1. **PENDAHULUAN**

 Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar karena Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Pemindahan hak atau Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.[[1]](#footnote-2)

Perikataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Menurut Boedi Harsono, ”Dalam Hukum Adat Pengertian jual beli tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya *tunai, riil* dan *terang*. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran hargnnya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapakan kata- kata dengan mulut saja sebelum terjadinya proses jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala kampung atau kepala Desa setempat serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual sedangka Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.[[2]](#footnote-3)

Suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPerdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaruhi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual–beli, tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang– undangan yang berlaku” [[3]](#footnote-4)

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

 ”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.” [[4]](#footnote-5)

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sama halnya sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

 Dari uraian tersebut maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut : 1. Bagaimana proses pembuatan akta atas tanah di PPAT ? 2. Bagaimana fungsi akta atas tanah dalam proses peralihan hak milik atas tanah ? 3. Bagaimana akibat hukum akta atas tanah jika tidak di daftarkan pada kantor pendaftaran tanah ?

 Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang ada, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan : a. Untuk mengetahui dan memahami proses pembuatan akta atas tanah di PPAT. b. Untuk mengetahui dan memahami fungsi akta atas tanah dalam proses peralihan hak milik atas tanah. c. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum akta atas tanah jika tidak di daftarkan pada kantor pendaftaran tanah.

 Manfaat dari penelitian ini adalah memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum Agraria tentang pembuktian untuk mendapatkan sertifikat harus didaftarkan dengan adanya perbuatan hukum akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, karena pada umumnya bahwa fungsi akta peralihan hak itu sangat penting untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah dalam proses jual-beli tanah. Manfaat praktis memberi kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan dalam hal peralihan atas tanah dalam proses jual- beli yang masih banyak mengunakan akta di bawah tangan khususnya masyarakat desa yang jauh dari kantor notaris atau camat selaku pejabat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara yang ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

 Sesuai dengan judul dan rumusan masalah, maka jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum normative yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma dalam perundang-undangan.

1. **PEMBAHASAN**
2. **Proses Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah di PPAT**
3. **Persayaratan Pembuatan Perjanjian Jual –beli di hadapan PPAT**

Saat menghadap ke kantor PPAT untuk membuat akta perjajian jual-beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu:

1. Pihak penjual, diharapakan membawa:
2. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
3. KTP
4. Bukti Pembayaran PBB.
5. Surat Persetujuan suami/ istri, bagi yang sudah berkelurga.
6. Kartu keluarga(KK)
7. Pihak pembeli, diharapakan membawa:
8. KTP
9. KK
10. Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT atau surat perintah mengeluarkan uang kepada Bank( berupa cek, Biro gilyet atau uang tunai), yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.
11. **Persiapan Pembuatan Akta Jual-beli Tanah**
12. Sebelum membuat akata jual-beli, PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan terkait dengan objek peralihan hak atas tanah berada.
13. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), apabila harga tanah di atas Rp. 60.000.00 ( enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terdekat.
14. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa, dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
15. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa. PPAT menolak pembuatan akta jual-beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.
16. **Tahap Pembuatan Akta Jual-beli Tanah**
17. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang diberikan kuasa dengan surat kuasa tertulis.
18. Pembuatan akata harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
19. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksut pembuatan akta tersebut.
20. Bila isi akta telah disepakati oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi , serta PPAT.
21. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan pendaftaran ( balik nama).
22. Kepada penjual dan pembali, masing- masing diberikan salinannya.
23. **Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan**
24. **Menggunakan jasa PPAT**

Setalah membuat akata jual- beli , PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual- beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan berkas akta jual-beli ke kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lembatnya dalam tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akata tersebut. Berkas yang diserahkan meliputi:

1. Surat permohnan balik nama yang ditandatangai oleh pembeli.
2. Akta jual-beli PPAT
3. Sertifikat hak atas tanah
4. KTP pembeli dan penjual
5. Bukti perlunasan pembayaran PPh
6. Bukti perlunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.
7. **Pembeli Mengajukan Sendiri**

