

JURNAL LEX SPECIALIS

Volume 4 Nomor 2, Desember 2023

P-ISSN : 2774-423X | E-ISSN : 2774-4248

Link : <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jlsp/index>

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

**(Studi Kantor NOTARIS & PPAT SITI NURDJANNAH DARIUS, SH
Kota Depok)**

ARDI WAGEANTO

ardi.wageanto@gmail.com

**Program Studi Ilmu Hukum Strata Dua
Program Pascasarjana Universitas Pamulang**

ABSTRAK

Tanah memiliki arti sebagai keseluruhan permukaan bumi, yang dalam penggunaannya, meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan semua dari ruang yang ada di atasnya, dengan diberi batasan dalam hal penggunaannya. Tanah bisa dimiliki oleh orang atau badan hukum, di mana orang atau badan hukum tersebut mempunyai hak-hak yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Perlindungan Hukum Pembeli Sertipikat Tanah Hak Milik berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Implementasi yang dilakukan Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH dalam Menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: XXX/Legalisisasi/X/2018. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris, Penelitian hukum empiris atau *non-doktrinal* adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer, yaitu data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui penelitian lapangan, melalui cara observasi, wawancara, atau penyebaran kuesioner. Subjek yang diteliti dalam penelitian hukum empiris adalah perilaku hukum (*legal behavior*), yaitu perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai dengan apa yang dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Hasil penelitian menyatakan bahwa: 1. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik berdasar kepada sertipikat tanah itu sendiri, yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Maka pemilik Sertipikat Tanah di lindungi secara sah dan mutlak. Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang telah memperoleh sertipikat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria adalah ayat (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, dan ayat (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, kemudian di uraikan dalam Pasal 1 ayat 1 sampai 3 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1 sampai ayat 2, dan 2. Implementasi yang dilakukan Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH dalam Menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya".

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Tanah Sertipikat Sertipikat Hak Milik, Implementasi Notaris

ABSTRACT

Land has a meaning as the entire surface of the earth, which in its use, also includes the body of the earth below it and all of the space above it, with limitations in terms of its use. Land can be owned by a person or legal entity, where the person or legal entity has the rights that have been regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. This study aims to determine the Legal Protection of the Buyer of Property Rights Land Certificates based on the Sale and Purchase Binding Agreement and Implementation by Notary Siti Nurdjannah Darius, SH in Issuing a Sale and Purchase Binding Agreement Number: XXX/Legalization/X/2018. The research method used in this research is the juridical empirical legal research method. Empirical or non-doctrinal legal research is legal research that examines and analyzes the legal behavior of individuals or communities in relation to the law and the source of the data it uses comes from primary data, namely data obtained directly from the community as the first source through field research, through observation, interviews, or distributing questionnaires. The subject studied in empirical legal research is legal behavior, namely the real behavior of individuals or communities in accordance with what is considered appropriate by applicable legal rules. The results of the study state that: 1. Legal protection for land buyers. Certificate of Ownership is based on the certificate of land itself, namely the certificate of ownership is a strong and authentic evidence. So the owner of the Land Certificate is legally and absolutely protected. Legal protection for holders of land rights who have obtained certificates as regulated in the provisions of Article 20 of the Basic Agrarian Law is paragraph (1) Property rights are hereditary, strongest and fullest rights that can be owned by people on land, keeping in mind the provisions in Article 6, and paragraph (2) Property rights can be transferred and transferred to other parties, then described in Article 1 paragraph 1 to 3 of Government Regulation No. 18 of 2021 and Government Regulation No. 24 of 1997 Article 32 paragraph 1 to paragraph 2, and 2 The implementation carried out by Notary Siti Nurdjannah Darius, SH in Issuing a Sale and Purchase Binding Agreement is based on Article 1 Paragraph 1 of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of a Notary which reads: "Notaries are public officials who is authorized to make an authentic deed and has other authorities as referred to in this Law or based on the law other dang".

Keywords: Legal Protection, Land Purchaser Certificate of Ownership Certificate, Notary Implementation

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah salah satu subjek norma hukum, Istilah subjek norma hukum berasal dari terjemahan bahasa Belanda *rechtssubject* atau *law of subject*. Menurut Chairil Ali, "subjek hukum adalah manusia yang berkepribadian hukum, dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat demikian itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban".¹ Menurut Utrecht, "subjek hukum adalah suatu pendukung hak yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan guna mendukung hak atau *rechtsvoegfheid*".² Sementara menurut Sudikno Mertokusumo, "subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum".³

Sejalan dengan laju berkembangnya jaman, kehidupan manusia yang dinamis tentunya mengalami banyak perubahan baik secara fisik maupun non fisik. Namun munculnya permasalahan-permasalahan baru dan sifatnya yang beragam turut mengiringi perubahan-perubahan tersebut. Selain itu, faktor interaksi sesama manusia juga turut memberi andil akan adanya masalah lain, artinya, semakin banyak manusia berinteraksi, maka semakin beragam pula masalah yang ia miliki. Pada dasarnya, tanah memiliki arti sebagai keseluruhan permukaan bumi, yang dalam penggunaannya, meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan semua dari ruang yang ada di atasnya, dengan diberi batasan dalam hal penggunaannya.

