

## Praktik jual beli tanah hak milik di hadapan pejabat pembuat akta tanah dikaitkan dengan peraturan pemerintah no 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Emy Istiani Widyawati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=83381&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Penulisan tesis ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peranan PPAT dalam praktik jual beli tanah hak milik dan bagaimana penyelesaian masalah-masalah yang muncul dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik yang aktanya dibuat di hadapan PPAT. Metode penelitian yang dipakai adalah metode kepustakaan yang bersifat yuridis normatif melalui pengumpulan data sekunder berupa bahan-bahan kepustakaan dan juga melakukan wawancara langsung dengan narasumber yaitu 5(lima) orang PPAT di wilayah Kotamadya Tangerang, Staf Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang dan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah termasuk di dalamnya membuat akta jual beli tanah, memegang peranan yang sangat penting terutama dalam bidang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran perubahan data yuridis dan data fisik pada Kantor Pertanahan, sedangkan untuk pelaksanaan pendaftaran tetap dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan memberikan alat bukti berupa sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum bagi pembeli selaku pemegang hak yang baru. PPAT juga berperan dalam penerimaan negara dalam bidang pajak. Masalah-masalah yang sering dihadapi PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik adalah tidak terpenuhinya syarat-syarat formil maupun syarat-syarat materiil antara lain masalah perpajakan, penandatanganan akta di luar kantor PPAT, pihak penjual bukan orang yang berhak, pembeli tidak cakap/masih di bawah umur. Dalam menghadapi masalah tersebut PPAT mengambil tindakan sesuai ketentuan yang berlaku. Demi melayani kepentingan para pihak PPAT yang kebetulan juga menjabat sebagai Notaris terkadang membuat akta notariil sebelum akta jual beli dapat dilaksanakan. Walaupun jual beli telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dihadapan PPAT dan ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan namun pihak pembeli selaku pemegang hak yang baru kenyataannya masih belum sepenuhnya dapat menikmati dan memanfaatkan tanah miliknya. Dalam hal terjadi sengketa tanah pembeli yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum.