

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB) BERDASARKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4
TAHUN 2016**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

MARINI TRI HANDAYANI

02011181722090

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

2021

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS INDERALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : MARINI TRI HANDAYANI
NIM : 02011181722090
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

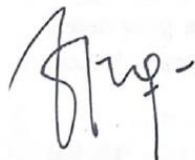
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB) BERDASARKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4
TAHUN 2016

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 25 Mei 2021 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.

NIP. 196511011992032001



Dr. Iza Rumesten RS., S.H., M.Hum.

NIP. 198109272008012012

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S

NIP. 196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS INDERALAYA

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Marini Tri Handayani

Tempat/Tanggal Lahir : Curup, 27 Mei 1999

Fakultas : Hukum

Strata Pendidikan : S1

Program Studi : Ilmu Hukum

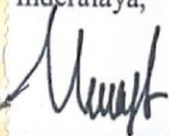
Bagian/Program Kekhususan : Studi Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan atau digunakan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumber. Skripsi ini tidak membuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau dituliskan oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Inderalaya, 2021


Marini Tri Handayani
NIM. 02011181722090

Motto dan Persembahan

وَلَا تَهِنُوا وَلَا تَحْزَنُوا وَأَنْتُمْ الْأَعْلَوْنَ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

“Dan janganlah kamu (merasa) lemah, dan jangan (pula) bersedih hati, sebab kamu paling tinggi (derajatnya), jika kamu orang beriman”.

(QS Al Imran : 139)

Skripsi ini disampaikan dengan hormat untuk :

- ❖ Orang Tua ku tercinta
- ❖ Abang, Kakak dan Keponakan-keponakanku tersayang
- ❖ Sahabat-sahabatku
- ❖ Almamaterku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. Tuhan penguasa alam semesta, yang mana senantiasa mencurahkan rahmat dan nikmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat beriring salam tak lupa penulis panjatkan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta para keluarga, sahabat, dan pengikutnya.

Penulis ingin menghaturkan ucapan terima kasih kepada Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum dan Ibu Dr. Iza Rumesten RS., S.H., M.Hum yang telah membimbing dalam penulisan skripsi yang berjudul **“Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016”**. Penulisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian komprehensif guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Atas kelancaran penulisan skripsi ini penulis juga mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada orang tua, keluarga, teman-teman dan semua pihak yang telah membantu serta memberikan dukungan kepada penulis. Penulis berharap agar kedepannya skripsi ini dapat mendatangkan manfaat bagi setiap orang yang membacanya. Akhir kata atas segala perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Wasalamu'alaikum Wr.Wb.

Indralaya, 2021

Marini Tri Handayani
Nim. 02011181722090

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulisan skripsi ini tidaklah terlepas dari peran, bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Allah SWT, Puji syukur atas segala hidayah dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. Murzal, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Ahmaturrahman, S.H. M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik;
7. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum selaku Ketua Jurusan Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Pembimbing utama yang telah membimbing saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
8. Ibu Dr. Iza Rumesten RS., S.H., M.Hum selaku Pembimbing Pembantu yang telah membimbing saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
9. Kedua orang tua tersayang Ayah Sero'i Sani, S.H dan Ibu Zumratul Aini yang selalu memberikan dukungan do'a dan semangat kepada saya;
10. Abang Roby Eka Futra, S.E., M.M., Mba Adinda Satwika, S.E., M.Sc., Ayuk Meryta Dwi Puspa Sari, S.ST., Kakak Deza Aprianzah, S.E. yang sangat saya sayangi dan selalu memberikan dukungan semangat serta pembelajaran yang tiada hentinya;
11. Keponakan-keponakan tersayang Arthur Rajendra Putra, Arsyandendra Rasendria Putra, Irgie Juna Alvarendra, dan Abiyasa Rajatha Putra yang

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	x
ABSTRAK.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Ruang Lingkup Permasalahan.....	7
E. Kerangka Teori.....	8
F. Metode Penelitian.....	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	22
a. Pengertian Perjanjian	22
b. Asas-Asas dalam Perjanjian.....	23
c. Syarat Sahnya Perjanjian.....	25
d. Akibat Hukum Perjanjian.....	28
e. Hapusnya Perjanjian.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	32
a. Pengertian Perjanjian Jual Beli	32
b. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli	34
c. Para Pihak Perjanjian Jual Beli	34
d. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	35
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	36
a. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	36
b. Asas Pendaftaran Tanah.....	37
c. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	38

d.	Syarat Pendaftaran Tanah.....	40
e.	Prosedur Pendaftaran Tanah.....	41
D.	Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	45
a.	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	45
b.	Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah.....	46
c.	Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah.....	48
E.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB).....	51
a.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	51
b.	Akta Jual Beli (AJB).....	53

BAB III PEMBAHASAN

A.	Status Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang tidak Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli (AJB).....	56
B.	Peralihan Hak Milik yang Sudah Terjadi yang Mendasarkan Pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan Mensyaratkan Mensyaratkan Adanya Akta Jual Beli (AJB).....	79

BAB IV PENUTUP

A.	Kesimpulan.....	93
B.	Saran.....	94

DAFTAR PUSTAKA.....	96
----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR SINGKATAN

