

## THE IMPORTANT ROLE OF LAND DEED OFFICIAL IN LAND SALE AND PURCHASE TO AVOID DISPUTES

### PERAN PENTING PPAT DALAM JUAL BELI TANAH UNTUK MENGHINDARI ADANYA SENGKETA

Mirda Arifa<sup>1a</sup>, I Made Pria Dharsana.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas Indonesia

<sup>a</sup> Korespondensi: Mirda Arifa, E-mail: [mirdaarifa@gmail.com](mailto:mirdaarifa@gmail.com)

(Diterima: 28-07-2022; Ditelaah: 29-07-2022; Disetujui: 30-08-2022)

#### ABSTRACT

A Land Deed Official is a public official who is authorized to make deeds in transfer of land rights, and the authority to encumber mortgage rights in accordance with applicable laws and regulations in Indonesia. However, the question arises as to how significant is the role of Land Deed Official in the transfer of sale and purchase of land rights, considering the number of land sales and purchases that might have the potential to result disputes in the land sector. This research aims to find out the role of Official Certifier of Title Deeds. in avoiding and resolving disputes in land sale and purchase, and the forms of disputes in land sale and purchase. The method used in this research is normative juridical relating to the legal protection of land sale and purchase agreements. The results of this study are the role of Official Certifier of Title Deeds. in avoiding and resolving disputes in land sale and purchase including; 1) carry out the land registration process, namely making a land deed as proof of land ownership which is used as PPAT data. 2) Process the transfer of land rights due to buying and selling, due to sale and purchase, 3) resolving disputes. In addition, the forms of disputes in land sale and purchase are: 1) Land occupancy without rights. 2) Boundary Dispute, 3) Inheritance Dispute, 4) Repeated Sale and Purchase, 5) Duplicate Certificates.

Keywords : Certifier of Title Deeds, land sale and purchase, Land disputes.

#### ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dan kewenangan pembebanan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian, muncul pertanyaan tentang seberapa signifikan peran PPAT dalam peralihan jual beli hak atas tanah, mengingat banyaknya jual beli tanah yang berpotensi menghasilkan sengketa di bidang pertanahan. Penelitian ini bertujuan mengetahui Peran PPAT Menghindari dan Menyelesaikan Sengketa Dalam Jual Beli Tanah, dan Bentuk Bentuk Sengketa Dalam Jual Beli Tanah. Metode penelitian ini adalah hukum yuridis normatif yang berkaitan dengan hukum perlindungan terhadap perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian ini adalah peran PPAT Menghindari dan Menyelesaikan Sengketa Dalam Jual Beli Tanah diantaranya; 1) Peran PPAT Menghindari dan Menyelesaikan Sengketa Dalam Jual Beli Tanah diantaranya; 1) melakukan proses pendaftaran tanah yaitu membuat akta tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang dijadikan data PPAT. 2) Memproses perpindahan hak atas tanah karena jual beli, 3) mengatasi Sengketa. Selain itu bentuk Bentuk Sengketa Dalam Jual Beli Tanah yaitu: 1) Penguasaan tanah tanpa hak. 2) Sengketa Batas, 3) Sengketa Waris, 4) Jual beli berulang-ulang, 5) Sertipikat Rangkap.

Kata kunci: jual beli tanah, sengketa Pertanahan, PPAT

## PENDAHULUAN

Meningkat kompleksitas permasalahan sosial yang diakibatkan oleh lahan saat ini menuntut ada aturan yang mengatur tentang jaminan hukum dalam hubungan antara manusia dan tanah. Dalam pelaksanaannya, penerima yang sah akan menerima tanda terima hak, agar bisa menguatkan bukti kepemilikan. Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), para pihak memegang peranan penting dalam tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu kebutuhan manusia yang berhubungan dengan tempat tinggal adalah tanah dan bangunan. Tanah sebagai modal dan aset sosial, tanah adalah sarana mengikat persatuan sosial di antara bangsa Indonesia. Pasal 20 UUPA, menjelaskan di mana hak milik merupakan hak yang secara sah dapat dimiliki oleh seseorang dan dapat digunakan sebagai aset modal. Aset modal di sini adalah tanah yang digunakan sebagai objek tempat tinggal dan komersial dari developer. Disisi lain, tanah dapat juga dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemampuan rakyat demi kelangsungan hidup.

