

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM JUAL BELI TANAH

Noky Christian AdiSaputra^a, Suarlan Datupalinge^b, Rahmia Rachman^a

^aFakultas Hukum, Universitas Tadulako

Email : nockychristian2612@gmail.com

Abstract

This study aims to determine the legal protection provided to parties involved in the sale and purchase of land rights and to identify the legal remedies available in the event of default in the transfer of land rights. However, problems often arise, particularly defaults resulting from non-compliance with contractual obligations. This research employs a normative juridical method. The findings indicate that both preventive and repressive measures provide legal protection in the sale and transfer of land rights. Preventive protection is implemented through several mechanisms: the National Land Agency (BPN) determines the land status to ensure that there are no encumbrances, guarantees, or disputes; the Land Deed Official (PPAT) prepares the Sale and Purchase Deed (AJB) to ensure that the agreement is legally binding; and any transfer of rights must be registered at the Land Office to guarantee legal certainty. Repressive protection, on the other hand, is provided through the right to file a lawsuit in the event of a breach. Additionally, non-litigation methods such as mediation and negotiation can be employed to resolve contractual disputes amicably.

Keywords: Land Sale and Purchase, Dispute Resolution, Legal Protection

Abstrak

Penelitian ini bertujuan bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli hak atas tanah dan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana upaya hukum jika terjadi sengketa wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah. Namun, masalah sering muncul, terutama wanprestasi yang disebabkan oleh ketidakpatuhan terhadap komitmen kontraktual. Metode penelitian ini menggunakan penelitian normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan preventif dan represif menawarkan perlindungan hukum dalam penjualan dan perolehan hak atas tanah. Untuk menerapkan perlindungan preventif, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengesahkan status tanah untuk memastikan tidak ada pembebanan hak tanggungan, jaminan, atau sengketa; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli (AJB) untuk memastikan perjanjian tersebut mengikat secara hukum; dan setiap perubahan hak didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum terkait pengalihan hak. Kemampuan untuk mengajukan gugatan hukum jika terjadi perselisihan memberikan perlindungan represif. Selain itu, teknik non-litigasi seperti mediasi dan tawar-menawar dapat digunakan untuk mencari penyelesaian hukum atas pelanggaran kontrak.

Keywords: Jual Beli Tanah, Penyelesaian Sengketa, Perlindungan Hukum

1.PENDAHULUAN

Menurut Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, "Negara Indonesia adalah Negara Hukum," yang menunjukkan penghormatan yang tinggi terhadap hukum. Berdasarkan pasal ini, Indonesia adalah Negara Hukum yang menjunjung tinggi asas-asas supremasi hukum, termasuk konsep keadilan dan perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran, kejelasan, dan ketertiban.

Perjanjian jual beli didefinisikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang yang disepakati. Pasal 26 UUPA (Undang-Undang pokok agraria) menyatakan bahwa "Penjualan, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, hibah menurut adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk

memindahkan hak milik dan pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah." Ayat ini mengacu pada "jual beli" hak atas tanah. Meskipun disebut pengalihan, yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah. Hingga saat ini, belum ada undang-undang yang secara khusus mengatur jual beli hak atas tanah. Hanya dalam Pasal 26 UUPA, yang mengatur penjualan hak milik atas tanah, frasa "penjualan hak atas tanah" dicantumkan.

Sebagai alternatif dari "jual beli", beberapa pasal merujuk pada pengalihan hak. Dalam masyarakat hukum adat, jual beli hak atas tanah dicirikan sebagai transaksi hukum di mana penjual menerima pengalihan hak atas tanah secara permanen dengan imbalan pembayaran sejumlah uang yang dikenal sebagai harga beli. Tujuan dan pandangan pemerintah kolonial, yang bertentangan dengan visi negara, terlihat jelas dalam penerapan hukum agraria yang didasarkan adat barat (Mahesa et al., 2023). Setelah UUPA disahkan, Indonesia menciptakan kerangka hukum agraria nasional yang menjamin hak-hak hukum seluruh warga negara dan memudahkan pengelolaan tanah, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam sesuai dengan nilai-nilai nasional. Undang-undang agraria nasional yang baru, yang mencakup isu-isu dan gagasan agraria penting, didasarkan pada UUPA. Namun, sejumlah peraturan perundang-undangan dan regulasi terkait lainnya masih diperlukan agar UUPA dapat dilaksanakan. UUPA mengamanatkan bahwa setiap pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau lelang harus didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diajukan di Kantor Pertanahan setempat untuk memberikan kejelasan hukum terkait kepemilikan tanah. (Silalahi & Djajaputra, 2024)

Perlindungan hukum dalam pengertian ini pada dasarnya mengacu pada perlindungan subjek hukum, yaitu orang pribadi dan/atau badan hukum, melalui segala bentuk upaya, baik tertulis maupun lisan, yang bersifat preventif maupun represif. Tujuan perlindungan hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh orang lain. Perlindungan ini, atau yang disebut dengan perlindungan hukum, diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, jual beli tanah milik perorangan memenuhi unsur formil dan materiil agar perjanjian jual beli tanah dianggap sah. Perjanjian jual beli didefinisikan dalam Pasal 1457 KUH Perdata sebagai perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang yang disepakati. Hal ini menyiratkan bahwa pembeli dan penjual memiliki kesepakatan timbal balik dalam jual beli tanah. (Ramadhani, 2022)