 Dalam hal pembeli mengajukan sendiri proses balik nama maka berkas jual- beli yang ada di PPAT diminta, untuk selanjutnya pembeli mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan, dengan melampirkan:

1. Surat pengantar dari PPAT
2. Sertifikat asli
3. Akta jual-beli dari PPAT
4. Identitas dari penjual, pembeli dan atau kuasanya (melampirkan fotokopi KTP)
5. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan kepada pihak lainya
6. Bukti perlunasan PPH
7. SPPT PBB tahun berjalan atau tahu terakhir. Bila belum memiliki SPPT, maka perlu keterangan dari lurah / kepada desa terkait.
8. Izin peralihan hak atas tanah. Jika:

pemindahan hak tas tanah atau Hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa, hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah dipreroleh izin dari instansi berwenang;

1. Pemindahan Hak Pakai atas tanah negara.

Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli), yang menyatakan:

1. Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadikan penerima hak atas tanah yang melebihi batas maksimum penguasa tanah, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadikan penerima hak atas tanah absentee(guntai)
3. Bahwa yang bersangkutan (pembeli) menyadari, apabila pernyataan sebagaimana dimaksut di atas tidak benar (poin i dan ii), maka tanah berlebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform.* Dengan kata lain, yang bersangkutan (pembeli) bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan tersebut tidak benar.

 Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada permohon. Selanjutnya, oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, untuk kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru.

1. **FUNGSI AKTA JUAL BELI DALAM PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH.**

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual-beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No 1363/k/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No 10 tahun 1962 secara jelas menentukan bahwa akta itu hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah atau tidaknya jual- beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual- beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No 10 tahun 1961 yang disempurnakan oleh PP no 24 tahun 1997 pendaftaran jual- beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya.

Jual-beli menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, karena tanpa adanya akta PPAT Kepala kantor pertanahan dilarang untuk mendaftarakan pemindahan hak tersebut karena belum adanya akta jual-beli dari PPAT, karena adanya akta PPAT sebagai syarat sahnya telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, sedangkan jual- beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual-beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya.

Jadi atas dasar pertimbangan itulah menurut pendapat penulis, maka jual- beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana dikatakan oleh Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual-beli.[[5]](#footnote-6)

Karena setiap transaksi jual- beli atas tanah tanpa melakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuktikan tanpa bukti akta PPAT berdampak kepada pembeli atau pihak ketiga sulit untuk memperoleh hak milik atas tanah seperti proses pembuatan sertifikat baru oleh pembeli dan proses balik nama pada sertifakat tersebut mengalami kendala- kedala di kantor pertanahan walapun jual- belinya sah menurut hukum atau mencegah terjadinya permasalahan sengketa atas tanah dikemudian hari.

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat 1 PP no 24 tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Buku tanah memuat data yuridis mengani tanahnya status tanahnya, sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta pengumuman, pengukuran tanahnya dan sebagainya.

1. **AKIBAT HUKUM AKTA ATAS TANAH JIKA TIDAK DIDAFTARKAN PADA KANTOR PENDAFTARAN TANAH.**

 Jual- beli hak atas tanah di bawah tangan merupakan jual-beli tanah tanpa melalui prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang Pokok Agraria khususnya PP No. 24 Tahun 1997. jual beli tanah di bawah tangan banyak terjadi di kampung kampung atau desa-desa yang hanya atas dasar kepercayaan saja bahwa tanah yang dijual adalah benar-benar pemilik yang diketahui oleh penduduk kampung atau desa.

 Jual-beli telah terjadi hanya di hadapan Kepala Desa dimana sebagai bukti yaitu pembayarannya hanya dengan kwitansi pembayaran dan penyerahan surat-surat bukti kepemilikan sekaligus dengan identitas tanah kepada pembeli. Kepala Desa atas dasar itu membukukan pada Buku Register Desa. Saat itu juga maka hak milik atas tanah sudah beralih.