Tidak diragukan lagi bahwa jual beli adalah transaksi dalam kehidupan sehari hari bekerja untuk kepentingannya sendiri, kepentingan masyarakat secara keseluruhan, dan orang tersebut berusaha untuk mencapai keuntungan materi melalui jual beli. Tidak terkecuali jual beli tanah yang bertujuan untuk mendapatkan kemakmuran dengan aset atau tempat sendiri untuk usaha atau tinggal. Transaksi jual beli harus dilakukan berdasarkan aturan hukum agar tercipta keadilan dan kemakmuran. Jual beli harus berdasarkan kepercayaan dan

kejujuran, yang dimaksud dengan pengertian ini adalah untuk mengetahui apa yang dimaksud tujuan hukum atau kontrol hukum, yurisprudensi dan hukum untuk jenis penjualan ini telah diidentifikasi, untuk menghindari ketidakadilan, penipuan dan penggunaan metode penipuan dalam jenis penjualan ini.

Jual beli tanah dengan proses peralihan hak kepemilikan memiliki proses secara bertahap dan keterbukaan. Secara prosedural, proses perpindahan atas tanah dilakukan atas kesepakatan hukum, dan dibuktikan dengan akta PPAT, disisi lain, dengan alasan tertentu dan pertimbangan, para pihak sering pertama kali menggunakan akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian harus dibuat dengan point point yang menjaga hak dan kewajiban para pihak.

Apabila terjadi senketa atas tanah tersebut, maka solusinya melakukan identifikasi Sertipikat hak milik dan memindahkan hak milik secara legal melalui PPAT. Surat kepemilikan tanah adalah menjadi unsur utama yang perlu di tunjukan dan di cari informasinya sebelum melakukan transaksi jual beli. Dharsana menjelaskan hasil penelitian tentang tinjauan yuridis konflik atas jual beli tanah bahwa potensi konflik atas Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan kewajiban PPAT dalam menjalankan tugasnya posisi cenderung berada dalam dilema yang satu sisi harus mematuhi hukum ketentuan yang bersifat normatif. Di sisi lain, fakta empiris begitu kompleks dan seringkali tidak dapat ditangani dan diakomodasi oleh regulasi yang cenderung menjadi kaku. Hal ini karena pada saat melaksanakan kedudukannya, PPAT harus mengabdikan kepada klien, klien datang ke kantor

PPAT dengan membawa maksud untuk meratifikasi perbuatan hukumnya, dan klien yang datang ke kantor Notaris sering tidak mau repot secara legal persyaratan teknis yang diperlukan.

### **METODE**

Penelitian ini adalah jenis penelitian normatif yang berkaitan dengan hukum perlindungan terhadap kesepakatan jual beli tanah. Teknik pengumpulan bahan hukum pendukung dan yang berkaitan dengan penelitian ini adalah studi kepustakaan (research library) yaitu sarana untuk pengumpulan bahan hukum tertulis menggunakan analisis isi. Penelitian dilakukan dengan menganalisis kewajiban dan peran PPAT dalam hal menangani sengketa dalam jual beli tanah serta dikaitkan dengan beberapa undang undang perlindungan hukum pembeli dan penjual. Penanganan sengketa diselesaikan dengan bentuk sengketa dalam jula beli dengan mengutamakan prinsip keadilan dalam jual beli.

