasarkan pada sumber-sumber hukum yang pokok, dengan memperhatikan norma hukum, asas hukum, konsep, dan teori yang relevan dengan penelitian ini. Hal ini disebut sebagai pendekatan bibliografi yang dilakukan dengan cara mengamati dan mengkaji peraturan, undang-undang, buku, serta dokumen lainnya yang relevan dengan penelitian. Permasalahan dikaji dalam penelitian ini adalah Apa sahnya jual beli tanah tanpa

campur tangan pejabat yang membidangi hak milik atau hukum perdata? Dan Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2022/PT Smg, apa pendapat hakim tentang sahnya penjualan tanah tanpa PPAT/kemunduran?

1. Introduction

Salah satu elemen bumi yaitu tanah sangat penting bagi kehidupan manusia di muka bumi. Tanah memegang peranan begitu penting, tanah berfungsi sebagai simbol status yang memungkinkan seseorang menguasai tanah yang tersebar di berbagai wilayah. Namun, jumlah tanah yang dikuasai manusia saat ini terbatas, sedangkan jumlah orang yang ingin menguasai tanah semakin meningkat. “Tanah tidak hanya digunakan untuk perumahan, kemajuan teknologi, pembangunan sosial, budaya, dan ekonomi, tetapi juga untuk perkebunan, pabrik, perkantoran, sarana rekreasi, jalur transportasi, dan sebagai tempat peristirahatan terakhir orang-orang setelah meninggal dunia.” (Ahmad Azhar Basyir, 2017, p11). Dalam Effendi Perangin (2019), “Tanah, sebagai objek yang 'permanen' (tidak dapat direproduksi), menimbulkan banyak masalah bagi populasi yang terus bertambah,” (p 55).

Sutedi, A. (2016) dalam kutipan Jayasa Putra Rajagukguk, dkk, (2021). Suatu tindakan menjual dan membeli hak atas tanah merupakan tindakan yang patutnya berdasar pada lembaga hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun, UU pokok Agraria ternyata sama sekali tidak memberikan ketegasan atau penjelasan yang rinci tentang hal ini. Bahkan hingga sekarang, tidak ada peraturan yang mengkhususkan terkait peraturan tentang penjualan hak atas tanah. (p 200).

Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Dia menyatakan Budi Harsono (2017) “Maka jual beli tanah menurut pengertian hukum adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah,” (p 27-28).

Berdasarkan *common law*, pengiriman tidak memiliki signifikansi hukum dalam memenuhi suatu kewajiban hukum penjualan. Sesuatu disebut “penjualan real estat”

melibatkan pengalihan hak terhadap properti dimana akan dijual kepada pembeli, yang mana pembeli juga membayar jumlah yang disepakati kepada penjual. Bayar penjual dengan harga penuh. Dia menyatakan Budi Harsono (2017) “Pembelian dan penjualan tanah sebagaimana dimaksud dalam hukum adat diatur, termasuk hukum agraria” (p 27-28).

Lebih lanjut Budi Harsono (2017) Sebagai tanda adanya transaksi peralihan kepemilikan dan untuk memenuhi tuntutan hukum, sebuah instrumen formal yang dikenal sebagai "akta jual beli tanah" dibuat. Surat ini ditandatangani dengan baik atas nama bersama penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh kepala adat/kepala desa dan sekretaris/pejabat desa sebagai saksi. Fitur termasuk namun tidak terbatas pada:

1. Menjamin akurasi status tanah, pemilik hak, dan kepatuhan terhadap peraturan hukum yang berlaku (dengan jelas);
2. Melakukan peran perwakilan untuk masyarakat desa sebagai aspek publisitas dalam transaksi tersebut.

“Kriteria terkait verifikasi sertifikat sejalan dengan regulasi dimana terdapat pada Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menetapkan bahwa pengecekan sertifikat merupakan tindakan yang dilaksanakan guna memahami informasi fisik dan informasi yuridis yang terdokumentasi dalam peta RJIH pendaftaran properti, catatan survei, kadaster.” Menurut (I Made Dermawan, 2023, p3).