Tanah bisa dimiliki oleh orang atau badan hukum, di mana orang atau badan hukum tersebut mempunyai hak-hak yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA). Hak-hak atas tanah merupakan hak yang berbentuk wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi

¹ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008), hlm. 40.

² Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Universal, 1965), hlm. 234.

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 53.

yang disebut tanah, dan juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya sebatas hanya boleh menggunakan tidak bukan untuk kepunyaan.⁴

Untuk memiliki hak-hak atas tanah perlu adanya tindakan yang berupa pendaftaran tanah, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 1997), dalam Pasal 1 angka 1: "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.". dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Pertanahan (yang selanjutnya disebut PP No 18 Tahun 2021), dalam Pasal 1 "Ayat 1 penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik", "Ayat 2 hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat(1) berupa data, informasi elektronik, dan atau dokumen elektronik", "Ayat 3, data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah".

Pendaftaran tanah memiliki tujuan yang salah satunya adalah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.⁵ Dalam hal itu, pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yaitu berupa sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan yang telah tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dengan kata lain sertifikat adalah bukti yang sah dalam pembuktian suatu kepemilikan terhadap suatu bidang tanah dan hanya diberikan kepada pihak yang sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Dengan berjalannya waktu pemilikan menunjukkan hubungan antara seseorang dengan objek yang menjadi sasaran pemilikan. Hak milik merupakan hubungan antara seseorang dengan suatu benda yang membentuk hak pemilikan terhadap benda tersebut. Penyerahan atas benda tidak bergerak seperti tanah tunduk pada beberapa peraturan tersendiri terutama peralihan hak dan pendaftaran haknya. Dengan didaftarkan peralihan hak tersebut orang dapat melihat dan mengetahui nama pemegang hak tersebut orang dapat melihat dan mengetahui nama pemegang hak dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut dan selama belum didaftar dapat dimungkinkan orang mengalihkan kepada orang lain atau membebani dengan hak kebendaan lainnya. Setelah berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960, transaksi atau perjanjian atau apapun namanya dengan maksud untuk memindahkan kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik, yakni akta jual beli yang dibuat di hadapan dan oleh Pejabat Akta Tanah (yang selanjutnya akan disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang, tidak lagi di hadapan kepala desa/suku.

Perjanjian Pengikatan jual beli tanah (yang selanjutnya disebut PPJB) dengan status Sertipikat Hak Milik (yang selanjutnya disebut SHM) merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (yang selanjutnya disebut AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.⁶

PPJB yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Adapun salah satu peraturan yang telah menggunakan istilah PPJB adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (yang selanjutnya disebut PP No 14 Tahun 2016) dan aturan perubahannya. Ketentuan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan sebagai berikut:

1. Angka 10

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18.

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 94.

⁶ Siti Nurdjannah Darius, *Wawancara Dengan Penulis, Kantor Notaris & PPAT*, Depok, Pada tanggal 23 Desember 2021 Pukul 10 : 00 WIB

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

2. Angka 11

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Mengacu pada ketentuan hukum yang terkandung dalam pasal di atas, maka secara umum dapatlah dipahami bahwa PPJB merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. PPJB bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya di sebut PP NO 24 tahun 1997) menyebutkan: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dari ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah adanya AJB.⁷

Pada prinsipnya suatu perjanjian PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPERDATA) tentang Perikatan Pasal 1313 yang memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Lebih lanjut Pasal 1338 ayat (1) KUHPERDATA menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 KUHPERDATA ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.⁸ Namun, dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, yang dibatalkan oleh pihak penjual yang ternyata

⁷ Wilson Pompana, *Kedudukan PPJB dalam Jual Beli Tanah*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/>, diakses pada tanggal 22 Desember 2021 Pukul 13: 45 WIB.

⁸ Siti Nurdjannah Darius, *Wawancara Dengan Penulis, Kantor Notaris & PPAT, Depok, Pada tanggal 23 Desember 2021 Pukul 10 : 05 WIB.*

malah ingin menjual sertipikat tanahnya kepada orang lain tanpa mengetahui bahwa telah sebelumnya terjadi perjanjian pengikatan jual beli, dan terjadinya kemungkinan yang buruk seperti hal yang di perjanjikan telah hilang karna tidak disiplinnya pemilik dari sertipikat hak milik tersebut. dimana jika sudah terjadi perjanjian pengikatan jual beli maka objek yang diperjanjikan tidak bisa lagi dijual kepada orang lain selain orang yang disebut dalam akta PPJB karna batalnya suatu perjanjian disebabkan karna pembatalan bisa dibedakan ke dalam 2 terminologi yang memiliki konsekuensi Yuridis, yaitu:

a. *Null and Void*

Dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada, apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

b. *Voidable*

bila salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).⁹

Timbulnya PPJB biasanya terjadi karna objek yang diperjanjikan sedang dalam masa proses pemecahan, yang mana kedua belah pihak sepakat atas apa yang diperjanjikan, faktor dapat dilakukan permohonan pembatalan karna:

- 1) Objek/SHM yang diperjanjikan setelah terjadi pemecahan mengalami perbedaan dan tidak sesuai seperti yang diperjanjikan dalam PPJB.
- 2) Pihak kedua tidak berhasil memenuhi prestasinya/pembayarannya kepihak pertama(proses pembayaran tidak lunas).