Data dianalisis secara kualitatif dengan menetapkan beberapa ipini berdasarkan ketetapan dan teori hukum. Hasil penelitian dijelaskan secara preskriptif. Kasusnya dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan melalui penafsiran hukum, kemudian menarik kesimpulan dari hasil analisis untuk menjawab permasalahan yang akan diangkat, didukung dengan konsep kerangka kerja dalam suatu penelitian hukum.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Boedi menyatakan bahwa transaksi jual beli adalah proses berdasarkan hukum yang menyerahkan tanah tersebut secara permanen oleh penjual kepada pembeli dan sekaligus pembeli menetapkan harganya kepada penjual.

Jual beli adalah tindakan terpisah atau jual beli menerapkan asas sekat horizontal adalah jual beli tanah yang tidak termasuk seluruh bangunan dan tanaman di atas tanah. Ini didasarkan pada Tanah Indonesia Asas Hukum yang menganut sekat horizontal, yang memisahkan tanah dari harta benda di atasnya tanah. Hak kepemilikan dapat dialihkan ke pihak lain dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik. Secara prosedural, segala tahapan transaksi jual beli disahkan didepan PPAT, disisi lain, dengan alasan tertentu dan pertimbangan, para pihak sering pertama kali menggunakan akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian harus dibuat dengan point yang melindungi kedua pihak, Perjanjian pada dasarnya berisi informasi tentang identitas para pihak membuat perjanjian dengan jelas, ada harga, cara pembayaran (term of payment), jaminan dan saksi, penyerahan tanah dan bangunan, status kepemilikan, proses perubahan atau pengalihan hak atas kepemilikan tanah, pajak, biaya dan retribusi, berakhirnya kesepakatan, penyelesaian sengketa, hal-hal lain yang diminta dan disepakati bersama. Dengan adanya ketentuan dan klausa tersebut, maka kepentingan para pihak dapat dilindungi dan jika hak salah satu pihak tidak terpenuhi, hal itu membuktikan bahwa ada merupakan kelalaian dalam perjanjian yang telah dibuat. Perjanjian yang dibuat secara sah di mana persyaratan hukum perjanjian telah dipenuhi dan penambahan persyaratan dari para pihak, maka perjanjian itu berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara).

Tugas PPAT dalam transaksi jual beli tanah adalah membuat surat Akta otentik sebagai alat bukti kepemilikan

tanah yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing. Pendaftaran tanah dalam transaksi jual beli satuan rumah susun dibuat berdasarkan lokasi atau ketentuan hukum di daerah setempat atau wilayah pertanahan setempat dan untuk PPAT camat merupakan wilayah jabatan ketika sedang menjabat.

### **Peran PPAT Menghindari dan Menyelesaikan Sengketa Dalam Jual Beli Tanah**

PPAT adalah pihak yang bertugas membuat surat berlandaskan hukum tentang hak kepemilikan tanah dan bangunan. Singkatnya, ruang lingkup kewenangan PPAT lebih sempit dibandingkan dengan Notaris. PPAT berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998) tentang Pengaturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan PPAT mengacu pada PP nomor 24 tahun 2016 yang mengatur syarat penugasan dan larangan bagi PPAT. Sebagai persyaratan menjadi PPAT seseorang harus lulus pendidikan sarjana hukum sesuai bidang, minimal menyelesaikan program pendidikan PPAT pendidikan telah diselenggarakan oleh Kementerian Agraria. PPAT merupakan suatu lembaga yang menaungi kepengurusan jual beli tanah dan memiliki peran penting dalam transaksi ini yang dijelaskan sebagai berikut:

#### **Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah**

Tugas utama PPAT adalah membuat surat pendaftaran jual beli tanah berupa akta otentik yang menjadi bukti hak bukti warta hukum atas tanah tersebut sehingga yang akan menjadi

pencatatan data PPAT. Hal ini berguna untuk menjamin kepemilikan dan menghindari perebutan hak milik. Pendaftaran hak milik dibagi menjadi 3 menurut Sumartoputra (tiga) kategori, yaitu: PPAT Biasa, yaitu PPAT yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan tanah perbuatan yang telah memenuhi syarat. PPAT biasa merupakan PPAT yang melakukan tugas untuk membuat surat pendaftaran tanah beserta dengan jabatan sebagai notaris atau PPAT. Sedangkan PPAT sementara merupakan PPAT yang bertugas melayani masyarakat untuk membuat surat atau akta tanah di mana di daerah tersebut belum ada PPAT. PPAT sementara dapat berupa Camat, kepala desa, atau kepala dusun. PPAT khusus yaitu PPAT khusus adalah PPAT yang melaksanakan program atau tugas pemerintahan tertentu di suatu daerah tertentu.