Namun Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN menolak mendaftarkan hak jual beli pribadi tersebut dengan alasan tidak mempunyai kekuatan hukum. Penolakan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Administratif, Hak Atas Bumi dll. Apartemen. Saya. dan entri pendaftaran properti. Artikel itu mengatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah tinggal melalui penjualan hanya dapat dicatat apabila pembuktiannya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Secara garis besar, amanat ketentuan di atas mengindikasikan bahwa pendaftaran hak tanah dan rumah susun di BPN hanya dapat dilakukan jika peralihan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, peralihan hak tanah atau rumah susun yang terjadi di luar proses tersebut dianggap tidak memiliki legitimasi hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG menunjukkan hakim menerima permohonan pembanding, yang terkait diberlakukannya suatu Rumusan Hasil Rapat Pleno oleh Mahkamah Agung tahun 2013 yang termuat dalam Surat Edaran MA No.4 tahun 2014. Dalam surat edaran tersebut disebutkan bahwa salah satu kriteria pembeli yang bonafid adalah memperoleh tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan paradigma putusan diatas semestinya pendaftaran tanah berdasarkan akta jual beli di bawah tangan dapat diterima dan didaftarkan oleh BPN. Sebab akta jual beli tanah atau rumah susun sah menurut hukum. Hal diatas sejalan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG hakim menerima permohonan pembanding, di mana pembanding menjelaskan bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2013 menyatakan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik salah satunya adalah pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (tertera pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Para pembanding dalam hal ini merasa keberatan atas pertimbangan tersebut karena SEMA Nomor 4 Tahun 2014 memang betul adanya tetapi tidak dapat diterapkan dalam perkara tersebut dengan alasan SEMA tersebut menyatakan “salah satunya”, pembeli yang beritikad baik salah satunya adalah dilakukan dihadapan PPAT, kalimat “salah satunya” berarti tidak mutlak masih ada unsur lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, nampak masih menyisakan masalah secara yuridis dan penting untuk kemudian diteliti. Oleh karenanya, penulis dalam hal ini lebih lanjut melakukan penelitian terhadap permasalahan tersebut dalam bentuk artikel ilmiah/jurnal dengan judul: “TINJAUAN HUKUM KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN TANPA MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PERSPEKTIF KUH PERDATA (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG)”.

Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan penelitian ini dapat diringkas secara singkat sebagai berikut.

1. Apa sahnya jual beli tanah tanpa campur tangan pejabat yang membidangi hak milik atau hukum perdata?
2. Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2022/PT Smg, apa pendapat hakim tentang sahnya penjualan tanah tanpa PPAT/kemunduran?

2. Research Method

Sesuai dengan judul dan rumusan masalah, penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normative. Hukum normative adalah cara penelitian dengan melakukan analisis sumber-sumber hukum primer. Pendekatan ini dilakukan melalui kajian terhadap peraturan UU, asas hukum, konsep, teori yang tentunya berkaitan dengan yang dibahas dalam penelitian yang dilakukan. Dalam Amiruddin & Zainal Asikin, (2012) "Metode yang disebut sebagai pendekatan kepustakaan diterapkan dalam penelitian ini. Pendekatan ini melibatkan analisis buku, peraturan hukum, dan dokumen lain yang berkaitan dengan ruang lingkup penelitian., (p118).

Tujuan penelitian menerapkan hukum normatif ialah untuk mendapat data-data yang diperlukan bagi pelaksanaannya dan pembahasannya secara umum, dengan tujuan memperoleh hasil berdasarkan pengetahuan ilmiah. Penelitian ditujukan guna menganalisa "Legalitas jual beli tanah tanpa melalui pengelola hak milik, menurut analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG " Pendekatan ini, dijelaskan oleh (2016, p9) menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya terkait dengan persoalan dan persoalan hukum yang menjadi fokus kajian ini, serta mengaitkan peraturan tersebut dengan teori hukum dalam praktik penerapannya.

Menurut Soerjono Soekanto (2018), pendekatan yang dikenal sebagai yuridis normatif merujuk pada metode penelitian hukum melalui analisis bahan pustaka dan data sekunder sebagai landasan penelitian. Pendekatan ini melibatkan tinjauan peraturan dan literatur yang berkaitan dengan topik yang diteliti (p13-14).

Menurut R. Subekti (2015) mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (p4).

Menurut Wirjono Prodjodikoro (2016) menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua. (p181).

Dalam Salim, (2013) Menurut Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatur”. (p49).

Dalam kerangka penelitian deskriptif ini, peneliti menguraikan atau memberikan gambaran menyeluruh terkait objek penelitian, baik itu dalam konteks konsep pemikiran maupun kesesuaian norma yang tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Tinggi, dan Putusan Pengadilan Negeri. Gambaran yang disajikan tersebut dianalisis dengan menggunakan berbagai pandangan, pendapat, doktrin, dan norma yang terdapat dalam putusan tersebut. Hasil temuan dari studi ini, mulai dari proses pengumpulan data, analisis, hingga kesimpulan, disampaikan secara deskriptif dan diuraikan secara sistematis.

3. Analysis and Discussion

a. Kasus Posisi

Kasus ini bermula pada tanggal 12 Maret 2005 dan Tanggal 07 April 2005, di mana Heru Subagyo selaku Penggugat I dan Warsini selaku Penggugat II (yang selanjutnya disebut para penggugat) telah membeli 2 bidang tanah kepada Noerma (Norma) Benzil Hanny selaku Tergugat. Tanah dimaksud terletak di Kelurahan Karangbagusan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara yaitu:

1. Tanah bersertifikat hak milik No : 369 /Karangbagusan dengan surat ukur No. 01/02/1999 tertanggal 13-03-1999. Luas 2.235 m², tercatat atas nama NOERMA BENZIL HANNY seharga Rp 558.750.000.
2. Tanah bersertifikat hak milik No :256/Karangbagusan surat ukur No:4107/1995 Tertanggal 01-08-1995. Luas 3.420 m² dengan tercatat atas nama NORMA BENZIEL HANNY seharga Rp. 1.453.500.000. Proses jual beli tanah tersebut memilikisaksi 2 (dua) orang dan telah didaftarkan di Kantor Notaris Mulung Estu Prakoso, SH. Tergugat berjanji akan melaksanakan proses administrasi peralihan obyek sengketa dalam waktu secepat mungkin, ternyata tidak kunjung dilaksanakan dan berlarut-larut sampai sekarang hingga gugatan ini disampaikan. Jual beli yang dilakukan oleh para Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHP. Atas dasar perbuatan Tergugat tersebut Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdata dan juga Tergugat tidak mau menyerahkan obyek sengketa.

Mengenai perbuatan Tergugat tersebut, para penggugat telah berkali-kali mendatangi ke rumah Tergugat agar melaksanakan kewajibannya dengan memberikan kelengkapan administrasi sebagai syarat peralihan jual beli tanah dan Tergugat selalu janji-janji sehingga peralihan obyek sengketa tidak bisa dibalik nama atas nama Penggugat.

Putusan tingkat pertama yaitu putusan Pengadilan Negeri Jepara dikeluarkan tanggal 7 September 2020 dengan putusan no. 41/Pdt.G/2020/PN.Jpr. yang isinya tidak menerima gugatan dari sang penggugat. Para penggugat akan dikenakan sanksi secara tanggung renteng. Pembayaran biaya hukum sejauh ini ditetapkan sebesar Rp 1.548.500,00. Sebaliknya, pada Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG memberikan kekuatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 41/Pdt.G/2020/PN.Jpa; Hal ini telah diajukan banding dan disetujui secara bersama-sama dan berkali-kali. Penggugat harus menanggung semua uang keperluan hukum yang muncul di tingkat pengadilan, total biaya selama dua pengadilan ialah Rp 150.000,00 di tingkat banding.