Berdasarkan point pertama dan kedua maka akibat jika pihak pertama dan kedua tidak memenuhi prestasinya maka dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli untuk tiap-tiap hari keterlambatannya dan pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan. Mekanisme dalam meminta pelunasan biaya pembatalan akta PPJB adalah uang pembayaran tahap pertama tidak akan dikembalikan sepenuhnya.

Uang pembayaran tahap pertama akan dipotong sebesar 30% dari harga yang sudah dibayarkan. Dari keterangan diatas maka PPJB tidak akan bisa dibatalakan, permohonan pembatalan PPJB seharusnya tidak dibetulkan untuk dimohonkan pembatalan atau batal demi hukum, karna alasan penjual ingin melakukan transaksi penjualan dengan pihak lain yang tidak tertera dalam PPJB, terlebih lagi pihak kedua sudah memenuhi prestasinya antara lain melunasi perestasiannya, sebab-sebab dalam kasus yang penulis teliti semuanya sudah terpenuhi secara hukum, maka dapat disimpulkan bahwa permohonan pembatalan pengikatan jual beli tanah tidak dibenarkan secara hukum dan tidak bisa melakukan teransaksi penjualan sertipikat hak milik atau objeknya ke calon pembeli lain karna sebelumnya sudah terjadi PPJB dengan pihak lain. Jika terjadi permasalahan yang mengakibatkan diharuskan pembatalan PPJB, pembatalan bisa dilakukan tidak terpusat ke kantor Notaris yang semula melakukan PPJB, dengan dasar wilayah hukum kantor Notaris meliputi satu wilayah Indonesia, sehingga bisa dilakukan pembatalan di kantor Notaris lain.¹⁰

dalam hal berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis melakukan penelitian yang terfokus kepada perlindungan dan kewenangan notaris dalam menerbitkan PPJB, maka penulis mengambil judul mengenai **PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kantor NOTARIS & PPAT SITI NURDJANNAH DARIUS, SH Kota Depok).**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah pertanyaan tentang suatu hal atau peristiwa yang berupa kalimat tanya yang sederhana, singkat, ringkas dan jelas. Berdasarkan identifikasi masalah di atas penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kantor Notaris & PPAT Siti Nurdjannah Darius, SH Kota Depok)?

⁹Si Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian>, diakses pada tanggal 23 Desember 2021 Pukul 16 : 11 WIB.

¹⁰ Siti Nurdjannah Darius, *Wawancara Dengan Penulis*, Kantor Notaris & PPAT, Depok, Pada tanggal 23 Desember 2021 Pukul 10 : 05 WIB.

2. Bagaimanakah Implementasi yang dilakukan Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH dalam Menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: XXX/Legalisasi/X/2018?

C. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kemampuan peneliti menggunakan model pemikirannya untuk menyusun teori-teori yang mendukung masalah penelitian secara sistematis. Dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) teori yang satu sama lain saling berhubungan:

1. Teori Dasar (*Grand Theory*)

Teori Dasar (*Grand Theory*) yang peneliti ungkapkan dalam penelitian ini adalah Teori kepastian hukum yakni teori yang menjelaskan bahwa, suatu pendaftaran tanah harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum.

- a. Menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan: "Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*" (undang undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya)."¹¹
- b. Menurut Roscoe Pound bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya "*Predictability*".¹²
Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.¹³
- c. Menurut R. Hermanses sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan bahwa obyek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. memang, mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk di pastikan letaknya, batas-batasnya, luas dalam peta pendaftaran dan di sajikan juga dalam daftar tanah, yang menuju kepada kegiatan bidang fisik tersebut.¹⁴

Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dan kedua berupa pengamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Teori kepastian hukum ini sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hasil dari adanya kepastian hukum tersebut yaitu terbitnya sertifikat bagi pemegang hak atas tanah. Karena pendaftaran tanah itu diselenggarakan dengan tujuan akan memeberikan jaminan kepastian hak atas tanah, maka harus diusahakan agar semua keterangan yang terdapat dalam tata usahanya selau cocok dengan keadaan yang sebenarnya.¹⁵ Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.¹⁶

Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustitabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁷

- d. Menurut Rech Kadester selain kepastian hukum mengenai hukumnya, dalam hukum pertanahan jaminan hukum itu meliputi juga kepastian mengenai tanah mana yang dapat menjadi hak milik seseorang. Untuk itu maka diperlukan apa yang disebut pendaftaran untuk kepastian hukumnya.¹⁸

¹¹ Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, (Medan: Multi Grafik, 2005), hlm. 104.

¹² Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), hlm. 49-50.

¹³ Effendi Perangin, tt, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 102.

¹⁴ R. Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Yogyakarta: Stensilan, 1966), hlm. 9.

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), hlm. 20.

¹⁶ Sudikno Mertokusuo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyarkta: Liberty, 1988), hlm. 58.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 136.

¹⁸ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 487.