AJB	: Akta Jual Beli
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BAST	: Berita Acara Serah Terima
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BW	: Bugerlijk Wetboek
KUHPerdato	: Kitab Undang-undang Hukum Perdata
PERKABAN	: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
PERMEN	: Peraturan Menteri
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
SEMA	: Surat Edaran Mahkamah Agung
SHM	: Sertifikat Hak Milik
UU ITE	: Undang-undang Informasi dan Teknologi Elektronik
UU PA	: Undang-undang Pokok Agraria
UU PT	: Undang-undang Perseroan Terbatas

Nama : Marini Tri Handayani
NIM : 02011181722090
Judul : Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

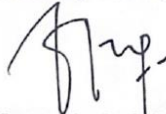
ABSTRAK

Skripsi dengan judul Peralihan Hak Atas tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dengan latar belakang dikarenakan sampai saat ini tidak ada pengaturan yang jelas terkait PPJB dalam peraturan perundang-undangan, sehingga sering kali dipertanyakan mengenai keabsahan dari PPJB hak atas tanah. Penulisan skripsi ini termasuk tipe penelitian normatif dengan pendekatan penelitian berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dengan metode analisis kualitatif dan penarikan kesimpulan secara deduktif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis status peralihan hak atas tanah dengan PPJB berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang tidak mensyaratkan adanya AJB dan serta untuk mengetahui dan menganalisis peralihan hak milik yang sudah terjadi yang mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan mensyaratkan adanya AJB. Hasil penelitian ini adalah status peralihan hak atas tanah dengan PPJB berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang tidak mensyaratkan adanya AJB tidak dapat menjamin bukti pengalihan hak tersebut berpindah selama penyerahannya belum dilakukan berdasarkan Pasal 1459 KUHPerdota dan Penyerahan atau penunjukan untuk benda tak bergerak seperti tanah dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan. Sedangkan peralihan hak milik yang sudah terjadi yang mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan mensyaratkan adanya AJB berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah ada unsur *Absolute* yang terpenuhi yaitu adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dan tanah tersebut dapat didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah. Saran dari penelitian ini adalah sebaiknya untuk memberikan kepastian hukum dalam melakukan jual beli tanah dilakukan dengan pembuatan Akta dihadapan Notaris dalam bentuk PPJB dan harus tetap dilanjutkan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT untuk pendaftaran tanah dan mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci : *Hak atas Tanah, Jual Beli, Peralihan, Perjanjian*

Inderalaya, Mei 2021

Pembimbing Utama,



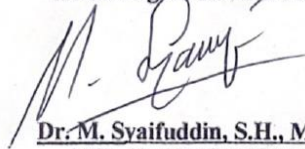
Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Dr. Iza Rumesten RS., S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012012

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada proses kehidupan di muka bumi ini banyak sekali aktifitas yang dilakukan dan berkaitan erat dengan tanah karena dapat memenuhi hampir semua kebutuhan manusia. Tanah juga memiliki nilai yang tinggi, baik nilai ekonomi maupun nilai praktis.¹ Dasar Pencapaian tujuan bangsa Indonesia ada pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 serta tertulis dengan jelas dalam alinea ke 4 Pembukaan UUD 1945 dengan makna untuk menjaga seluruh masyarakat Indonesia dan demi terciptanya suasana yang aman dan sentosa. Untuk menindak lanjuti Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka dibuatlah dasar hukum kepastian dan penetapan hak atas tanah pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Seluruh subjek dan badan hukum dapat memperoleh hak untuk memiliki suatu tanah sehingga setiap hak atas tanah termasuk objek yang melekat pada tanah tersebut menjadi suatu persoalan hukum.² Melalui proses transaksi dalam memperjual belikan, suatu hak kepemilikan tanah dapat dipindah tangankan. Proses transaksi tersebut dilakukan dengan cara proses Akta Jual Beli (AJB) atau dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah sebuah perjanjian awal yang mengikat dimana terdapat kesepakatan jual beli didalamnya. Format PPJB sendiri belum ada ketentuannya dikarenakan belum adanya peraturan spesifik

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 3.

untuk PPJB sehingga peraturan khusus perlu dibuat agar para pihak terlindungi secara hukum dan mendapatkan kepastian hukum yang jelas.³

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan dimana semua pihak harus mendaftarkan kepemilikan tanahnya. Sedangkan fakta yang terjadi di negara kita, sering sekali ditemukan pihak yang tidak mendaftarkan tanahnya sementara tanah yang tidak didaftarkan akan mengalami banyak kendala saat terjadinya proses peralihan kepemilikan tanah tersebut.⁴ Peralihan kepemilikan tanah dianggap sah ketika prosesnya dilakukan berdasarkan pada Peraturan Perundang-undangan yang sudah ditetapkan yaitu dimana PPAT telah menandatangani akta tersebut dan sudah didaftarkan ke kantor Pertanahan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kebiasaan masyarakat Indonesia, para pembeli dan penjual seringkali melakukan proses jual beli untuk pengalihan kepemilikan tanah tanpa membuat sebuah ikatan perjanjian didepan Notaris atau Akta yang dibuat dihadapan PPAT, tentunya jika suatu saat terjadi masalah maka perilaku ini akan sangat merugikan pembeli karena proses transaksi tersebut hanya dapat dibuktikan oleh selembaran kwitansi pembayaran secara lunas.⁵

³ Prancisca Romana Dwi H, Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta), *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Vol. 2 No. 2, 2015, <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/31/30>, diakses pada tanggal 12 November 2020.

⁴ Chindy F. Lamia, *Peralihan Hak atas Tanah Warisan*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2 No. 3, 2014, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6162>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2020.