- b. Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Atau Akta Dibawah Tangan Menurut KUH Perdata

Perlu diketahui bahwa suatu transaksi penjualan tanah pada umumnya sah walaupun di hadapan Pejabat Pembuat Hak Milik (PPAT) tidak dalam bentuk akta jual beli. Sebab, penjualan *real estat* dianggap setara dengan kontrak penjualan umum, yang harus

memenuhi persyaratan hukum kontrak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat tersebut antara lain adanya kesepakatan para pihak, kemungkinan dilakukannya upaya hukum, adanya tujuan yang disepakati, dan tidak adanya pelanggaran terhadap perjanjian menurut hukum yang berlaku. Gusti Ayu Widiadnyani, dkk, (2018). Barang-barang yang tidak mempunyai atau belum mempunyai sertifikat dapat diverifikasi keabsahannya dengan menggunakan alat bukti lain, dengan tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Tata cara pembuktian dalam hukum perdata khususnya dalam hal penjualan tanah mengacu pada nilai pembuktian dalam pengertian pasal 164 HIR/284 RBg & pasal 1866 KUHPerdata. Hal ini meliputi bukti tertulis, bukti klaim, dan bukti pembuktian. Pembuktian diberikan melalui pengakuan, sumpah atau dokumen. Selanjutnya Pasal 23 dan 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang sertifikasi hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah (p48). Namun bagi pembeli yang melakukan penjualan tanah tanpa membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan mengakibatkan serangkaian proses untuk mendaftarkan nama kepada tanah yang diperoleh mengalami kesulitan. Hal ini disebabkan adanya persyaratan pada PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai suatu tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT maka dapat melakukan pendaftaran untuk membuat peralihan hak tanah dari satu ke yang lain. Dwi Kusumo Wardhani, (2018) Sertifikat hak milik merupakan salah satu indikator pembuktian yang kuat. Boedi Harsono mengatakan, keterangan fisik & hukum dimana tercatat di sana patut dijadikan fakta sah didalam pelaksanaan hukum keseharian maupun dalam proses peradilan (p35). Perlu diketahui akta jual beli dibuat di PPAT merupakan dokumen asli yang memiliki keabsahan kekuatan hukum penuh sehubungan dengan hal-hal yang terkandung di dalamnya dan mempunyai nilai pembuktian mutlak.

c. Pertimbangan Hakim Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa PPAT/Di bawah Tangan Menurut Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT Smg

Penulis berpendapat bahwa suatu transaksi penjualan tanah pada umumnya sah meskipun tidak tertuang pada akta jual beli dan tidak ada PPAT yang terlibat. Dalil ini didasarkan pada pendapat bahwa penjualan tanah itu sejajar pada janji jual beli, dimana syarat-syarat sahnya perjanjian ini patut memenuhi sesuai Pasal 1320 KUHPerdata. Persyaratan tersebut antara lain kesatuan peserta, kesanggupan membuat perlakuan hukum, terdapat objek tersepakati dan tidak adanya pelanggaran terhadap norma hukum yang telah ditetapkan.

Namun apabila suatu transaksi penjualan tanah dilakukan tidak melalui proses membuat dokumen di PPAT, besar kemungkinan yang akan membeli tanah akan mengalami hal sulit memastikan hak atas tanah yang dibebaskan tersebut apakah sudah terdaftar. Hal ini sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah menjadi PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Administratif, Hak Atas Tanah, Perumahan dan Pendaftaran Tanah. Berdasar pada ketentuan itu, suatu hak tanah dapat dialihkan dari satu orang ke orang lainnya apabila tanah itu terdaftar oleh PPAT.

Perlu diketahui bahwasanya akta jual beli dibuat di PPAT merupakan dokumen asli yang memiliki keabsahan kuat atas hukum penuh sehubungan dengan hal-hal yang terkandung di dalamnya dan mempunyai nilai pembuktian mutlak. Irfan Iriyadi, (2020) menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diperbolehkan (misalnya) membuat dokumen dalam format selain yang ditentukan dalam peraturan hukum (p2).

4. Closing

Berdasarkan penjelasan yang diberikan selama ini mengenai pokok permasalahan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut.

1. Melakukan jual beli tanah tetapi tidak melibatkan akta pejabat agraria dianggap sah sepanjang memenuhi ketentuan pasal 1338 dan 1320 KUHPerdara. Tantangan transaksi ini terletak pada penyajian bukti di pengadilan. Apabila keabsahan suatu penjualan perseorangan dinilai menurut standar common law, maka hal itu diakui sah karena memenuhi syarat-syarat tunai, kenyataan dan kepastian. Namun apabila keabsahan suatu transaksi dinilai berdasarkan kriteria kontraknya sah atau tidak seperti yang termuat pada Pasal 1320 KUH Perdata, maka transaksi tersebut dinyatakan tidak sah disebabkan ada syarat yang harus dipenuhi, yaitu alasan yang sah, melanggar ketentuan hukum transmigrasi. Sebaliknya ketika menilai keabsahan jual beli tanah hak dengan memperhatikan UUPA ditemukan bahwa keabsahan menjual belikan tanah dibenarkan sebab mampu mencapai semua syarat penting dan formal dari sudut pandang penjual dan pembeli. Properti yang terlibat dalam transaksi ditampilkan.
2. Transaksi jual beli tanah perseorangan harus melalui tata cara pendaftaran ulang sertifikat, karena menurut PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan ketika tanah ingin dipindah alihkan maka tanah tersebut patutnya telah terdaftar dokumennya di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, apabila surat-surat yang

diserahkan tidak disertai akta PPAT, maka Kantor Pendaftaran Tanah menolak mendaftarkan peralihan tersebut, dalam keadaan tertentu menjual belikan tanah tidak diperkenankan. Seperti dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, seorang PPAT dapat didaftarkan pada Kantor Negara meskipun dilakukan di bawah tangan atau tanpa partisipasi PPAT.

SARAN

Berdasarkan penjelasan yang diberikan selama ini mengenai pokok permasalahan, sehingga penulis memberikan saran sebagai berikut.

1. Ketika membuat transaksi jual beli properti pada dasarnya melibatkan peralihan tentang hak tanah dari penjual ke pembeli. Padahal, proses pergantian nama suatu tanah tidak dapat terlaksana tanpa peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebab itulah menurut ketentuan Undang-undang, penjualan tanah yang harus diakui melalui dokumen yang diberikan oleh PPAT. Proses pembelian dan penjualan tanah memerlukan integrasi PPAT, dengan tujuan pemegang hak atas tanah harus diberikan keamanan terhadap hukum serta memberikan perlindungan atas hukum.
2. Transaksi penjualan tanah tidak boleh dilakukan sendirian. Maksudnya ialah perubahan nama tidak dapat dilakukan tanpa sertifikat yang sebenarnya. Sebaiknya perbuatan jual beli tanah harus bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disetujui melalui dokumen Akta Jual Beli (AJB) yang disiapkan oleh PPAT

BIBLIOGRAPHY

- Amiruddin & Zainal Asikin, (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada.
- Ahmad Azhar Basyir, (2017). *Asas-asas Hukum Muamalah*, Edisi Revisi UII Press.
- Budi Harsono, (2017). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan.
- Effendi Perangin, (2019). *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press.
- Soerjono Soekanto, (2016). *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Cetakan ke Tiga.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, (2018) *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers.

- Dwi Kusumo Wardhani, (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Dan Pemilikan Hak Atas Tanah Dengan Terbitnya Seritipikat Ganda, *Jurnal Ilmu Hukum Vol 1, No (1)* 35.
- I Made Dermawan, (2023). Kepastian Hukum dan Efektifitas Pelaksanaan Terkait Kewajiban Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dalam Perbuatan Hukum Pengalihan Hak atas Tanah, *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum Vol 6, No. (1)* 3.
- Irfan Iryadi, (2020). Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara, *Jurnal NEGARA HUKUM, Vol. 11, No. (1)* 3.
- I Gusti Ayu Widiadnyani, dkk, (2018). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria, *e-Journal KomunitasYustitia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum Volume 1 No. (1)* 48.
- Jayasa Putra Rajagukguk, dkk, (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan, *Jurnal Ilmu Hukum Volume 15, Nomor (2)* 200.