Berdasarkan pedoman dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, empat syarat harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah. Tercapainya kehendak para pihak dalam perjanjian, atau kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri. Hal ini menyiratkan bahwa harga dan tujuan perjanjian (tanah) harus disepakati oleh pembeli dan penjual. Kecakapan untuk membuat perjanjian: kemampuan seseorang untuk terlibat dalam kegiatan hukum, seperti menandatangani kontrak. Topik yang ditentukan; tujuan perjanjian harus jelas dan terdefinisi dengan baik. Alasan yang tidak terlarang; tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Karena perbuatan jual beli hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan didasarkan pada kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri yaitu kesepakatan antara pembeli dan penjual yang sepakat untuk melakukan jual beli di bawah tangan melalui Kepala Desa maka syarat-syarat yang mengatur keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dianggap sah secara hukum. Demi menjamin kepastian hukum dalam jual beli hak atas tanah, Pasal 19 UUPA mewajibkan masyarakat

untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah.

UUPA menyatakan bahwa pendaftaran merupakan indikator kuat terjadinya jual beli yang sah, terutama ketika berurusan dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran diasumsikan diketahui oleh semua orang karena bersifat transparan. Pasal 19 UUPA mengatur pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ditetapkan sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul, merupakan bukti kepemilikan. Pemerintah kemudian menetapkan peraturan teknis berupa Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mencakup Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah untuk melaksanakan Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah wajib. Undang-undang ini menjadi landasan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia untuk memberikan kejelasan dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Setiap pemegang hak akan menerima bukti hak hukumnya pada saat pendaftaran tanah. Dokumen ini disebut sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat ini bukan hanya dokumen administratif, tetapi juga alat bukti yang sah secara hukum.

Salinan buku tanah beserta keterangan hukum (seperti identitas pemilik, jenis hak, dan status tanah) dan surat ukur beserta keterangan fisik (seperti luas, letak, dan batas tanah) merupakan sertifikat hak atas tanah. Setelah itu, kedua dokumen ini disatukan dan disimpan dalam amplop sertifikat yang telah diterbitkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, sertifikat tanah menjadi dokumen sah yang dapat digunakan sebagai acuan dalam setiap proses hukum yang menyangkut hak atas tanah, termasuk jual beli, pewarisan, hibah, dan pengalihan hak lainnya.

II.METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif, atau penelitian hukum melalui tinjauan pustaka, merupakan metodologi penelitian yang digunakan dalam karya ini. Pendekatan ini digunakan untuk mencari informasi dari sumber pustaka. Dalam penelitian normatif ini, aturan atau norma hukum dalam hukum positif yang berlaku dikaji, dimulai dengan analisis permasalahan hukum dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli. Untuk mencapai tujuan penelitian, penelitian hukum normatif mengkaji sejumlah topik, termasuk teori hukum dan kajian peraturan perundang-undangan di Indonesia(Muhaimin, 2020).

III.HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah

Pihak mana pun yang secara hukum telah diberi kecakapan untuk memiliki hak, kewajiban, dan kuasa untuk melakukan perbuatan hukum merupakan subjek hukum dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pelaku dalam suatu hubungan hukum baik orang pribadi maupun badan atau lembaga merupakan subjek hukum. Jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam pakai, surat kuasa, penangguhan utang, perjanjian bagi hasil, dan perjanjian perdamaian, di antara perjanjian-perjanjian lain yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Rechtsperson, yang berarti "pendukung hak dan kewajiban", merupakan subjek hukum. Dalam hukum perjanjian, debitur dan kreditur

merupakan subjek hukum. Mereka yang berutang dikenal sebagai debitur, dan mereka yang berutang dikenal sebagai kreditur(Wahyudi et al., 2022).

Transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, pada hakikatnya, berkaitan erat dengan adanya suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat, di mana para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak setuju untuk mengalihkan aset dan pihak lainnya untuk membayar. Agar perjanjian dianggap sah, perjanjian tersebut harus dibuat dengan persetujuan bebas dan sadar dari semua pihak, bebas dari unsur paksaan atau tekanan. Kedua belah pihak harus memenuhi standar kecakapan hukum yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata agar sesuai dengan hukum. Perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum bagi semua pihak jika keempat prasyarat ini terpenuhi. Sehingga jika ke empat syarat tersebut telah di penuhi maka perjanjian di anggap sah(Naufaldy et al., 2024).

Banyak lahan yang terlibat dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, akibat pesatnya perkembangan zaman. Kejelasan hukum dan hak-hak agraria harus dijamin, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, Pasal 19 ayat (2) UUPA mengamankan pemerintah untuk mendaftarkan seluruh tanah di Indonesia. Pemerintah memiliki tanggung jawab yaitu Memetakan, mengukur, dan mencatat tanah, Mendaftarkan dan mengalihkan hak atas tanah, Menerbitkan tanda bukti kepemilikan yang sah sebagai alat bukti.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang juga dikenal sebagai PPAT, adalah pejabat publik yang berwenang menerbitkan akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah(Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, 2022).