Menjelaskan tentang sebuah tugas atau kewenangan PPAT dalam membuat surat bukti jual beli tanah berupa surat otentik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap berbagai pihak dan menjadi delik atau pernyataan yang harus dipertanggungjawabkan secara hukum. PPAT ini menjamin kekuatan berupa kebenaran materil dan formil yang dibuat dan juga berperan dalam memeriksa kewajiban para pihak yang harus dipenuhi sehubungan dengan proses pengalihan hak.

#### **Memproses peralihan hak atas tanah karena jual beli**

Pengalihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan. Pengalihan tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh (PPAT),

dan setelah akta ditandatangani oleh para pihak harus didaftarkan. Perpindahan hak atas tanah perbuatan melawan hukum terjadi dalam beberapa bentuk, antara lain salah satunya adalah jual beli tanah ini.

Semua pihak yang terkait dalam transaksi jual beli tanah harus bertanggung jawab atas perpindahan hak atas tanah, baik dari badan hukum yang mengatur tentang hukum tanah dan Agraria maupun pihak-pihak yang terkait langsung dengan transaksi seperti penjual dan pembeli. Oleh karena itu segala proses dan tahapan yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan ini harus didaftarkan dan dialihkan secara resmi yang dibuat dalam bentuk akta jual beli atau AJB di hadapan PPAT atau AJB di belakang nama. Segala proses peralihan hak atas tanah menggunakan alat AJB ini dengan perpindahan hak atas tanah menjadikan hak tanah berpindah dari pihak satu ke pihak yang lain. Oleh karena itu pengalihan merupakan transaksi yang berdasarkan hukum, secara sadar yang diproses antara dua belah pihak, berdasarkan landasan hukum yang telah berlaku sesuai dengan transaksi jual beli.

Pengalihan hak atas tanah dengan akta jual beli peralihan nama dilakukan atas nama pembeli sendiri, maka dalam membuat akta jual beli pihak pertama dan pihak kedua adalah penerima kuasa berdasarkan Otoritas Penjualan tersebut. Jika pembeli bukan pihak yang menerima surat kuasa (surat kuasa menjualnya lagi kepada pihak lain) maka pihak pertama adalah surat kuasa dari Kuasa Penjual dan pihak kedua adalah pihak pembeli (pihak lain yang membeli di atas tanah yang dijual).

## **Menyelesaikan Sengketa**

Apabila terjadi sengketa atau masalah pertanahan maka peran PPAT menjadi penting untuk menemani mediasi antara penjual dan pembeli dengan cara mendaftarkan surat hak, atau peralihan hak secara legal. Masalah pertanahan meliputi hubungan antar individu (individu) dari hukum entitas atau komunitas sebagai suatu kolektivitas. Masalah tanah pada umumnya adalah masalah lintas sektor yang menyangkut berbagai instansi. Selain itu, masalah tanah adalah diatur oleh hukum. Baik secara langsung mengatur tanah atau bidang lainnya, tetapi tidak bisa lepas dari masalah tanah. Masalah-masalah yang terjadi pada jual beli tanah menjadi sengketa yang berasal dari kontras antara kepentingan para pihak baik itu individu maupun kelompok, atau badan hukum yang berbadan hukum.