⁵ Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A. Ngurah Wirasila, *Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Jual Beli dibawah tangan*, dikutip dari *Khertasemaya*, Vol. 7 No. 6 2019, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52474>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2020.

Dalam perjanjian jual beli, ketika semua orang yang terlibat sudah saling bersepakat maka proses transaksi jual beli dinyatakan sudah terjadi meskipun para pihak tersebut belum menjalankan hak dan kewajibannya (Pasal 1458 KUHPerdara). Terdapat syarat-syarat yang wajib dilakukan oleh semua orang yang terlibat dalam perjanjian jual beli dimana syarat tersebut diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam proses memperjual belikan sebuah hak kepemilikan tanah, apabila masih ada syarat yang harus diselesaikan sebelum masuk ke proses AJB dihadapan PPAT, masyarakat sebaiknya melakukannya dengan membuat sebuah perjanjian sehingga proses transaksinya terjamin kepastian hukumnya. Dan saat proses pembuatan AJB, PPAT dilarang melakukan penandatanganan AJB jika dalam prosesnya ada persyaratan jual beli yang belum terpenuhi.

Jika situasi diatas terjadi, tidak menutup kemungkinan akan terjadi kerugian sepihak dimana penjual harus menunggu hingga persyaratan tersebut terpenuhi sebelum menjual tanahnya, begitu juga pihak pembeli yang harus menunggu semua persyaratan terpenuhi sebelum menerima hak kepemilikan tanah yang dibeli olehnya. Agar masalah tersebut tidak terjadi maka dibuatlah Akta PPJB sebagai terobosan hukum ditandatangani oleh Notaris berwenang yang bertujuan untuk mengatur perjanjian dalam memperjual belikan kepemilikan tanah.⁶

⁶ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya dan Sihabudin, Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary, *Jurnal program studi magister kenotariatan*, Vol. 4 No. 1, 2013, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/download/1322/1233>, diakses pada tanggal 20 Oktober 2020.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku”.

Pada Pasal tersebut tertulis dengan jelas dimana jual beli suatu hak kepemilikan tanah dinyatakan terjadi apabila penjual dan pembeli telah membuat AJB dihadapan PPAT dan tanah tersebut dapat di daftarkan, artinya kepemilikan tanah belum berpindah tangan pada pembeli tanpa adanya AJB meskipun PPJB telah dilaksanakan.⁷ Baik AJB maupun PPJB merupakan suatu bentuk akta yang memiliki perbedaan dalam segi karakteristik hukumnya. PPAT mengeluarkan AJB sebagai Akta Asli dimana isinya mencakup pemindahan hak atas tanah dan objek di atasnya yang juga merupakan salah satu syarat sahnya sebuah transaksi jual beli tanah.

Dalam proses pembuatan AJB, PPAT hanya perlu mengikuti bentuk yang sudah ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. AJB boleh segera dibuat di hadapan PPAT apabila kedua belah pihak telah membayar semua pajak yang timbul dari jual beli tersebut sesuai dengan kewajibannya masing-masing.⁸ PPAT harus bisa

⁷ Smartlegal.id, *Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan*, dikutip dari smartlegal.id, 2019, <https://smartlegal.id/smarticle/2019/07/01/peran-ppjb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>, diakses pada tanggal 11 November 2020.

⁸ Bernadetha Aurelia Oktavira, *Apa yang dimaksud dengan jual beli*, dikutip dari Hukum Online, 2020, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50bf69280b1ee/perlindungan-konsumen-dala-e-commerce/>, diakses 20 Oktober 2020.

mempertanggung jawabkan pembuatan AJB maka dari itu eksekusi jual beli tanah dapat dilaksanakan hanya jika PPAT bersedia membuat AJB tersebut. Proses transaksi jual beli tanah beserta kepemilikannya dari pihak pertama sebagai penjual kepada pihak lainnya sebagai pembeli tidak dapat dilakukan jika hanya berdasarkan pada PPJB yang telah dilaksanakan. Sedangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, berbunyi “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan kutipan di atas dapat dipahami bahwa pengalihan kepemilikan tanah dari pihak yang menjual kepada pihak yang membeli telah terjadi secara hukum apabila tanah sudah dibayar secara penuh dan sudah dikuasai oleh pembeli yang dilakukan dengan itikad baik walaupun hanya berdasarkan pada PPJB. Namun keabsahan hak atas tanah dengan PPJB ini menjadi sebuah pertanyaan bagi masyarakat dikarenakan sampai saat ini dalam Peraturan Perundang-Undangan belum ada ketentuan secara khusus yang mengatur tentang PPJB.

Dengan mengacu pada uraian yang sudah disebutkan di atas maka penulis akan membahas masalah terkait kegiatan jual beli tanah dengan PPJB dan membahas kasus yang terjadi di Banjar Padangtawang, Bali yang perkaranya telah sampai pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 130K/Pdt/2017. Kasus tersebut akan dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam kajian skripsi ini. Melihat hal tersebut peneliti tertarik untuk

mengangkat suatu skripsi yang berjudul **“Peralihan Hak atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016”**.