Definisi, tanggung jawab utama, dan wewenang PPAT dalam melaksanakan Sertifikasi Tanah telah jelas. Sesuai dengan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menjalankan tugasnya. Bagi para pihak yang berkepentingan, PPAT berperan penting dalam menjamin kejelasan dan perlindungan hukum. Hal ini dikarenakan hukum sosial mensyaratkan adanya bukti yang secara tegas menguraikan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum sosial(Puspa Sari & Gunarto, 2018).

Perjanjian jual beli, yaitu kontrak antara dua pihak yang mengikat mereka satu sama lain dan menjadikan masing-masing pihak bertanggung jawab atas pelaksanaannya, menjadi dasar hukum jual beli tanah. Perjanjian ini berupa janji untuk mengalihkan kepemilikan suatu hak atas tanah dan membayar sejumlah uang sebagai harga jual beli. Selain itu, hukum agraria Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyusun dan menetapkan sejumlah syarat untuk suatu akta jual beli tanah. Meskipun demikian, jual beli tanah secara tidak resmi tetap diperbolehkan oleh hukum.

Pasal 19 Ayat UUPA mewajibkan masyarakat untuk melakukan proses pendaftaran tanah guna menjaga kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Salah satu dari sekian banyak aspek pendaftaran tanah adalah melakukan proses pengukuran, pemetaan, dan pendokumentasian data pertanahan. Menyelesaikan prosedur pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah. Menyertakan dokumen yang sah sebagai alat bukti hak yang kuat dalam kontrak(Hartono, 2022). Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penghasilan perusahaan, dan perbuatan hukum pengalihan hak lainnya, kecuali pengalihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Persyaratan formal diperlukan bagi penjual atau pemilik hak atas tanah untuk menetapkan kepemilikan tanah yang berkaitan dengan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum atas pengalihan hak atas tanah melalui jual beli. Selain itu, tata cara jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan tersebut, akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah diperlukan sebagai bukti jual beli. Karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual jelas dan transparan, proses jual beli hak atas tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat memiliki risiko hukum yang rendah. Sebaliknya, risiko dan kerentanan hukum untuk tanah yang hak kepemilikannya belum terdaftar atau bersertifikat lebih tinggi (Karlina et al., 2023).

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Republik Indonesia adalah negara kesatuan yang menjunjung tinggi dan membela hak-hak warga negaranya, termasuk hak untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati harta benda. Salah satu bentuk hak milik yang esensial bagi negara, bangsa, dan warga negara Indonesia sebagai masyarakat madani adalah kepemilikan tanah. Selain itu, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, pembeli yang baru memperoleh hak atas tanah melalui jual beli tanah wajib mendaftarkan hak atas tanahnya. Hal ini bertujuan untuk tertibnya prosedur pendaftaran tanah, menjamin hak-hak pemegang hak atas tanah baru, dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli atau pemegang hak atas tanah baru.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan pemerintah untuk mendaftarkan seluruh tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan agar semua pemegang hak atas tanah mendaftarkan hak atas tanahnya guna menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah (hak milik). Berdasarkan Pasal 19, pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan untuk kepentingan pemerintah, bukan untuk kepentingan rakyat, guna memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah (Patahuddin, 2023).

Jenis-jenis Perlindungan Hukum dalam Pembelian Tanah Hak-hak dasar setiap manusia bersifat inheren dan fundamental. Tuhan Yang Maha Esa menganugerahkan hak-hak dasar ini secara global dan abadi, dan hak-hak ini melekat secara alami. Ini termasuk hak-hak yang tidak boleh diabaikan atau diingkari oleh siapa pun, seperti hak untuk hidup, keluarga, pengembangan diri, keadilan, kebebasan, komunikasi, keamanan, dan kesejahteraan. Karena hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan setiap orang, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai pembelaan dan pengakuan atas hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam suatu negara yang tunduk pada hukum. Hukum harus ditegakkan untuk melindungi kepentingan setiap orang.

Perlindungan hukum preventif dan represif adalah dua jenis perlindungan hukum yang dapat ditawarkan dalam perjanjian pembelian properti yang disahkan secara hukum. Dengan memandu tindakan pemerintah yang mengambil pendekatan yang cermat ketika membuat penilaian berdasarkan diskresi, perlindungan hukum preventif bertujuan untuk memberikan perlindungan dengan tujuan mencegah sengketa. Perlindungan hukum represif, di sisi lain, adalah bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran, perselisihan, atau perselisihan dengan tujuan menghentikan pelanggaran, menyelesaikan konflik, dan memulihkan hak-hak yang telah dilanggar (Sakti & Budhisulistyawati, 2020).