Batas tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran materiil suatu akta tanah yang telah dibuat dalam bentuk tanggung jawab menurut Dewi, (2017) yaitu: Tanggung Jawab PPAT Beradab Menurut Roscoe Pound, tanggung jawab terkait dengan kewajiban untuk mencari ganti rugi dari seseorang terhadap siapa tindakan kerugian telah dilakukan, baik oleh orang pertama sendiri atau pihak lain berupa pertanggungjawaban atas kerugian yang disengaja. Tanggung Jawab Pidana Orang yang membuat akta tujuan dijadikan sebagai alat bukti yang memiliki kesempurnaan kekuatan pembuktian. Jika dalam hal ini ada sertifikat atau bukti otentik yang dibuat oleh PPAT mengenai kebenaran materiil akta adalah palsu atau dipalsukan, maka secara yuridis PPAT harus mampu mempertanggungjawabkan dari segi pidana.

Badan seperti PPAT pun juga dapat dikenakan sanksi apabila PPAT telah mengeluarkan atau membuat surat yang tidak legal atau surat tersebut terbukti palsu. sehingga sanksi tersebut dapat di kualifikasi kan sebagai suatu tindak pidana. Di sisi lain apabila PPAT melakukan kesalahan atau kekeliruan dalam sistem administrasi atau disebut dengan mal administratif maka pendaftaran tanah yang dilakukan juga berakibat diragukan atau melemahnya kekuatan hukum surat tersebut, sehingga yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah PPAT sendiri.

### **Bentuk Bentuk Sengketa Dalam Jual Beli Tanah**

Perselisihan yang terjadi dalam proses transaksi jual beli tanah merupakan sengketa tanah. Sengketa tanah timbul karena adanya suatu masalah yang dilakukan atas kepentingan tanah tersebut. Dengan banyaknya dan memungkinkannya terjadi konflik atau sengketa tanah, maka dalam bidang penataan dan penggunaan tanah terkait proses jual beli tanah dibutuhkan jaminan atau kepastian hukum di dalamnya. Demi kesejahteraan masyarakat terutama dalam transaksi jual beli tanah pemerintah telah melakukan berbagai usaha upaya untuk meminimalisir dan menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, karena sengketa tanah dapat merugikan dan menimbulkan kekacauan dalam masyarakat.

### **Penguasaan tanah tanpa hak**

Sengketa yang terjadi dalam proses jual beli tanah seringkali terjadi akibat penguasaan tanah tanpa hak. Hal ini disebabkan oleh beberapa oknum seperti pihak asuransi, pihak

keuangan yang ingin menguasai tanah tersebut. Demi mendapatkan hak mereka sebagai penagih utang dari pemilik tanah tentu saja. Hal ini sangat merugikan pembeli karena apabila pembeli sudah terlanjur membeli tanah tersebut. Sedangkan sertifikat masih dipegang oleh pemilik, pihak asuransi atau keuangan yang menguasai tanah tersebut, maka pembeli yang tidak terlibat dalam masalah hutang piutang pemilik tanah dan pihak keuangan akan berdampak tidak bisa memiliki surat kepemilikan atas tanah tersebut sehingga pembeli tidak mendapatkan haknya sebagai konsumen.

Hal ini sesuai hasil analisis Yubaidi menunjukkan bahwa panitia harus berkoordinasi dengan PPAT untuk memastikan bahwa PTSL pemohon telah memenuhi tahapan penelitian data hukum untuk pembuktian hak agar pelaksanaannya dapat terlaksana dengan baik dan terhindar dari potensi konflik di masa depan. Penerbitan Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 berarti bahwa segala bentuk peralihan hak atas tanah dan pertama kali pendaftaran tanah memerlukan akta PPAT. Fungsi utama PPAT adalah memberikan kepastian hukum atas hak baru sejak PP No. 24 tahun 1997 berlaku.

### **Sengketa Batas**

Dalam jual beli tanah, seringkali sengketa batas adalah menjadi masalah yang umum di masyarakat perselisihan batas tanah sering dikurangi atau ditambah oleh pihak individu sendiri yang berhubungan dengan tanah yang berkaitan. Sehingga ketika jual beli dilakukan ukuran batas tanah yang ada di surat atau yang terdaftar dalam surat resmi yang legal cenderung berbeda dengan setelah pembelian. Hal ini akan menjadi

konflik tersendiri bagi pembeli dengan batas tanah yang berdampingan dengan yang dibeli. Oleh karena itu pembeli harus selalu waspada dan mengecek keseluruhan ukuran dan kesesuaian dengan catatan yang ada di surat sertifikat resminya.