 Dan karena dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, mengakibatkan pihak pembeli akan mengalami kendala- kendala dikemudian hari untuk melakukan proses balik nama atas tanahnya dikantor pertanahan, karena tanpa akta jual-beli yang dilakukan oleh PPAT, maka proses pendaftaran hak milik atas tanah sulit untuk dibuktikan secara mutlak, karena pembeli hanya bisa menguasai hak milik atas tanahnya secara data fisik bukan mendapatkan data yuridis yang ada dikantor pertanahan.

 Menurut ketentuan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di indonesia, jual – beli harus dilakukan dihadapan PPAT dan hanya jual-beli yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran dikantor pertanahan. Baik penjual maupun pembeli (atau wakil mereka) maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani akta tersebut. Kemudian, akta ini berikut berkas-berkasnya dibawak kekantor pertanahan dan dilakukan pendaftaran oleh seksi-seksi di Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan akta jual-beli tersebut untuk di proses.

 Sedangkan untuk akta di bawah tangan, memang bener syarat matriil dari proses perjanjian jual-beli tersebut sudah terpenuhi dan sah menurut Pasal 1320 tentang syarat sahya perjanjian, akan tetapi masih diragukan dan dapat disanggahkan oleh pihak lawan apabila dikemudian hari terjadi kesalahan atau sengketa baru terhadap objek jual-beli tersebut atau isi perjanjian di bawah tangan tersebut ada kesalahan atau musnah, dan sulit untuk melakuan perolehan sertifikat baru atas nama pembeli, namun di dalam UUPA ditentukan dengan jelas bahwa jual-beli harus disertakan dengan akta jual- beli yang dibuat oleh PPAT, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi,asas-asas, lembaga hukum dan system hukum adat. Maka pengertian jual- beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat.[[6]](#footnote-7)

 Walaupun harus dilakukan di hadapan PPAT dan Pendaftaran dikantor pertanahan, namun perbuatan akta PPAT dan pendaftaran dikantor pertanahan tersebut bukanlah syarat yang menetukan sahya perjanjian jual- beli. Di dalam jual-beli tersebut bersifat terang dan tunai. Dalam hal ini berarti kontan atau cash ,yang berakibat bahwa seketika dilakukan pembayaran maka seketika juga hak atas tanah tersebut beralih.

Akan tetapi setiap teransaksi jual-beli tanah di wajibkan dibuatkan akta jual-beli sebagai bukti bahwa untuk mempermudah pendaftaran dikantor pertanahan dan menurut PP No 10 Tahun 1961 jo PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, jual-beli di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual-beli atas tanah, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannnya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Kewajiban PPAT, di samping tugas pokok ialah :

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya
3. Mendaftarkan akta ke kantor pertanahan ( BPN)
4. Kewajiban PPAT untuk menyampaikan pemberitahuan secara tertulis bahwa akta tersebut sudah disampikan kepada kantor pertanahan.

Jadi Peralihan atau pemindahan hak atas tanah berupa jual beli merupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan (penjual) kepada penerima pengalihan tersebut (pembeli). Sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) membuat akta, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT atau PPAT Sementara wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yanpg bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar untuk keperluaan balik nama sertifikat baru atas nama pihak ketiga ( pembeli).

Berkas –berkas yang diserahkan oleh PPAT ke kantor pertanahan meliputi:

1. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pihak pembeli
2. Akta jual beli PPAT
3. Sertifikat hak atas tanah
4. Buku pelunasan pembayaran PPH( Pajak –pajak penghasilan)
5. Bukti perlunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Setelah berkas-berkas itu diberikan kekantor pertanahan PPAT akan diberikan surat tanda terima oleh kantor pertanahan tempat akta jual beli di daftarkan dan lima jenis berkas tersebut harus di serahkan oleh PPAT kekantor pertanahan, agar mempermudahan kantor pertanahan untuk meneliti berkas-berkas tersebut sudah sesuai dengan prosedur dan bukti-bukti yang sudah ada di Kantor Pertanahan mengenai objek dan subjek dari jual beli tanah yang dilakukan PPAT, jika berkas-berkas yang sudah didaftarakan tidak sesuai dengan prosedur di kantor pertanahan maka Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Jadi apabila akta tersebut tidak didaftarakan maka sertifikat balik nama atas nama pihak pembeli tidak dapat di proses oleh kantor pertanahan, karena akta tersebut sebagai bukti telah terjadinya proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang sudah ditentukan dalam Pasal 40 yang berbunyi:

Bahwa kewajiban PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya kepada kantor pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri atau pihak ketiga yang memiliki hak.