B. Rumusan Masalah

Dari beberapa masalah yang dijabarkan diatas, maka terdapat beberapa rumusan masalah yang akan dibahas oleh penulis, yaitu :

1. Bagaimana status peralihan hak atas tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang tidak mensyaratkan adanya Akta jual Beli (AJB)?
2. Bagaimana peralihan hak milik yang sudah terjadi yang mendasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan mensyaratkan adanya Akta Jual Beli (AJB)?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan oleh penulis, maka dapat dijelaskan bahwa tujuan penulisan skripsi ini yaitu :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis status peralihan hak atas tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang tidak mensyaratkan adanya AJB

- b. Untuk mengetahui serta menganalisis peralihan hak atas tanah yang sudah terjadi yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan mensyaratkan adanya Akta Jual Beli (AJB)?

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis

Dalam penulisan skripsi ini penulis berharap nantinya bisa menjadi sumber pertimbangan dalam berkembangnya ilmu pengetahuan hukum, terutama terkait peralihan kepemilikan tanah.

- b. Secara Praktis

Penulis berharap penulisan skripsi ini bisa bermanfaat untuk masyarakat sebagai pengetahuan untuk memperjual belikan kepemilikan tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB)

D. Ruang Lingkup Permasalahan

Untuk memperoleh hasil penelitian serta mempermudah pembahasannya, maka diperlukan adanya ruang lingkup. Ruang lingkup merupakan satu hal yang sangat penting untuk penulisan skripsi ini sehingga materi yang dibahas dan bahan penelitian pada skripsi ini tidak keluar dari tujuan awal yang sudah ditetapkan.

Penulisan skripsi ini mengkaji status peralihan hak atas tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang tidak mensyaratkan AJB dan untuk mengetahui peralihan hak atas yang sudah terjadi yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan mensyaratkan adanya Akta Jual Beli (AJB).

E. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah sebuah rangkaian teori yang digunakan dan menjadi sebuah dasar pemikiran dalam melakukan sebuah penelitian untuk mengkaji permasalahan yang ada. Tanpa adanya pemahaman dasar mengenai masalah yang diteliti, peneliti akan kesulitan dalam melakukan penelitian sehingga hasilnya tidak efisien dan tidak signifikan. Ada beberapa teori yang digunakan pada skripsi ini yaitu :

1. Teori Perjanjian

Teori perjanjian akan berkaitan dengan perumusan masalah pertama. *Overeenkomst* (Belanda) dan *contract / agreement* (Inggris) adalah hukum perjanjian yang dimana kegiatan masyarakat merupakan bentuk hukum yang memainkan peran yang sangat penting dan praktis. Sebuah tindakan yang mengikat antara satu individu terhadap satu individu atau lebih lainnya disebut dengan suatu perjanjian (Pasal 1313 KUHPerdata).

Hukum perjanjian adalah perbuatan hukum yang terbentuk ketika ada keterikatan antara satu pihak dengan pihak lainnya untuk melakukan sesuatu dimana para pihak dengan sukarela, sepakat dan tanpa paksaan dalam melakukan penandatanganan suatu kesepakatan.⁹ Jika mengacu pada Pasal 1313 KUHPerdata maka arti dari perjanjian berbeda dengan kontrak dikarenakan dalam Pasal tersebut tidak ada kalimat yang menegaskan bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis. Perjanjian terjadi ketika ada

⁹ Subekti, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 122.

satu pihak membuat kesepakatan kepada satu atau dua pihak lainnya. Dikarenakan dalam perjanjian ada beberapa bagian yang menjadi prioritas maka pengertian perjanjian akan berbeda – beda bergantung dari bagian yang diprioritaskan.¹⁰

Ada beberapa definisi perjanjian yang diungkapkan oleh para pakar, Subekti menjelaskan dimana perjanjian adalah keadaan dimana ada kesepakatan antara dua orang untuk melakukan sesuatu hal. Ahli hukum M. Yahya Harahap mengatakan perjanjian adalah hukum kekayaan dimana hukum tersebut menimbulkan hubungan hukum dalam hal para pihak memiliki hak dan kewajiban untuk mendapatkan atau memberikan sesuatu sebagai prestasi dari suatu perjanjian. Kekurangan definisi perjanjian yang ada dalam Pasal 1313 KUHPerdara secara tidak langsung terlengkapi oleh pendapat 2 ahli hukum tersebut sehingga apabila ditarik kesimpulan mengenai definisi perjanjian adalah dimana ada keterikatan antar pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum.¹¹

Korelasi antara teori perjanjian dan permasalahan dalam skripsi ini adalah karena format PPJB hanya mencakup perjanjian yang mengikat sedangkan PPJB adalah perjanjian awal terkait transaksi. PPJB Hak Atas Tanah tidak terlalu dibatasi sehingga bentuk dan isinya berbeda.¹² Oleh karena itu, teori perjanjian dapat digunakan sebagai alat analisis untuk membahas permasalahan yang ada.

¹⁰ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 2.

¹¹ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 1.

¹² Prancisca Romana Dwi H, *Op.Cit.*,

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum akan dikaitkan dengan dua rumusan masalah yang akan dibahas. Kepastian mengacu pada peraturan tertentu atau hal-hal tertentu. Hukum harus pasti dan adil secara hakiki. Tentunya ini adalah pedoman kelakuan dan keadilan, karena pedoman tersebut harus mendukung tatanan yang dianggap wajar. Hukum akan berjalan sebagaimana mestinya hanya jika hukum ditegakkan secara adil dan pasti. Kepastian hukum itu sendiri hanya bisa berjalan ketika semua pihak berpegang teguh pada norma yang berlaku.¹³ Kepastian hukum harus jelas dan logis dimana suatu peraturan yang dibuat harus berkesinambungan dengan peraturan lainnya sehingga tidak timbul pertentangan dan juga harus dilakukan pengawasan.