Sedangkan menurut ajaran dogmatis tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin kepastian hukum, yang diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang membuktikan suatu aturan hukum semata - mata untuk kepastian hukum.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo untuk menganalisis data penelitian tentang Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2. Teori Menengah (*Middle Theory*)

Teori Menengah (*Middle Theory*) yang peneliti ungkapkan dalam penelitian ini adalah perjanjian, diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mengatur bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih". Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.¹⁹

Menurut Subekti yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.²⁰ Setiawan memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²¹

3. Teori Terapan (*Applied Theory*)

Teori Terapan (*Applied Theory*) yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah Perlindungan hukum kata perlindungan menurut kamus umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan hal melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.²² Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu:

- a. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karna dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan di lain pihak. kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu di atur dan di lindungi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang di berikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²³

- b. Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang di rugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁴
- c. Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindak pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁵
- d. Lili rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat di fungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.²⁶

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 6.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31*, Edisi Revisi, (Jakarta: Intermasa, 2013), hlm.

5.

²¹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 2009), hlm. 4.

²² W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. IX, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm.

600.

²³ Satjipto raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

²⁴ *Ibid.* hlm. 69.

²⁵ *Ibid.* hlm. 54.

²⁶ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu System*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993), hlm. 118.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo untuk menganalisis data penelitian tentang Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang subyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.²⁷ Pada hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.²⁸

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu. Dalam penulisan Proposal Tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan.

Adapun Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum Yuridis Empiris yang didukung dengan data Yuridis Normatif. Penelitian hukum empiris atau *non-doktrinal* adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer, yaitu data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui penelitian lapangan, melalui cara observasi, wawancara, atau penyebaran kuesioner. Subjek yang diteliti dalam penelitian hukum empiris adalah perilaku hukum (*legal behavior*), yaitu perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai dengan apa yang dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Sedangkan metode yuridis normatif ialah Metode penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Objek kajian penelitian hukum empiris meliputi:

- a. Efektivitas hukum, yaitu penelitian yang mengkaji keberlakuan, pelaksanaan, dan keberhasilan dalam pelaksanaan hukum.
- b. Kepatuhan hukum, yaitu penelitian yang mengkaji tingkat ketaatan atau kedisiplinan masyarakat terhadap hukum.
- c. Implementasi aturan hukum, yaitu penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan atau penerapan hukum.
- d. Pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, yaitu penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang daya yang ada atau timbul dari sesuatu yang ikut membentuk watak atau kepercayaan atau perbuatan masyarakat, sehingga dengan adanya aturan hukum itu mereka tidak lagi melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang ada.
- e. Pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum, yaitu penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang pengaruh masalah kemasyarakatan terhadap aturan hukum.

2. Pendekatan Penelitian

pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum empiris meliputi:

- a. Pendekatan sosiologi hukum, yaitu pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi Ketika sistem norma itu bekerja dalam masyarakat bekerja. Dikaitkan dengan Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka penelitian ini mengkaji bagaimana suatu aturan yang ada dan diterapkan namun dalam praktiknya tidak dijalankan.
- b. Pendekatan psikologi hukum, yaitu pendekatan dimana hukum dilihat pada kejiwaan manusia yang menyangkut tentang kepatuhan dan kesadaran masyarakat terhadap hukum. Dikaitkan dengan

3. ²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1987), hlm.

²⁸ *Ibid*, hlm. 5.

Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sudah seharusnya seorang tertib dalam menjalankan apa yang sudah di atur dan prosedur dijalankan, tidak lagi memiliki alasan tidak mengetahui sebuah aturan dan menghindari tanggung jawab demi keinginan pribadi.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat dilihat dari sumbernya, dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan Pustaka.²⁹ Adapun dalam mendapatkan data atau jawaban yang tepat, penelitian hukum empiris dapat dibedakan atas data primer dan data sekunder. Dilengkapi dengan data tersier.

a. Data primer

berasal dari data lapangan yang diperoleh dari:

- 1) Informan, yaitu orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkan.
- 2) Narasumber adalah orang yang memberikan pendapat atas objek yang diteliti, dimana dia bukan bagian dari unit analisis, tetapi ditempatkan sebagai pengamat. Dalam hal ini narasumber yang di wawancara ialah pihak Notaris.

b. Data sekunder

Adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan bahan-bahan hukum. Jenis data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat kepada masyarakat berupa peraturan perundang-undangan antara lain:
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
 - b) Undang Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1313, 1320, dan 1338.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Pertanahan.
 - d) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
 - i) Surat kabar dan Internet juga menjadi tambahan bagi penulisan tesis ini sepanjang memuat informasi yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan.
 - 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan, berbentuk buku-buku yang di tulis oleh para sarjana hukum, literatur-literatur, hasil penelitian yang telah dipublikasi, makalah, jurnal-jurnal hukum dan data-data lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.³⁰
 - 3) Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang meberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus yang digunakan untuk membantu penulisan dalam menerjemahkan istilah yang digunakan dalam penulisan ini. Bahan ini didapat dari kamus hukum dan ensiklopedia.
- #### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Data - data akan dikumpulkan dengan cara wawancara terstruktur kepada Narasumber/ Informan terkait (Primer) serta dari studi dokumen (Sekunder). Data akan diolah secara kualitatif dan dianalisis secara deskriptif normatif. studi kepustakaan. Studi kepustakaan yaitu suatu metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengambil suatu kesimpulan dari berbagai macam data-data atau bahan-bahan hukum yang terdapat didalam buku-buku, peraturan-peraturan serta literatur lain yang berkaitan dengan materi penelitian, khususnya mengenai sertifikat tanah hak milik dan akta perjanjian pengikatan jual beli.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian hukum menggunakan analisis kualitatif, Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif Analitis.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), hlm. 11.