Lubis menjelaskan tentang bagaimana cara memudahkan dalam pembahasan sengketa tanah yang merupakan sengketa batas dalam jual beli tanah. Masalah sengketa ini dapat diselesaikan dengan menggunakan metode analisis isi yaitu analisis batas dideskripsikan sesuai dengan bahan hukum. Kaitan dengan masalah ini, penerapan asas kontradiksi delimitasi dibutuhkan yaitu semua pihak yang terkait dalam jual beli tanah termasuk pemohon pendaftaran tanah yang menginginkan kejelasan atas batas tanah dilakukan oleh kantor pertahanan. Semua pihak yang bersangkutan harus datang dan menyaksikan pengukuran yang terjadi di lokasi sengketa atau perselisihan kemudian hasil analisis atau pengukuran dilegalkan bersama PPAT atau notaris.

### **Sengketa Waris**

Sengketa waris merupakan permasalahan yang terjadi antara ahli waris dari tanah yang diperjualbelikan, maka Peraturan Pemerintah Pertanahan menganjurkan bahwa pembuatan atau pengalihan hak sertifikat tanah itu harus mendapatkan persetujuan dan tanda tangan dari keseluruhan ahli waris. Oleh karena itu pembeli harus segera memindahkan hak kepemilikan tanah tersebut dengan persetujuan para ahli waris dan disahkan atau dilegalkan oleh PPAT agar kepemilikan tersebut terhindar dari sengketa waris.

Imron dari penelitiannya menunjukkan bahwa faktor-faktor yang

menyebabkan jual beli tanah dengan kepemilikan hak melalui akta pribadi bagi masyarakat desa: masyarakat terhindar dari biaya yang cukup mahal, kedua: masyarakat pengetahuan tentang tata cara jual beli tanah, ketiga: motivasi masyarakat terkait dengan tingkat tinggi saling percaya antara satu sama lain dalam jual beli tanah. Selain itu Masyarakat desa banyak melakukan jual beli di bawah tangan mereka yaitu jual beli dilakukan di depan kepala desa tanpa sertifikat. Maka hal ini yang cenderung menimbulkan sengketa waris pada masa yang akan datang

### **Jual beli berulang-ulang**

Tanah adalah investasi bagi beberapa orang, sehingga beberapa orang memilih untuk menjual belikan tanah demi profit. Di sisi lain, hal ini menjadi sumber dari masalah atau konflik karena tanah yang dijual berulang-ulang otomatis sertifikat tanah tersebut sudah berpindah. Apabila hak kepemilikan tersebut masih bermasalah dan belum legal oleh notaris atau PPAT pemilik terakhir, maka pembeli dianjurkan untuk tidak membeli tanah yang seperti ini, seringkali masalah terjadi dari pembeli yang kurang teliti sehingga membeli tanah yang sertifikat hak milik bukan atas nama penjual yaitu sertifikat atas nama pemilik yang sudah berganti kesekian kalinya. Maka, ini akan menjadi masalah tersendiri bagi pembeli tanah tersebut.

Sebagaimana hasil penelitian yang diungkapkan Harsono masih terdapat keterlambatan dalam pendaftaran perpindahan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di bawah tangan. Pembeli tanah wajib menyelesaikan akta-aktanya dengan membuat pernyataan penundaan, pernyataan kepemilikan fisik dan pernyataan tidak

sedang berselisih. Adapun pembeli tanah seringkali dirugikan dikarenakan transaksi bawah tangan, karena pada saat akta akan dibuat, penjual tiada atau menghilang, solusi agar dapat mendaftarkan pengalihan haknya adalah dengan menggunakan hukum yaitu keputusan pengadilan.