Karakteristik hukum mencakup kepastian dan keadilan dimana hukum harus diimplementasikan secara jelas, permanen, konsisten dan konsekuen juga dalam pelaksanaannya harus mengacu pada keadaan yang sebenar-benarnya tanpa adanya pendapat dan pandangan pribadi.¹⁴ Jika mengacu pada pendapat *Utrecht*, kepastian hukum memiliki dua pengertian. Pertama, semua tindakan yang dilakukan individu diatur atau dibatasi oleh suatu peraturan umum. Kedua, individu dilindungi oleh hukum dimana mereka mempunyai hak untuk tidak tunduk pada kendali pemerintah yang

¹³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

¹⁴ Cst Kansil et.al., *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

sewenang- wenang. Dengan adanya aturan ini, setiap orang dapat mengetahui semua kewenangan negara terhadap mereka.¹⁵

Kepastian hukum muncul dari pemikiran positivistic dimana hukum dilihat sebagai suatu hal yang berdiri sendiri sebagai wadah penampung dari banyaknya aturan yang dibuat. Bagi mereka yang memegang ajaran ini hukum digunakan hanya untuk menegakkan kepastian hukum dengan aturan hukum secara umum yang dapat membuktikan bahwa hukum sebenarnya hanya untuk kepastian tidak untuk sebuah keadilan atau keuntungan.¹⁶

Korelasi antara teori kepastian hukum dengan permasalahan dalam skripsi ini karena tidak adanya aturan yang mengatur ketentuan PPJB secara spesifik sehingga para pihak tidak memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Serta diperlukan teori kepastian hukum untuk menjawab bagaimana peralihan hak milik yang sudah terjadi dengan AJB berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dimana teori di atas bisa dipakai sebagai alat analisis guna menganalisis permasalahan yang ada.

3. Teori Perbuatan Hukum

Teori perbuatan hukum akan berkaitan dengan perumusan masalah kedua. R. Soeroso mengemukakan bahwa perbuatan hukum adalah timbulnya sebuah hak dan kewajiban dari setiap perilaku manusia yang dilakukan secara sadar.

¹⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

¹⁶ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologi)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

Undang-undang mengatur semua hal yang menimbulkan akibat dari perbuatan subjek hukum dikarenakan hal tersebut bisa diduga sebagai maksud dan tujuan dari pelaku hukum tersebut.¹⁷ Suatu subjek hukum dapat dinyatakan melakukan perbuatan hukum apabila ada pernyataan kehendak, diantaranya :

- a. Adanya perilaku, publikasi atau kesediaan orang tersebut untuk menimbulkan konsekuensi hukum.
- b. Pada prinsipnya, tidak ada pengecualian dan ketentuan bentuk untuk pernyataan kehendak¹⁸, dikarenakan :

2. Pernyataan kehendak bisa terjadi secara tegas, yang diantaranya dilakukan dengan:

- a) Tertulis

Ditulis oleh individu atau oleh pihak yang berwenang dan ditandatangani oleh pihak tersebut sebagai Akta Asli seperti pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

- b) Mengucapkan kata

Hanya dengan kata sepakat

- c) Isyarat (*Gerben*)

Pernyataan yang tegas dan berisyarat.

3. Pernyataan kehendak secara tersirat.

4. Perbuatan hukum

¹⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 291.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 291-292.

Diantaranya :

- a) Sepihak, hanya satu pihak yang melakukan perbuatan hukum serta menanggung sebab dan akibatnya.
- b) Dua pihak, ada dua pihak yang melakukan perbuatan hukum dan pihak tersebut pula yang menanggung sebab dan akibatnya.¹⁹

Korelasi antara teori perbuatan hukum dengan permasalahan yang ada dalam skripsi ini adalah Peralihan Hak atas tanah merupakan sebuah perbuatan hukum dimana ada pemindahan kepemilikan kepada pihak yang baru yang dilakukan oleh pihak lama secara sengaja. Oleh karena itu teori perbuatan hukum dapat dijadikan sebagai alat analisis dalam skripsi ini.

4. Teori Pendaftaran Tanah

Teori pendaftaran tanah akan berkaitan dengan perumusan masalah kedua. Pendaftaran Tanah merupakan suatu susunan aktifitas yang diadakan dan dilaksanakan pemerintah dengan rutin, berkelanjutan serta terstruktur yang mencakup data fisik dan data yuridis terkait tanah yang terdaftar lalu data tersebut dikumpulkan, diolah, dilakukan pembukuan dan disajikan serta dipelihara yang kemudian dijadikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan bidang tanah (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

¹⁹ Sovia Hasanah, *Arti perbuatan hukum, bukan perbuatan hukum, dan akibat hukum*, dikutip dari Hukum Online, 2019, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/1t5ceb4f8ac3137/arti-perbuatan-hukum,-bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum/>, diakses 17 Oktober 2020.