³⁰ S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: PT. Buana Aksara, 2001), hlm. 13.

Deskriptif

analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang di teliti.

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Profil Notaris

Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH yang berkedudukan Jl. Raya Sawangan No. 21, Kelurahan Mampang, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok. Penelitian Tesis yang berjudul: PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SERTIPIKAT TANAH HAK MILIK BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI. Proses wawancara kepada Notaris **Siti Nurdjannah Darius, SH**, staff Notaris, dan Pemilik Sertipikat Tanah Hak Milik.

B. Perlindungan dan Kepastian Hukum Pembeli Sertipikat Hak Atas Tanah

Undang - Undang Pokok Agraria merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menerangkan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas- batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.³¹

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat Tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu.³²

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2), "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA, PP No. 24 tahun 1997 dan PP No. 18 tahun 2021, bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi.

³¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan - Peraturan Pelaksananya*, (Bandung: Alumi, 1993), hlm. 5.

³² Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Universitas Narotama Surabaya, *Jurnal Al-Qānūn*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hlm. 62-63.

Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijsde*) untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah meskipun telah lebih dari 5 (lima tahun).³³

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.³⁴ Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah dilihat dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³⁵

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang *substantive* adalah keadilan.³⁶

Dalam Pasal 84 ayat 1, ayat 2, ayat 3 Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah isinya:

- a. Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- b. Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik, dan atau dokumen elektronik.
- c. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

Pada Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang isinya:

- 1) Ayat 1 "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."
- 2) Ayat 2 "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

³³ Amin, *Wawancara Dengan Penulis*, Kantor Notaris, Depok, 06 Juni 2022.

³⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah)*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 398.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 58.

³⁶ Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: PT Presindo, 2010), hlm. 59.

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Selanjutnya berdasarkan asas *rehtverwerking*, pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan tuntutan, maka tuntutan atau keberatan pihak yang dirugikan oleh terbitnya sertifikat tersebut dianggap gugur.

C. Implementasi Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH dalam Menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH adalah pejabat umum yang artinya adalah seseorang yang diangkat, diberi wewenang dan kewajiban oleh Negara untuk melayani publik dalam hal tertentu. Notaris merupakan pejabat publik yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan dan jaminan hukum demi tercapainya kepastian hukum dalam masyarakat. Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik negara, yang khususnya di bidang hukum perdata.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatangani.³⁷

Kewenangan Notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris pasal 15 adalah:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).³⁸

Kekuatan pembuktian Akta Otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPperdata yang mengatakan bahwa: Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu: Sempurna (*volledig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPperdata, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan, oleh karena itu dalam pembuatan suatu akta otentik oleh Notaris, hendaknya diperhatikan 3 (tiga) aspek, Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu :

- a. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya, sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, artinya sampai ada yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pihak yang menyangkalnya keotentikan akta Notaris.

Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu dengan adanya tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta. Penyangkalan atau pengingkaran secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan

³⁷ Wilson Mandiri Lieputra, *Op., Cit*, hlm. 33.

³⁸ Siti Nurdjannah Darius, *Wawancara dengan penulis*, Kantor Notaris & PPAT, Depok, 6 Juni 2022.

pada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

b. Formal (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris, (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dapat dibuktikan dari formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda-tangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan.

Pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapa pun. Tidak dilarang siapa pun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda-tangan dalam akta bukan tanda-tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau penghadap tersebut untuk menggugat Notaris, penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

c. Materil (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris akta pihak dan para pihak harus.

dinilai berkata benar dan kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta pejabat, atau para pihak yang telah berkata benar di hadapan Notaris menjadi tidak benar dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Kewenangan Notaris tersebut dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) yang dapat terbagi menjadi: Kewenangan Umum Notaris, Kewenangan Khusus Notaris, dan Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian:

1) Kewenangan Umum Notaris

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan Kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

- a) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c) Mengenai Subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Di dalam pasal tersebut bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta, bukan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW).

2) Kewenang Khusus Notaris

Kewenang Khusus untuk membuat akta otentik adalah merupakan ciri khas dari Jabatan Notaris, meskipun ada juga pejabat-pejabat lain yang berwenang membuat akta otentik akan tetapi kewenangnya terbatas pada beberapa macam saja, sedangkan Notaris mempunyai wewenang membuat bermacam-macam akta dengan tidak ada batasnya.

Dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN mengatur mengenai kewenangan Khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu seperti:

- a) Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan pada buku khusus.
 - b) Membukukan surat-surat dibawah tangandengan mendaftarkan pada buku khusus.
 - c) Membuat kopi dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
 - g) Membuat akta risalah lelang.
- 3) Kewenangan Notaris yang akan Ditentukan Kemudian

Dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituedum*). berkaitan dengan wewenang tersebut jika notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara umum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh Tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri. Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Berkaitan dengan wewenang tersebut yang harus dimiliki oleh Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan jabatannya di daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris UUJN dan di dalam daerah hukum tersebut Notaris mempunyai wewenang. Apabila ketentuan itu tidak dipindahkan, akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah. Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi empat (4) hal yaitu sebagai berikut :

- a) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat
- b) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat
- c) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat
- d) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Dalam tindakan-tindakan hukum kepercayaan diberikan kepada seorang Notaris untuk memperhatikan kepentingan yang lemah dan yang kurang mengerti. perlindungan yang sama dipercayakan kepada dalam semua Tindakan hukum lainnya yang bentuknya diharuskan dengan akta otentik (akta notaris).

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan dalam kekuatan pembuktiannya hanya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.³⁹

Pembahasan diatas menjawab penelitian yang penulis teliti, dimana dalam penelitian ini benar Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH yang telah secara benar dan berdasarkan wewenang menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Nomor: XXX/Legalisasi/X/2018.⁴⁰ Notaris secara sah telah mengeluarkan di bawah tangan dan bersifat Legalisasi atas dasar permintaan dari pihak pertama dan pihak kedua, proses perjanjian selanjutnya mengikat kedua belah pihak, pihak pertama setuju dengan pembayaran angsuran selama 2 tahun dengan nilai Perjanjian sebesar Rp. 250.000.000. dan di ansur selama 2 kali, angsuran pertama objek sertipikat tanah masih dalam kuasa pihak pertama, dan angsuran kedua objek sertipikat tanah di serahkan kepihak kedua, terjadi kendala dengan dasar objek sertipikat mengalami kehilangan, Perjanjian pengikatan jual beli tetap

³⁹ Wilson Mandiri Lieputra, *Op., Cit*, hlm. 63-66.

⁴⁰ Nomor dan bulan disamarkan, dokumen bersifat rahasia dan tidak bisa di publikasi.

berjalan sampai objek sertipikat tanah di keluarkan Kembali oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, Sertipikat tanah telah terbit dan menjadi sertipikat tanah pengganti, sehingga pihak kedua selaku pembeli merasa tidak yakin dan ragu akan keabsahan dan keaslian dari objek sertipikat yang telah ada.

Berdasar kepada syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta mengatur:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. cakap untuk membuat suatu perikatan.
3. suatu hal tertentu.
4. suatu sebab yang halal.

Dalam suatu hal tertentu, objek Sertipikat tanah yang semula dalam perjanjian ada, maka menurut analisis penulis perjanjian pengikatan jual beli batal secara hukum perjanjian, namun dengan itikad baik yang di lakukan pihak pertama, maka perjanjian tetap di teruskan dan terselesaikan. Pihak kedua merasa tidak yakin akan Objek sertipikat yang nantinya akan dikuasai secara hukum.

D. Penyelesaian atas adanya Pembeli Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Negara Indonesia adalah Negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya. namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat.

Permasalahan ini tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan yang begitu pesatnya di Indonesia, sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap). Oleh karena itu diperlukan suatu langkah-langkah penyelesaian yang konkrit untuk mencegah semakin berkembangnya konflik maupun sengketa tanah yang timbul di tengah-tengah masyarakat, dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, terutama hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat dan biasanya dipergunakan sebagai tempat tinggal maupun untuk di manfaatkan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sumber mata pencaharian. Tanah dengan dimensi yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia.

Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.⁴¹ Langkah konkrit pun telah di upayakan pemerintah untuk menjawab permasalahan yang berdimensi kompleks tersebut dengan mengeluarkan peraturan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA).terutama dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di tagaskan bahwa“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah”. Kemudian mengenai pendaftaran tanah tersebut telah di atur juga melalui Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 yang kemudian di sempurnakan dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.⁴²

Pengertian sertipikat tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Apalagi menurut pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa “Sertipikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang di kuasakan olehnya”. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek

⁴¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1998), hlm. 5.

⁴² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2005), hlm. 20.

tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain.

dalam PP No.24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021 dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk meminimalisir terjadinya persoalan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat, perlu diadakan pendaftaran hak atas tanah hal ini sebagaimana telah diatur dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 dan Pasal 84 PP No. 18 Tahun 2021. Meningkatnya kebutuhan akan tanah serta pengetahuan masyarakat yang semakin luas, maka di tuntut kesadaran yang lebih tinggi (dengan inisiatif diri sendiri warga masyarakat) untuk melaksanakan atau melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sering disebut dengan sertifikat.

Mengingat arti penting dari suatu sertifikat hak atas tanah, penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang atau terjadi kerusakan.⁴³ namun pada kenyataannya masih saja terjadi kasus-kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari tangan pemiliknya, sedangkan Sertipikat tersebut masih dalam proses transaksi Perjanjian pengikatan jual beli, dengan kejadian ini harusnya di sikapi dengan cermat oleh kantor pertanahan di mana obyek tanah tersebut terdaftar melalui adanya laporan kehilangan atau kerusakan dari pemilik tanah tersebut. yang bersangkutan guna menghindari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang dapat memanfaatkan situasi ini.