Salah satu gagasan yang berkaitan dengan pembelaan hak hukum adalah teori

perlindungan hukum. Gagasan fundamental teori ini dapat diterapkan pada berbagai keadaan dan latar tertentu. Beberapa gagasan fundamental dari filosofi perlindungan hukum meliputi: Asas keadilan: Asas ini menekankan perlunya setiap orang diperlakukan setara dan adil di mata hukum, Asas kepastian hukum: Asas ini menekankan perlunya hukum yang jelas dan mudah dipahami oleh semua orang, Asas hak asasi manusia: Asas ini menekankan bahwa semua orang memiliki hak hukum yang sama, yang wajib dijunjung tinggi oleh semua pihak dan Asas perlindungan: Asas ini menekankan perlunya hukum untuk melindungi hak hukum seseorang atau kelompok dari perilaku yang merugikan (Miarsa et al., 2023).

Tujuan perlindungan hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh orang lain; perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar setiap orang dapat menikmati semua hak yang dijamin oleh hukum. Perlindungan hukum yang prediktif, antisipatif, dan fleksibel dapat dicapai melalui penerapan hukum. Bagi mereka yang rentan secara politik, ekonomi, dan sosial untuk mencapai keadilan sosial, hukum sangatlah penting untuk memberikan kejelasan hukum dan meredakan kekhawatiran pembeli dalam mengambil tindakan hukum, pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses harus memiliki perlindungan hukum. Pembeli yang telah membayar uang muka kepada penjual tetapi belum memperoleh haknya, khususnya sertifikat hak milik, pada akhirnya menjadi pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tanah.

Ketika perjanjian jual beli dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini, notaris atau pejabat pembuat akta tanah para pihak dalam transaksi tersebut mendapatkan perlindungan hukum. Sesuai dengan perlindungan akta otentik dan mengacu pada ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku bagi para pihak, perjanjian tersebut secara otomatis menjadi akta notaris dengan cara pembuatannya dalam bentuk akta notaris atau oleh pejabat pembuat akta tanah. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui instrumen hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang bersifat preventif maupun represif. Dengan kata lain, peran hukum yaitu gagasan bahwa hukum dapat mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian tercermin dalam perlindungan hukum.

Setiap pihak dapat mengajukan perlindungan jika terjadi wanprestasi. Pembelaan ini terdiri dari Jaminan ini dapat diberikan dengan mewajibkan pembeli untuk segera membayar harga barang yang disepakati dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Tanggung jawab utama pembeli berdasarkan Pasal 1513 KUH Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang disepakati. Namun, berdasarkan Pasal 1514 KUH Perdata, pembeli diwajibkan membayar di tempat dan waktu penyerahan jika hal ini tidak dicantumkan pada saat perjanjian, Memverifikasi bukti kepemilikan tanah yang tercantum dalam perjanjian jual beli merupakan bagian dari perlindungan pembeli saat menandatangani. Berdasarkan Pasal 1491 KUH Perdata, pembeli berhak meminta penjual untuk memeriksa apakah barang yang dijual berada dalam kepemilikan yang aman dan terjamin serta tidak terdapat cacat tersembunyi (Askar, 2022) dan Pihak ketiga yang dimaksud pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT tidak memiliki tanggung jawab langsung terhadap terjadinya wanprestasi, namun ia tetap memiliki tanggung jawab administratif untuk memastikan bahwa akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila wanprestasi terjadi, pihak yang dirugikan—baik penjual maupun pembeli—dapat mengajukan upaya hukum berupa tuntutan ganti rugi, pemenuhan prestasi, atau pembatalan perjanjian. Sementara itu, PPAT berkewajiban

memverifikasi kebenaran formal data dan dokumen, serta memastikan bahwa para pihak telah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu perjanjian.

Tata cara jual beli tanah di Indonesia harus mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan pelaksanaannya. Peraturan Pemerintah No. 24/1997 menegaskan status Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai badan publik. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin menguatkan hal ini dalam Pasal 1 Angka 1.

Selain sebagai pejabat publik yang berwenang menerbitkan akta hak tanggungan, surat kuasa untuk hak tanggungan hipotek, dan akta pengalihan hak atas tanah, PPAT juga bertanggung jawab untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah dengan memberikan akta-akta khusus sebagai bukti perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak guna bangunan, yang akan menjadi dasar pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari tugas publiknya, PPAT bertanggung jawab untuk memproses permohonan penerbitan hak atas tanah tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah. Dalam menangani permohonan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memutuskan apakah akan menyetujui atau menolak permohonan tersebut.

Di hadapan PPAT, setiap orang yang membeli atau menjual properti dan bangunan warisan harus memenuhi kriteria hukum. Adrian Sutedi menyatakan bahwa untuk dapat membeli atau menjual tanah, dua prasyarat harus dipenuhi Syarat-syarat material, khususnya yang menetapkan legalitas jual beli tanah, seperti Pembeli berwenang untuk membeli tanah tertentu. Ini berarti pembeli harus memenuhi syarat-syarat untuk menjadi pemilik tanah yang dibelinya. Penjual berwenang untuk menjual tanah yang dipermasalahkan, dan pemilik, yang merupakan pemegang hak yang sah, berwenang untuk menjual sebidang tanah. Pemilik memiliki kendali penuh atas bagaimana tanah tersebut digunakan dan dialihkan, termasuk melalui akuisisi dan penjualan, berkat hak kepemilikan ini. Tanah yang dipermasalahkan tidak disengketakan dan tersedia untuk dibeli. Tanah yang menjadi objek permasalahan berada dalam kondisi tidak sedang disengketakan oleh pihak mana pun, baik secara perdata maupun pidana, sehingga status hukumnya jelas dan dapat dipastikan berada dalam penguasaan yang sah. Dengan demikian, tanah tersebut tersedia untuk dilakukan transaksi jual beli karena tidak terdapat hambatan hukum atau klaim pihak lain yang dapat mengganggu proses peralihan hak (Rahmia Rachman, Erlan Ardiansyah, Fidya Faramita Utami, 2022).

PPAT akan membuat akta jual beli setelah semua syarat materiil terpenuhi. PPAT wajib membuat akta jual beli sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24/1997, Pasal 37 Ayat 1. Karena UUPA didasarkan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), jual beli yang dilakukan tanpa PPAT tetap sah. Namun, dalam hukum adat, sistem yang digunakan adalah konkret/tunai/nyata/aktual. Namun, PP No. 24/1997, peraturan pelaksanaan UUPA, telah mengamanatkan bahwa setiap perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah harus didukung oleh akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap pengalihan hak atas tanah.

Transaksi jual beli tanah harus memenuhi persyaratan hukum tertentu agar dianggap sah, aman, dan sesuai hukum. Persyaratan tersebut meliputi: Kesepakatan Awal dan Verifikasi Dokumen Tanah yang akan dijual dan harganya harus disepakati oleh pembeli dan penjual. Selain itu, pembeli harus memastikan tidak ada sengketa dan tidak ada orang yang tidak berwenang yang menggunakan tanah tersebut. Informasi pada

sertifikat tanah asli harus sesuai dengan ini. Untuk memastikan informasi hukum dan fisik tanah, pembeli harus mengunjungi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan keabsahan sertifikat. Untuk memastikan tidak ada pajak yang belum dibayar atas properti yang dijual, pembeli dan penjual harus memastikan dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Selain itu, mereka juga harus membayar Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) atas pembelian. Untuk menyelesaikan proses penyusunan AJB, pembeli harus menemui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) segera setelah proses jual beli tanah selesai. Setelah itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memastikan semua dokumen dan persyaratan dari kedua belah pihak telah lengkap. Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan bukti sah pengalihan hak atas tanah dan wajib ditandatangani oleh pembeli dan penjual serta minimal dua orang saksi, akan dibacakan oleh PPAT setelah dokumen-dokumen tersebut diperiksa. Untuk menyelesaikan prosedur pengalihan hak atas tanah, pembeli yang telah memperoleh hak atas tanah secara sah harus segera menyerahkan Akta Jual Beli (AJB), sertifikat asli, bukti pembayaran pajak, dan dokumen lainnya ke kantor BPN. Pembeli secara resmi memperoleh kepemilikan tanah dari penjual melalui prosedur pengalihan hak ini.

Dalam jual beli tanah dapat mengajukan gugatan atau meminta ganti rugi jika terjadi wanprestasi. Dalam situasi ini, pihak yang berutang, yang dikenal sebagai debitur, wajib memberikan ganti rugi kepada korban atau kreditur. Selain itu, undang-undang menetapkan apa yang merupakan imbalan yang dapat diterima. Akibatnya, hukum terus melindungi debitur yang lalai dari kecerobohan kreditur. Pasal 1247 mengatur hal ini, dengan mengatakan bahwa "Debitur hanya wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang telah terjadi atau yang seharusnya diganti." Tiga komponen yang membentuk ganti rugi yaitu Beban, yang merupakan semua pengeluaran atau beban yang benar-benar dikeluarkan oleh kreditur. Biaya hukum, misalnya, merupakan akibat langsung dari upaya kreditur untuk menuntut kinerja debitur, bukan sekadar biaya tambahan. Menurut asas hukum yang berlaku, pihak yang wanprestasi atau yang memulai sengketa pada akhirnya bertanggung jawab untuk membayar semua biaya yang timbul dari tindakan mereka. Kerugian, yaitu semua kerugian yang diakibatkan oleh kecerobohan debitur yang mengakibatkan kerusakan atau kerugian harta benda kreditur, sedangkan bunga adalah semua keuntungan yang diantisipasi atau diperhitungkan. Ganti rugi atas kerugian immaterial dan non-material (moral) tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kita; KUH Perdata hanya mengatur ganti rugi atas kerugian material yang memiliki nilai moneter. Bunga, yaitu keuntungan yang diantisipasi yang tidak diterima kreditur. Bunga adalah instrumen hukum yang membantu menjaga keseimbangan hak dan tanggung jawab kreditur dan debitur; bukan sekadar pembayaran tambahan. Bunga adalah cara lain bagi kreditur untuk melindungi diri dari kerugian yang diakibatkan oleh peminjam yang mengabaikan atau menunda pembayaran.