Bachsan Mustafa mengemukakan bahwa sertifikat tanah adalah suatu bukti yang dihasilkan dalam proses mendaftarkan tanah bisa digunakan sebagai kepastian hukum karena identitas pemilik serta identitas tanahnya diketahui oleh hukum.²⁰

Ada dua tujuan pendaftaran tanah menurut Bachtiar Effendi, yaitu :

1. Sebagai penyedia data penggunaan tanah bagi pemerintah maupun masyarakat.
2. Sebagai penjamin kepastian hukum untuk kepemilikan tanah.²¹

Mengacu pada Pasal 3 (tiga) PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk :

1. Guna melindungi pemilik sah dari tanah yang sudah didaftarkan sehingga pemilik tanah tersebut mendapatkan kepastian hukum dan diakui sebagai pemilik yang sah.
2. Sebagai sumber fakta dan sumber data bagi pihak berkepentingan juga bagi pemerintah dalam mengadakan perbuatan hukum
3. Untuk menjaga ketertiban administrasi pertahanan

Pendaftaran Tanah bisa dikatakan baik jika masyarakat diuntungkan olehnya. Adapun keuntungan tersebut yaitu :

²⁰ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 2004, hlm. 58.

²¹ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*, Alumni, Bandung, 2003, hlm. 21.

1. Terciptanya rasa aman bagi masyarakat untuk menggunakan tanah karena pemegang hak atas tanah menjamin kepastian hukumnya.
2. Meringankan beban negara terkait urusan sengketa tanah.
3. Transaksi tanah menjadi lebih mudah, murah dan pasti berbeda dengan Pengalihan hak atas tanah yang tidak didaftarkan karena biasanya berakibat tidak adanya kepastian hukum.
4. Memajukan ekonomi dengan adanya investasi yang menggunakan jaminan kredit berupa tanah. Secara umum hak hukum memperbolehkan lembaga perbankan untuk menerima jaminan sebelum memberikan kredit.
5. Selain memberikan kepastian hukum, hasil pendaftaran tanah berupa data hukum dan data fisik juga dapat digunakan sebagai sarana untuk menentukan perpajakan.²²

Korelasi antara masalah yang ada di skripsi ini dengan teori pendaftaran tanah adalah karena PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur peralihan kepemilikan yang sudah terjadi dengan syarat adanya AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Mengacu pada peraturan di atas, tanah wajib didaftarkan akan tetapi sebagian besar masih belum didaftarkan. Oleh karena itu, teori pendaftaran dapat dijadikan sebagai alat analisis untuk menganalisis permasalahan yang ada.

²² Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 27.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah sebuah langkah penelusuran secara aktif dan terstruktur guna menghasilkan suatu pengetahuan yang lebih mendalam. Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang dirangkai secara terstruktur melalui penggunaan daya pikir dan pengetahuan selalu dapat diperiksa dan selalu berkembang. Hal ini berguna untuk membuat orang lebih baik dan memiliki pemahaman yang lebih mendalam.²³ Untuk membuat penelitian ini terstruktur secara sistematis dan dapat diperiksa serta dianalisis secara kritis, maka metode yang digunakan adalah :

1. Jenis Penelitian

Metode yang dipakai pada penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan secara normatif. Penelitian Hukum normatif ini mencakup proses pengumpulan bahan hukum dan bahan Pustaka yang kemudian bahan-bahan tersebut diteliti oleh penulis. Soerjono Soekanto menyatakan bahwa hukum normatif adalah proses meneliti asas-asas, sistematika, perbandingan dan juga sejarah hukum dari sumber pustaka hukum.²⁴

2. Pendekatan Penelitian

Setiap penelitian pada umumnya senantiasa menggunakan jenis-jenis pendekatan tertentu guna memudahkan penulis dalam menganalisis isu yang sedang dibahas. Karena penelitian ini bersifat normatif, maka

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, hlm. 3.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 12-13.

penulis memutuskan untuk melakukan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan koseptual.

a. Pendekatan Undang-undang

Pada pendekatan ini penulis mengumpulkan semua peraturan Undang-undang dan peraturan hukum lainnya lalu ditelaah satu persatu.²⁵ Bisa berupa peraturan hukum yang bersifat nasional, maupun peraturan hukum yang bersifat internasional.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan ini bersumber pada beberapa sudut pandang serta ajaran dalam ilmu hukum.

3. Sumber Bahan Hukum

Ada beberapa sumber pada proses penelitian ini, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Merupakan sebuah ikatan bahan hukum utama,²⁶ diantaranya :

1. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
4. UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

²⁵ A.Anugrahni, *Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*, dikutip dari ngobrolin hukum, Jakarta, 2013, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/>, diakses 17 Oktober 2020.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 3.

6. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
7. Perkaban Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah
8. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan
9. Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional (Perkaban) Nomor 08 tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang sumbernya didapat dari catatan, jurnal tentang hukum serta bahan sekunder lainnya yang berkaitan dengan permasalahan khususnya hukum perdata yang berfungsi untuk mendukung sumber hukum utama.

c. Bahan Hukum Tersier

Bersumber dari beberapa buku dan jurnal dari disiplin ilmu lain yang berkaitan dengan hukum lainnya²⁷ guna menunjang bahan primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagaimana telah diketahui, ada jenis alat pengumpulan bahan

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 93.

dalam penelitian yaitu studi pustaka. Jenis alat pengumpulan bahan tersebut, dapat dipergunakan masing-masing, ataupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang maksimal.²⁸

Penelitian ini diteliti menggunakan metode pengumpulan bahan studi dokumen atau bahan pustaka. Ada beberapa bahan yang sudah dikumpulkan oleh peneliti yang kemudian peneliti akan menghimpun bahan hukum positif apa saja yang berkenaan dengan judul yang diangkat.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis kualitatif atau kuantitatif adalah sebuah teknik yang sering dipakai untuk sebuah penelitian dan pada skripsi ini, peneliti memilih untuk menggunakan metode kualitatif. Saryono mengemukakan bahwa penelitian kualitatif memiliki kelebihan dibandingkan pendekatan kuantitatif terkait pengaruh sosial yaitu bisa menyelidiki, menemukan, menggambarkan dan bisa mengetahui dan menjabarkan pengaruh tersebut.²⁹

Setelah bahan hukum terkumpul kemudian peneliti menganalisis bahan-bahan tersebut secara kualitatif dan didapatkan kesimpulan yang bisa digunakan untuk menjawab masalah yang ada pada skripsi ini.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 3.