### **Sertipikat Ganda (*overlapping*)**

Masalah sengketa tanah yang berupa sertifikat ganda juga sering terjadi di masyarakat. Sertifikat ganda itu merupakan tanah yang memiliki sertifikat ganda. Sertifikat hak milik dari tanah yang dimiliki sekarang dan sertifikat hak milik dari orang yang sudah pertama memilikinya dulu. Maka pembeli tanah selanjutnya akan mendapatkan masalah karena apabila dia sudah membeli tanah tersebut, pembeli akan membayarkan tanah tersebut kepada orang yang memiliki tanah dengan sertifikat kedua, sedangkan apabila hak milik didaftarkan di PPAT, hak milik sah pada sertifikat tanah tersebut adalah hak milik dengan tahun yang lebih tua, sudah jelas dalam masalah ini membeli akan cenderung berbahaya dan kehilangan uang serta tanah yang sudah dibeli.

Chandra menjelaskan berdasarkan hasil penelitiannya bahwa sertifikat tanah merupakan produk administrasi publik, jika di kemudian hari terjadi sengketa, tanah penyelesaian sengketa pertanahan dan non litigasi dapat diselesaikan. Bagian dari pemerintah yang berpartisipasi aktif dalam masyarakat membantu untuk membuat kontribusi untuk administrasi publik di Indonesia dengan sengketa tanah dan non-litigasi proses. Model penegakan hukum ini berupaya mewujudkan kepastian hukum dalam rangka menciptakan rasa aman, tentram dan harmonis,

dampak ketertiban akan mendorong masyarakat untuk berusaha dan bekerja dengan baik sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas hidup mereka. Artikel ini akhirnya melihat pengembangan hukum melalui harmonisasi nilai-nilai untuk mengatasi pemecahan masalah yang tidak ada, yang rusak atau salah, yang masih kurang, kemacetan, dan kemunduran atau kemunduran keadaan. Solusi menang-menang masih cukup kuat dan berdaya guna memberdayakan tenaga hukum untuk menyelesaikan sengketa guna mewujudkan kepastian hukum dan memelihara ketertiban sosial dalam suatu budaya.

### **KESIMPULAN**

Peran PPAT Menghindari dan Menyelesaikan Sengketa Dalam Jual Beli Tanah diantaranya ; 1) melakukan proses pendaftaran tanah yaitu membuat akta tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang dijadikan data PPAT. 2) Memproses perpindahan hak atas tanah, yang ditentukan dalam Peraturan pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah/Bangunan dan Perubahannya. 3) mengatasi Sengketa, apabila terjadi sengketa atau masalah pertanahan maka peran PPAT menjadi penting untuk menemani mediasi antara penjual dan pembeli dengan cara mendaftarkan surat hak, atau peralihan hak secara legal.

Bentuk Bentuk Sengketa Dalam Jual Beli Tanah yaitu: 1) Penguasaan tanah tanpa hak, Sengketa yang terjadi dalam proses jual beli tanah seringkali terjadi akibat penguasaan tanah tanpa hak. 2) Sengketa Batas, seringkali sengketa



batas adalah menjadi masalah yang umum di masyarakat perselisihan batas tanah sering dikurangi atau ditambah oleh pihak individu sendiri yang berhubungan dengan tanah yang berkaitan. 3) Sengketa Waris, merupakan permasalahan yang terjadi antara ahli waris dari tanah yang diperjualbelikan. 4) Jual beli berulang-ulang, merupakan tanah yang dijual berulang-ulang otomatis sertifikat tanah tersebut sudah berpindah dari tangan satu ke tangan yang lain. 5) Sertipikat Rangkap, yaitu sertipikat tanah yang memiliki sertifikat ganda. Sertifikat hak milik dari tanah yang dimiliki sekarang dan sertifikat hak milik dari orang yang sudah pertama memilikinya dulu.