Penyelesaian sengketa merupakan upaya hukum yang digunakan untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak dalam suatu perjanjian atau hubungan hukum. Konflik dapat muncul dalam berbagai konteks hukum, seperti perjanjian jual beli properti dan bangunan. Tujuan dari proses penyelesaian sengketa ini adalah untuk memberikan keadilan dan kejelasan hukum kepada para pihak yang bersengketa. Jika suatu kontrak wanprestasi, terdapat landasan hukum yang dapat memperbaikinya, khususnya PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan BPN. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak, maka asas pacta sunt servanda menjadi dasar penyelesaian sengketa hukum perdata. Oleh karena itu, permasalahan wanprestasi dapat diselesaikan melalui berbagai upaya

hukum, seperti Litigasi (mediasi pengadilan) yaitu Salah satu metode penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui sistem hukum adalah litigasi. Gugatan jual beli tanah dapat diajukan ke pengadilan negeri setempat, di mana hakim akan mengevaluasi argumen dan dokumen pendukung yang diajukan oleh masing-masing pihak. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi jika pihak lain tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang ditentukan setelah menerima peringatan. Karena penyelesaian sengketa non-litigasi lebih cepat dan efektif, banyak kasus wanprestasi juga lebih memilih metode non-litigasi karena biaya yang dikeluarkan dalam proses litigasi dapat membebani para pihak. Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) adalah metode penyelesaian sengketa hukum tanpa melalui pengadilan. Arbitrase, mediasi, dan negosiasi merupakan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa alternatif (ADR) yang berupaya menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan cara yang lebih damai.

Ada dua metode utama untuk menyelesaikan sengketa dalam perjanjian jual beli properti: litigasi dan non-litigasi. Meskipun membutuhkan lebih banyak waktu dan biaya, litigasi menjamin kepastian hukum melalui putusan pengadilan. Alih-alih melalui proses pengadilan yang memakan waktu, para pihak dapat mencoba cara non-litigasi termasuk diskusi, mediasi, atau arbitrase.

Oleh karena itu, fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menghindari atau menangani sengketa wanprestasi sangatlah penting. Dalam hal melindungi masyarakat dan menciptakan kepastian hukum, fungsi notaris lebih bersifat preventif, atau bertujuan untuk menghindari potensi masalah hukum. Akta otentik yang menjelaskan kedudukan hukum, hak, dan tanggung jawab seseorang di bawah hukum, dll., diterbitkan di hadapannya untuk mencapai tujuan ini. Ini adalah alat bukti paling lengkap yang dapat digunakan di pengadilan untuk menyelesaikan perselisihan apa pun tentang hak dan tanggung jawab terkait. Ada beberapa kebutuhan yang jelas terpenuhi ketika PPAT terlibat dalam proses jual beli tanah.

Akta notaris yang menguraikan jual beli tersebut menjabarkan langkah-langkah hukum yang telah dilakukan para pihak. Ketika para pihak dalam perjanjian jual beli (PPJB) menandatangani, akta tersebut menjadi mengikat secara hukum dan memiliki kekuatan hukum tetap. Akta yang sah adalah akta yang ditandatangani oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang memberikan bukti yang cukup untuk kepentingan para pihak, keturunan mereka, dan siapa pun yang berhak atas hal-hal yang disebutkan dalam akta tersebut, sesuai dengan Pasal 165 HIR (Undang-Undang Hak Milik Daerah).

PPAT harus melakukan verifikasi terhadap keaslian serta keabsahan dokumen yang diserahkan, mengecek identitas pihak-pihak yang terlibat, dan memastikan bahwa transaksi berlangsung atas dasar kesadaran dan kehendak bebas tanpa paksaan, penipuan, atau kekeliruan. Di samping itu, PPAT juga berkewajiban memastikan bahwa objek dan subjek perjanjian sesuai dengan regulasi yang berlaku, serta dituangkan dalam akta dengan redaksi hukum yang jelas agar tidak menimbulkan penafsiran berbeda di kemudian hari. Dengan pemenuhan prosedur tersebut, akta tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam proses hukum. Apabila muncul sengketa di masa mendatang, akta yang dibuat sesuai prosedur menjadi alat bukti penting untuk melindungi para pihak dan menunjukkan bahwa proses pembuatan akta dilakukan secara profesional serta mengikuti asas kehati-hatian.

Mereka juga memiliki tugas yang lebih umum, yaitu memastikan bahwa semua akta yang dibuat benar-benar mematuhi persyaratan hukum yang relevan. Untuk

memverifikasi tidak adanya konflik pertanahan, PPAT harus menilai status hukum tanah yang tercakup dalam perjanjian, kewenangan para pihak, dan keabsahan dokumen. Dengan demikian, akta yang dibuat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan selain sah secara formal. PPAT juga diwajibkan untuk menghentikan perilaku yang merugikan salah satu pihak atau menyalahgunakan hukum. Karena tanggung jawab utama mereka adalah menjaga ketertiban administrasi pertanahan, memberikan kejelasan hukum atas hak atas tanah, dan menegakkan keadilan dalam setiap transaksi pertanahan, pekerjaan ini mencerminkan netralitas dan imparialitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, akta-akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya sebagai alat bukti yang sah, tetapi juga sebagai alat perlindungan hukum yang dapat dibenarkan secara moral dan hukum.