Akibat hukum apabila bila PPAT lalai dalam pendaftaran akta jual beli peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan maka PPAT bisa dituntut oleh pihak yang berkepentingan dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut, PPAT bisa dituntut gati rugi oleh pihak pembeli (ketiga) karena keterlambatan pendaftaran akta atau akta tersebut tidak didaftarakan ke kantor pertanahan tanah, karena lelaian PPAT, maka pihak ketiga berhak untuk menuntuk ganti rugi dan pertanggung jawaban PPAT yang ditunjuk sebagai PPAT yang pembuat akta jual beli dari pihak ketiga.

 Sanksi yang diberikan sesuai dengan sanksi menurut Pasal 62 PP no 24 Tahun 1997 tentang pendafatran tanah yang berbunyi:[[7]](#footnote-8)

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan- ketentuan sebagaimana dimaksut dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta kentuan dan petunjuk dikenakan tindakan administratif berupa sanksi teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntuk ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian dan diakibatkan oleh diabaiknnya kentuan-ketentuan tersebut.

1. **PENUTUP**

**KESIMPULAN**

Dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa: 1) Proses pembuatan akta jual-beli sudah sesuai dengan ketentuan PP No 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. 2) Fungsi akta jual-beli sebagai syarat dasar proses pendaftaran hak milik atas tanah, yang baru yang dilakukan oleh pihak pembeli di kantor pertanahan untuk memperoleh sertifikat baru, dan sebagai bukti bahwa telah terjadinya proses peralihan hak milik dalam jual-beli tanah. 3) Apabila akta jual-beli tanah tidak didaftrakan ke kantor pertanahan, maka kantor pertanahan tidak akan melakukan proses pembuatan sertifikat hak milik baru atas nama pembeli, dan kantor pertanahan tidak akan bisa merupah data-data yang baru atas nama pembeli, selama 7 hari akta tersebut telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**SARAN**

Sebaiknya masyarakat dalam melaksanakan proses jual-beli atas tanah harus disertai dengan akta jual- beli tanah yang dibuat oleh Notaris PPAT atau Camat selaku PPAT Sementara apabila didaerah tersebut belum ada Notaris PPAT, 2. karena akta jual-beli atas tanah tersebut sangat berfungsi penting untuk melindugi pihak ketiga sebagai calon pembeli untuk memiliki data fisik dan data yuridis dari tanah yang dibelinya dan agar mempermudah pihak pembeli untuk melakukan proses balik nama hak milik atas tanah di kantor pertanahan.

**DAFTAR PUSTAKA**

 **Buku- buku**

A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia,* Bandung: Mandar Maju ,1999

Adrian sutedi, *Peralihan hak atas tanah pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. 2007

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan, 2002.

------------------, ”*Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”,* Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah Adat , Banjarmasin., 7 oktober 1977

-----------------, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya ,* Jilid I, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003

----------------, *Hukum Agraria Indonesia, Himpuanan Peraturan- peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2005

-----------------, Hukum Agraria : *Sejarah Pembentukan isi dan pelaksanaanya*. Jakarta : Djambatan, 1997

**Peraturan Perundang – undangan**

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987) [↑](#footnote-ref-2)
2. Boedi Harsono,”*Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”,* Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah Adat , Banjarmasin , 7 oktober 1977, hlm. 50 [↑](#footnote-ref-3)
3. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm . 538 [↑](#footnote-ref-4)
4. *Ibid*, hlm. 677 [↑](#footnote-ref-5)
5. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpuanan Peraturan- peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2005),. hlm. 514 [↑](#footnote-ref-6)
6. *Ibid*  [↑](#footnote-ref-7)
7. *Op.cit.,* hlm. 160 [↑](#footnote-ref-8)