²⁹ Anwar hidayat, *Penelitian kualitatif: penjelasan lengkap*, dikutip dari Statistikian, Jakarta, 2012, <https://www.statistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html>, diakses 24 Oktober 2020.

Setelah melakukan penelitian berdasarkan berbagai literatur yang tersedia, diharapkan penelitian ini selanjutnya dapat menghasilkan ide bagi para pengambil keputusan sebagai alat ukur untuk menimbang suatu kebijakan yang bersifat strategis khususnya untuk peraturan PPJB yang dalam undang-undang belum ada aturan tertulis khusus mengenai pengaturan pengalihan hak atas tanah dengan PPJB.

Peneliti menggunakan metode penarikan kesimpulan dari umum ke khusus atau biasa disebut metode secara deduktif. Teknik ini adalah sebuah teknik penarikan kesimpulan tidak langsung dimana kesimpulannya diambil dengan cara menghubungkan dua buah pernyataan.

7. Sistematika Penulisan

Penulis membagi seluruh materi pembahasan dalam skripsi ini menjadi 4 bab besar. Tiap bab berisi beberapa permasalahan yang akan dijabarkan secara terperinci akan tetapi tetap berkaitan. Berikut ini adalah pembagian dari ke-4 bab tersebut :

Bab I : PENDAHULUAN

Disini peneliti akan memaparkan beberapa hal yaitu Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Permasalahan, Kerangka Teori, Metode Penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang beberapa teori terkait permasalahan mengenai

Status Pengalihan Hak atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan Pengalihan hak milik yang sudah terjadi yang mendasarkan pada PP No. 24 Tahun 1997.

BAB III : PEMBAHASAN

Disini peneliti akan membahas mengenai Status Pengalihan Hak atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan Pengalihan hak milik yang sudah terjadi yang mendasarkan pada PP No. 24 Tahun 1997.

BAB IV : PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan, dibuat oleh penulis dan juga saran dari penulis terkait pembahasan yang ada di dalam skripsi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 1990. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Cipta Aditya Bhakti.
- AB Massier. 2000. *Handelsrecht*. Leiden: KITLV Uitgeverij.
- Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia.
- A.P Parlindungan. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- _____ 2004. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Bachsan Mustafa. 2004. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remaja Karya CV.
- Bachtiar Effendi. 2003. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*. Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono. 1994. *Hukum Agraria Nasional*. cetakan ke-5. Jakarta: Djambatan.
- C.S.T. Kansil. 1991. *Hukum Perdata I (Termasuk asas – asas Hukum Perdata)*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- _____ 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta : S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit.
- Djaja S. Meliala. 2012. *Hukum Perjanjian Khusus*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.
- Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Harsono. 2012. *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*. Yogyakarta: Liberty.

- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip- Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta Timur: Dunia Cerdas.
- Herlien Budiono. 2006. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____ 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Irawan Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Irma Devita Purnamasari. 2010. *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: PT Mizan Pustaka.
- J. Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Perkasa.
- Komariah. 2017. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press.
- Komar Andasasmita. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*. Cetakan 2. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.
- Mariam Darus Badruzaman. 1986. *Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- _____ 1993. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Bandung: Alumni.
- _____ 2015. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata buku ketiga*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Munir Fuady. 2000. *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

- R Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. cetakan kesepuluh. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertulis*. Bandung: Subur.
- _____ 2000. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan Khairandy. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Salim H.S. 2006. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samudera, T. 2004. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjachan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono. 2005. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: CV. Gitama Jaya.
- Subekti. 1994. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- _____ 1998. *Pokok – pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahmin Ak. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

_____ 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Group.

_____ 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. cetakan ke IV. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Perundang Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

Jurnal

Ardiansyah et.al. 2020. Kajian Normatif Akta Jual Beli tanpa Itikad Baik. *Jurnal de jur.* Vol. 12 No. 1. <https://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/jurnaldejure/article/view/380>. Diakses pada tanggal 22 Januari 2021.

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya dan Sihabudin. 2013. Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notar. *Jurnal program studi magister kenotariatan.* Vol 4 No. 1. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/download/1322/1233>. Diakses pada tanggal 20 Oktober 2020.