Hal ini menunjukkan bahwa PPAT berperan sebagai pelindung kepastian hukum, selain bertindak sebagai perantara administratif dalam transaksi jual beli, hibah, tukar-menukar, dan perbuatan hukum lainnya. Sebagai bagian dari tanggung jawabnya, PPAT bertanggung jawab untuk mengelola seluruh prosedur dan memastikan bahwa semua perbuatan hukum termasuk jual beli tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum pengalihan hak terjadi, PPAT berperan penting dalam memastikan tanah yang akan diperjualbelikan bebas dari segala pembebanan. PPAT wajib melakukan pengesahan sertifikat tanah dan dokumen-dokumen lainnya di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta. Tahap ini dilakukan untuk menjamin kedudukan hukum tanah, memastikannya bebas dari utang, sengketa, dan sesuai dengan hukum serta data fisik. Selain itu, ketika akta dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membaca dan menjelaskan isinya kepada para pihak untuk memastikan mereka berdua memahaminya secara menyeluruh sebelum menandatangani.

Salah satu tugas PPAT adalah memastikan bahwa prosedur pengalihan tanah berlangsung adil, terbuka, dan sesuai dengan hukum. PPAT membantu para pihak memahami hak dan tanggung jawab yang timbul dari akta tersebut dengan membaca dan memberikan penjelasan yang menyeluruh, memastikan tidak ada ketentuan yang menimbulkan kesalahpahaman atau kerugian bagi salah satu pihak. Lebih lanjut, karena PPAT mengesahkan tanda tangan para pihak yang sadar, sukarela, dan dipahami sepenuhnya, pembacaan akta di hadapan mereka memberikan perlindungan hukum lebih lanjut. Hal ini sejalan dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian, yang menekankan nilai perjanjian yang bebas dari penipuan, kesalahan, atau paksaan. Oleh karena itu, tindakan PPAT selain bersifat administratif, juga bersifat substantif, menjamin kepastian hukum, dan mencegah timbulnya sengketa lebih lanjut.

Akta otentik akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, akta yang telah final dapat kehilangan keasliannya jika menggunakan formulir kosong tanpa melalui proses yang benar. Hal ini dapat melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), lembaga yang menjamin keabsahan transaksi properti. Oleh karena itu, tujuan dari peraturan ini adalah untuk menjaga profesionalisme dan integritas PPAT. Oleh karena itu, PPAT berperan penting dalam mencegah dan menyelesaikan konflik yang timbul dalam jual beli tanah.

PPAT memiliki kewajiban moral dan hukum untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan oleh para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di samping peran mereka sebagai pejabat publik yang menyusun akta yang sah.

Karena setiap akta merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka proses jual beli tanah dapat berlangsung secara tertib, transparan, dan sah secara hukum apabila terdapat kehadiran PPAT. Keterlibatan PPAT juga dapat membantu menghindari konflik di masa mendatang terkait hal-hal seperti status kepemilikan, batas tanah, atau legalitas pengalihan hak. Akta PPAT dapat memberikan dasar yang kuat untuk penyelesaian sengketa, baik melalui musyawarah maupun melalui sistem hukum (Rahmia Rachman, Erlan Ardiansyah, 2021).

Oleh karena itu, PPAT berperan penting dalam menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum, dan memastikan tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksi jual beli tanah. Selain bertindak sebagai pejabat pembuat akta otentik, PPAT juga memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang bertransaksi. PPAT menjamin bahwa perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sah di mata hukum melalui akta yang dibuatnya. Selain itu, PPAT menjamin kepastian hukum dengan memastikan hak dan kewajiban para pihak tidak ambigu, tidak dapat disangkal, dan dapat ditegakkan secara hukum jika terjadi konflik di kemudian hari.

Fungsi ini juga penting untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dan menjamin tidak ada pihak pembeli maupun penjual yang dirugikan. Kunci utama dalam semua transaksi, termasuk jual beli tanah, adalah menyeimbangkan kepentingan para pihak. Hal ini menjamin bahwa baik pembeli maupun penjual tidak dirugikan dan bahwa masing-masing pihak memperoleh hak dan melaksanakan tanggung jawabnya secara proporsional. Selain pertimbangan ekonomi seperti biaya dan pembayaran, keseimbangan ini juga mempertimbangkan pertimbangan hukum seperti keaslian dokumen, kejelasan hak atas tanah, dan jaminan perlindungan hukum jika terjadi masalah di kemudian hari. Oleh karena itu, dalam hubungan hukum jual beli dan akuisisi tanah, keseimbangan kepentingan antara para pihak menjadi dasar untuk mewujudkan keadilan, kejelasan hukum, dan perlindungan yang seimbang.