Dalam PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 57 dan pasal 59 telah di atur tentang ketentuan penerbitan sertifikat pengganti karena alasan hilang, yang kemudian lebih lanjut di atur peraturan pelaksanaannya peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional No 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021. Proses pendaftaran tanah sampai penerbitan sertifikat memakan waktu yang relatif panjang.⁴⁴

Pendapat ini yang ada pada masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan. Bahwa untuk dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relative pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka adalah petani. Padahal sertifikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Penerbitan sertifikat hak atas tanah ditujukan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.⁴⁵

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Nathaniel Lichfield hukum tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia, yang di sebut fixtures. biarpun demikian, perhatiannya lebih tertarik pada pemilikan dan penguasaan tanah serta perkebangannya.⁴⁶

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Masyarakat Indonesia tentunya dalam bermasyarakat memiliki keinginan untuk menginvestasikan atau menjual tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, namun jika surat yang disebut dengan sertifikat tanah itu adalah sertifikat pengganti karna hilang, pihak pembeli menjadi ragu untuk membeli rumah atau tanah yang bersertifikat pengganti padahal pada perjanjian pengikatan jual beli tidak tercantuk keadaan memaksa yang mengakibatkan objek yang di perjanjian sempat mengalami kendala dan perubahan.

⁴³ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Dan Tanah Pemda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm. 17.

⁴⁴ Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, (Medan: Multi Grafik, 2005), hlm. 104.

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 477.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 17.

Pada dasarnya sertifikat pengganti dengan sertifikat pertama atau aslinya itu kekuatan dan haknya sama, karna memang sertifikat pengganti itu berupa kutipan dari sertifikat sebelumnya yang telah terjadi hilang, namun permasalahannya tetap saja menjadi ragu dan takut untuk membeli tanah tersebut, dikarenakan transaksi jual beli tanah masih belum diketahui secara pasti oleh sebagian besar masyarakat.⁴⁷

Bahkan masih ada yang dirugikan karena transaksi tersebut. Padahal, tanah merupakan salah satu kebutuhan yang penting untuk dimiliki. Selain untuk membangun rumah, tanah juga bisa dijadikan sebagai investasi yang menguntungkan. Untuk menyikapi permasalahan sertifikat tanah pengganti yang akan diperjual-belikan penulis menghimbau perlunya memastikan beberapa syarat jual beli tanah agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan karna dalam jual beli ada sifat terang dan rill yang artinya jual beli dilakukan secara terang-terangan atau tidak sembunyi-sembunyi, dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan jual beli tersebut merupakan perbuatan yang nyata.⁴⁸

Dari sifat tersebut maka proses jual beli sangatlah transparan tidak ada sifat merugikan satu sama lain. Namun pembeli juga harus memastikan status tanahnya, ada tiga istilah yang sering digunakan untuk mengecek status tanah, yaitu *free*, *clean*, dan *clear*. *Free* adalah tanah bebas sengketa, artinya nama pemilik sesuai dengan yang tertera di sertifikat tanah, Sedangkan *clean* yaitu tanah tersebut tidak sedang digunakan untuk kegiatan ekonomi atau sedang ditempati oleh orang lain yang tidak berhak. Lalu *clear* berarti ukuran serta batasan-batasan tanah tersebut tepat seperti yang ada di sertifikat.

Jika calon pembeli yang pada awalnya menggunakan PPJB masih merasa ragu proses yang paling penting ialah pengecekan sertifikat tersebut di Badan Pertahanan Nasional (BPN) setempat. BPN akan mengecek keaslian sertifikat tanah berdasarkan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah. Ini diatur sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 34. Atau pembeli bisa cek sertifikat tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional. Aplikasi tersebut memberikan layanan untuk mencari tahu persyaratan dan simulai biaya layanan pertanahan, menelusuri berkas sertifikat bidang tanah, serta melihat langsung lokasi bidang tanah di peta online.

Dengan melakukan pengecekan detail, Anda dapat memastikan bahwa tanah yang ingin dibeli dalam keadaan asli bukan palsu. Memang dalam melakukan proses jual beli tanah memang rumit, namun harus dijalankan agar semuanya jelas.⁴⁹ Untuk itu, periksa terlebih dulu dokumen atau sertifikat ketika melakukan jual beli tanah. Jangan sampai Anda tersangkut masalah hukum karena belum menggali informasi lengkap dari tanah yang akan dibeli, dan bagi masyarakat atau calon pembeli tidak usah merasa ragu akan sertifikat tanah pengganti, sebab sudah di atur dalam Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 1997 pasal 137,138, dan 139, dan juga dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 pasal 57 sampai dengan pasal 60, maka sudah jelas bahwa kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti itu sama dengan kekuatan sertifikat hak milik pada umumnya, dan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah pengganti itu tidak sewenang-wenang penerbitannya, membutuhkan proses dan waktu serta biaya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dan penjelasan dari BAB I sampai dengan BAB IV, maka kesimpulan yang dapat penulis ambil adalah:

1. Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki perlindungan yang kuat, Perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik berdasar kepada sertipikat tanah itu sendiri, yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Maka pemilik Sertipikat Tanah di lindungi secara sah dan mutlak berdasar pada Pasal 84 ayat 1, Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah isinya: "data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah". dan lebih detail di jelaskan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang isinya: "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data

⁴⁷ Hasan, *Wawancara Dengan Penulis*, Sukmajaya, Depok, Pada tanggal 23 Mei 2022 Pukul 10 : 05 WIB.