- Chindy F. Lamia. 2014. *Peralihan Hak atas Tanah Warisan*. *Jurnal Lex Privatum*. Vol 2 No. 3. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6162>. Diakses pada tanggal 24 Oktober 2020.
- Dila Andika Azhar. 2019. Analisis yuridis terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada proses pengikatan jual beli (PJB) (analisis putusan Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT). *Jurnal Nagari Law Review*. Vol. 2 No. 1. <https://www.neliti.com/publications/284771/analisis-yuridis-terhadap-penyimpanan-sertifikat-hak-atas-tanah-oleh-notaris-pada>. Diakses pada tanggal 12 Maret 2021.
- Eka Puji Setiyarini. 2014. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Magister Kenotariatan*. Universitas Brawijaya Fakultas Hukum Malang. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/662/648>. Diakses pada tanggal 25 Februari 2021.
- Iza Rumesten RS, et.al. 2020. Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris pada Proses Penyelidikan Suatu Perkara Tindak Pidana yang Melibatkan Notaris. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Vol. 9 No. 1. <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/596/260>. Diakses pada tanggal 11 Maret 2021.
- Nur Hayati. 2016. Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Jurnal Lex Jurnalica*. Vol. 13 No. 3. <https://media.neliti.com/media/publications/147934-ID-peralihan-hak-dalam-jual-beli-hak-atas-t.pdf>. Diakses pada tanggal 14 Maret 2021.
- Prancisca Romana Dwi H. 2015. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta). *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646. Vol. 2 No. 2. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/31/30>. Diakses pada tanggal 12 November 2020.
- T. Baswedan. 2014. Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Journal*, Universitas Sumatera Utara. Vol 4. <https://media.neliti.com/media/publications/14006-ID-kajian-yuridis->

[pembatalan-akta-pengikatan-jual-beli-pjb-tanah-yang-dibuat-dihada.pdf](#). Diakses pada tanggal 9 Februari 2021.

Internet

A.Anugrahni. 2013. *Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*. Dikutip dari Ngobrolin Hukum. <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/>. Diakses 17 Oktober 2020.

Albert Aries. 2014. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Barang Bukti*. dikutip dari Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>. Diakses pada tanggal 9 Februari 2021.

Andini, Febrika Rizki. 2018. *Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah yang sedang dalam Proses Pemecahan di Kota Semarang*. Fakultas Hukum Unissula. <http://repository.unissula.ac.id/12098/>. Diakses pada tanggal 20 Januari 2021.

Anton. 2017. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli*. Fakultas syari'ah Universitas islam Negeri Raden Intan, Lampung. http://repository.radenintan.ac.id/5908/1/SKRIPSI_FULL.pdf. Diakses pada tanggal 22 Januari 2021.

Anwar hidayat. 2012. *Penelitian kualitatif: penjelasan lengkap*. Dikutip dari Statistikian, Jakarta. <https://www.statistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html>. Diakses 24 Oktober 2020.

Emma Yosephine Sinaga, Widodo Suryandono. 2019. *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.g/2017/PN.Bdg.)*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta. <http://www.notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/613>. Diakses pada tanggal 20 Januari 2021.

Hasting Pancasakti. 2019. *Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli melalui Media Internet yang dilakukan oleh Anak dibawah Umur*. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/13961/SYARAT%20SAHNYA%20PERJANJIAN%20JUAL%20BELI%20MELALUI%2>

OMEDIA%20INTERNET%20YA.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
Diakses pada tanggal 19 Januari 2021.

Bernadetha Aurelia Oktavira. 2020. *Apa yang dimaksud dengan jual beli.* dikutip dari Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50bf69280b1ee/pe-rlindungan-konsumen-dala-e-commerce/>. Diakses 20 Oktober 2020.

I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, Kadek Sarna. 2017. *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen melalui Pemesanan.* Dikutip dari Khertasemaya. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20796/13582>. Diakses pada tanggal 7 Februari 2021.

Made Gede Arthadana. 2017. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris.* Dikutip dari Krettha Dyatmika, Fakultas Hukum Universitas Dwijendra. https://www.researchgate.net/publication/344053323_Analisis_Yuridis_Pembatalan_Akta_Perjanjian_Pengikatan_Jual_Beli_PPJB_Hak_Atas_Tanah. Diakses pada tanggal 9 Februari 2021.

Mursalim. Konsultasi Hukum. Dikutip dari Legal Smart Channel. 2021. [https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=968#:~:text=Perjanjian%20jual%20beli%20merupakan%20suatu,dibayarkan%20\(pasal%201458%20KUHPerdata\)](https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=968#:~:text=Perjanjian%20jual%20beli%20merupakan%20suatu,dibayarkan%20(pasal%201458%20KUHPerdata)). Diakses pada tanggal 12 Maret 2021.

Nanda Isti Deasita Sombo. 2017. *Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Tolitoli.* Dikutip dari Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Malang. Malang. <http://eprints.umm.ac.id/43168/3/BAB%20II.pdf>. Diakses pada tanggal 19 Januari 2021.

Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A. Ngurah Wirasila. 2019. *Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Jual Beli dibawah tangan.* Dikutip Khertasemaya. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52474>. Diakses pada tanggal 24 Oktober 2020.

S. Imran. 2007. *Asas-Asas Dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis Pada Hukum Perjanjian.* Dikutip dari Artikel Hukum Perdata. <https://www.legalitas.org>. Diakses pada tanggal 17 Januari 2021.

- Smartlegal.id. 2019. *Peran PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan*. dikutip dari smartlegal.id. <https://smartlegal.id/smarticle/2019/07/01/peran-ppjb-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>. Diakses pada tanggal 11 November 2020.
- Sovia Hasana. 2019. *Arti perbuatan hukum, bukan perbuatan hukum, dan akibat hukum*. Dikutip dari Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5ceb4f8ac3137/arti-perbuatan-hukum,-bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum/>. Diakses 17 Oktober 2020.
- Yulisy Indriati. 2013. *Pipil sebagai alas kepemilikan atas tanah hak milik adat di Bali*. Dikutip dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia Jakarta. <http://lib.ui.ac.id/file?file=pdf/abstrak-20349605.pdf>. Diakses pada tanggal 7 Maret 2021