IV. PENUTUP

Kesimpulan

Terdapat dua jenis perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah: perlindungan represif dan perlindungan preventif. Untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, sitaan, atau jaminan pinjaman, perlindungan hukum preventif dimulai dengan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bagian dari transaksi jual beli. Hal ini akan menjadikan perjanjian tersebut sebagai instrumen hukum yang mengikat dan berkekuatan hukum yang substansial. Agar nama pemilik baru dapat terdaftar secara resmi dalam daftar tanah negara dan memberikan jaminan hukum bahwa hak atas tanah telah dialihkan secara sah, perubahan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Para pihak juga terlindungi dari sengketa di masa mendatang dan klaim pihak ketiga melalui prosedur ini. Jika terjadi masalah, perlindungan represif merupakan jenis jaminan hukum yang memberikan kesempatan kepada pihak yang dirugikan untuk menegaskan haknya melalui prosedur penyelesaian sengketa. Selama proses jual beli tanah, para pihak mendapatkan kejelasan dan keamanan hukum berkat kedua jenis perlindungan ini. Pihak yang dirugikan dapat menempuh beberapa tahapan penyelesaian sengketa sebagai upaya hukum jika terjadi wanprestasi dalam proses pengalihan hak atas tanah. Pertama, penyelesaian non-litigasi, yang melibatkan negosiasi langsung antara para pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa bantuan pihak ketiga. Mediasi dapat

menjadi pilihan untuk membantu kedua belah pihak mencapai solusi yang disepakati bersama jika negosiasi gagal. Jika ketentuan-ketentuan dalam perjanjian jual beli tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika terbukti cacat hukum, atau pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian materiil dan immaterial yang diakibatkan oleh wanprestasi tersebut melalui gugatan yang diajukan ke pengadilan negeri. Selain itu, jika perjanjian jual beli sebelumnya memuat klausul arbitrase, para pihak dapat memilih untuk menggunakan arbitrase sebagai cara yang lebih cepat dan lebih definitif untuk menyelesaikan konflik. Bahkan dalam kasus terjadinya pemutusan perjanjian jual beli tanah, hak para pihak tetap ditegakkan dan keadilan ditegakkan melalui berbagai upaya hukum tersebut.

Saran

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dengan hati-hati dan sesuai dengan hukum. Sebagai langkah awal, Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus menerbitkan sertifikat resmi yang memverifikasi status tanah untuk memastikan tidak ada hipotek, hak tanggungan, atau sengketa yang belum terselesaikan. Untuk memastikan perjanjian jual beli sah secara hukum, Akta Jual Beli (AJB) harus disiapkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Untuk memperbarui catatan kepemilikan secara formal dan melindungi para pihak dari klaim pihak ketiga, pengalihan hak harus segera didaftarkan di kantor pertanahan. Untuk mengurangi kemungkinan perselisihan dan pelanggaran hukum, pemerintah dan lembaga terkait juga harus memperluas inisiatif sosialisasi dan pelatihan bagi masyarakat umum dan pelaku transaksi properti mengenai protokol jual beli yang tepat. Untuk mempercepat penyelesaian tanpa harus melalui pengadilan, para pihak dalam perjanjian jual beli tanah harus merencanakan dan memahami prosedur penyelesaian sengketa, dimulai dengan metode damai termasuk negosiasi langsung dan mediasi dengan menggunakan mediator yang berkualifikasi. Pihak yang dirugikan harus segera mengajukan gugatan ke pengadilan negeri di wilayah hukumnya untuk menuntut pembayaran atas kerugian yang diderita, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan kewajiban jika upaya-upaya tersebut tidak berhasil. Selain itu, karena arbitrase merupakan prosedur yang lebih cepat dan lebih definitif, para pihak sebaiknya memilihnya jika perjanjian jual beli memuat klausul arbitrase. Untuk menjamin perlindungan hak-hak mereka sebaik mungkin, para pihak juga disarankan untuk mencari nasihat hukum sejak awal transaksi hingga prosedur penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Askar, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 3(1), 16–32.
- Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 35–46.
- Karlina, K., Wiko, G., & Alhadiansyah, A. (2023). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 1(2).
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115–124.
- Miarsa, F. R. D., Nasution, K., Prasetyawati, E., & Hadi, S. (2023). Konsep Pengaturan

- Pembeli Beriktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak Terkait Jual Beli Berobjek Tanah. *Halu Oleo Law Review*, 7(1), 13–25.
- Muhaimin, M. (2020). Metode penelitian hukum. *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram*, 1, 59–62.
- Naufaldy, M. B., Arsil, F., & Priandhini, L. (2024). Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 8/PDT/2022/PT. BDG). *Indonesian Notary*, 5(3), 7.
- Patahuddin, M. K. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, 11(1).
- Puspa Sari, R. M., & Gunarto, G. (2018). Peranan PPAT dalam pensertifikatan tanah akibat jual beli. *Jurnal Akta*, 5(1), 324960.
- Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, H. H. (2022). Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 234–244.
- Rahmia Rachman, Erlan Ardiansyah, Fidya Faramita Utami, S. S. (2022). Urgensi Penerapan Cyber Notary Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Masa Pandemi COVID-19. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(1), 1–14.
- Rahmia Rachman, Erlan Ardiansyah, S. S. (2021). A Juridical Review Towards The Land Rights Ownership In Mixed Marriage. *Jambura Law Review*, 3(1), 1–18.
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45–50.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144–150.
- Silalahi, G. N., & Djajaputra, G. (2024). Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Memiliki Hak Atas Tanah. *UNES Law Review*, 6(4), 10583–10589.
- Wahyudi, M. A. S., Widiati, I. A. P., & Suryani, L. P. (2022). Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah Kavling. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(1), 92–97.