⁴⁸ Dyara Radhite Oryza Fea, *Op., Cit*, hlm. 200.

⁴⁹ Ferdi Julias, *Sebelum Jual Beli Tanah, Pahami Proses Berikut Ini Agar Tidak Dirugikan*, <https://www.seva.id/blog/sebelum-jual-beli-tanah-pahami-proses-berikut-ini-agar-tidak-dirugikan/>, diakses pada tanggal 11 Juni 2022, jam 13:18 WIB.

fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

2. Implementasi yang dilakukan Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH dalam Menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: XXX/Legalisasi/X/2018 adalah benar Notaris Siti Nurdjannah Darius, SH telah menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: XXX/Legalisasi/X/2018 secara sah mengeluarkan di bawah tangan dan bersifat Legalisasi atas dasar permintaan dari pihak pertama dan pihak kedua, proses perjanjian selanjutnya mengikat kedua belah pihak, maka jika terjadi permasalahan atau sengketa dalam perjanjian kedua belah pihak, Notaris dalam hal ini tidak bisa dituntut dengan dasar apapun itu, karna terjadinya Perjanjian pengikatan jual beli hanya sebatas dibawah tangan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum sertifikat tanah sebaiknya Pemerintah melakukan perubahan undang-undang tentang pertanahan, khususnya aturan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli karna sejauh ini UUPA tahun 1960 dan KUHPerdata masih menjadi dasarnya dan pemerintah segera membuat pengadilan khusus agrarian atau komisi khusus.
2. Notaris diharapkan memberikan pemahaman kepada masyarakat untuk mengkonversi hak-hak lama yaitu alat bukti lain selain sertifikat untuk dikonversinya menjadi sertifikat hak atas tanah yang mempunyai kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya dan memberikan pemahaman tentang legalitas sertipikat hak atas tanah agar terlaksana proses transaksi yang tidak merugikan pihak pihak yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok - Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985).
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).
- Amir Ilyas dan Muhammad Nursal, *Kumpulan Asas-Asas Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan - Peraturan Pelaksananya*, (Bandung: Alumni, 1993).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perikatan dalam Prespektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012).
- Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: PT Presindo, 2010).
- Effendi Perangin, tt, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).
- Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014).
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003).
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2017)
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007).
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Dan Tanah Pemda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004).
- J.H. Niewenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Surabaya: Terjemahan Djasadin Saragih, 2003).
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, cetakan pertama. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1998).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004).
- Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, (Bandung: Alumni, 1983).
- Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu System*, (Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993).
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2006).
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005).
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014).
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008).
- R. Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Yogyakarta: Stensilan, 1966).

- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1977).
 -----, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 2009).
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 2006).
 Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Fakultas Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).
 S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: PT. Buana Aksara, 2001).
 Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
 Salim H.S, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
 Satjipto raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000).
 Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990).
 Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995).
 Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1993).
 Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006).
 Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, (Medan: Multi Grafik, 2005).
 Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008).
 Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Universal, 1965).
 W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. IX, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986).
 Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta: PT. Internusa, 1986).

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.
 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal
 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
 Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963) Tentang Pasal KUHPperdata

C. WAWANCARA, TESIS, SKRIPSI, JURNAL PENELITIAN

- Ardian Syah. S, Pengikatan Jual Beli Terhadap Objek Tanah Absentee Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia, Tesis, Universitas Jambi, Jambi, 2021.
 Ayu Ratnawati, Peranan Notaris Untuk Pembuatan Akta Pendirian (CV) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015.
 Balia Reza Maulana, Akibat Hukum Pelaksanaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebelum Dibuat Akta Jual Beli, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang, 2017.
 Basuki, Eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) Sebagai Alat Bukti Otentik Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Cilacap, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang, 2019.
 Fatrianita Br Tambunan, Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Di Sumatera Barat, Tesis, Universitas Andalas, Padang, 2018.
 Gigih Bella Wicaksono Kenedy, Mekanisme Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh Ppat Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2020.
 Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Universitas Narotama Surabaya, Jurnal Al-Qānūn, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.
 Wilson Mandiri Lieputra, Skripsi, Peran Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Hak Bagi Para Pihak, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2017.
 Amin, *Wawancara Dengan Penulis*, Kantor Notaris, Depok, 06 Juni 2022.
 Hasan, *Wawancara Dengan Penulis*, Sukmajaya, Depok, Pada tanggal 23 Mei 2022 Pukul 10 : 05 WIB.

Siti Nurdjannah Darius, *Wawancara dengan penulis*, Kantor Notaris & PPAT, Depok, 6 Juni 2022.