”.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Achmad Rubaie, *Land Procurement Law for Public Interest*, (Malang: Bayumedia, 2007), 1
- National Land Agency of the Republic of Indonesia, *Public Information Services within the National Land Agency of the Republic of Indonesia*, (2017).
- Boedi, H., *Indonesian Agrarian Law; History of the Formation of the Basic Agrarian Law, Content and Implementation*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Soekanto, S., *Factors affecting law enforcement*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007).
- Soerjono Soekanto, *Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Cetakan ke 19* (Depok : Rajawali Pers, 2019),
- Pound Roscoe, *Pengantar Filsafat Hukum*. (Jakarta : Terjemahan Mohammad Radjab, 1996).
- Subekti, *Covenant Law, Seventh Printing*, (Jakarta : Intermedia, 2003), 1
- Urip Santoso, *Registration and Transfer of Land Rights*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), 316

### Artikel

- Advokat dan Konsultan Hukum, *Jenis-Jenis Sengketa Pertanahan*, [diakses 10 September 2017], <https://kantorpengacara-ram.com/jenis-jenis-sengketa-pertanahan/>
- Agus Nuryanto Adi Yusman, Duties & Authorities of Land Deed Making Officials (PPAT) in the Implementation of the First Land Registration, *Sultan Agung Notary Legal Studies (SANLaR)*, 4 (2), (2022), 446-455
- Akhmaddhian, Suwari, and Asri Agustiwi, Legal Protection for Consumers in Electronic Buying and Selling Transactions in Indonesia. *UNIFICATION: Journal of Legal Studies* 3, (2), (2018), 40-60
- Bachiri Abdel Basset, Ben Hebri Boualem, Kontrak Murabahah dalam Yurisprudensi Islam dan Aplikasi

Kontemporernya, Catatan master akademik dalam ilmu-ilmu Islam, Universitas Mohamed Boudiaf -M'Sila, *Fakultas Humaniora dan Ilmu Sosial, Departemen Ilmu Islam*, 1441 AH, (2020), 10.

- Dian Cahayani, Model Perlindungan Konsumen Dalam Praktek Penjualan Dan Pembelian Apartemen Dengan Sistem Penjualan Pra Proyek Di Indonesia. *Jurnal Internasional Teknik Sipil dan Teknologi (IJCIET)*, 10 (03), (2019), 1357-1366
- Fakhrizal Arief Firmansa, Tinjauan Hukum Jual Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Semua Ahli Waris, *LJIH* 28 (1), (2020), 107-120
- Harmen Syarif, Pengalihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Data Otorisasi Jual Dalam Hal Pemberi Kuasa Meninggal di Pekanbaru, *Jurnal Internasional Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*, 6 (4), (2019).
- Herinawati, Penerapan Prinsip Pembagian Horisontal dalam Hak Jual Beli Perumahan dan Tanah di Provinsi Aceh, Indonesia. *Jurnal Internasional Inovasi, Kreativitas dan Perubahan*. 12, (5), (2020).
- I Made Pria Dharsana, Potensi Konflik Akta Tanah Dalam Perspektif Jabatan Notaris. *Jurnal Notaris*, 6 (2), (2021), 112-120
- M. R., & Nugraheni, P. D. Pengalihan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Guna Bangunan dari Modal Saham pada Perseroan Terbatas. *Jurnal Hukum dan Reformasi Hukum*, 2(1), (2021), 97-108.
- Nyoman Gede Murdiana. Perlindungan Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Hak Guna Bangunan Apabila Terjadi Cidera Janji, *Jurnal Kertha Semaya*, 9, (1), (2020), 14-23
- Pringgo Soebowo, Hukum Konstruksi Jual Beli Tanah di Indonesia Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal*

- Internasional Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*,7, (8), (2020).
- Priyo Harsono, Pendaftaran Pengalihan Hak Milik atas Tanah dengan Jual Beli dan Permasalahannya, *LDJ*, 2 (1), (2020), 28 - 36
- Ramadhani, R., & Ummi Salamah Lubis, Fungsi Prinsip Kontradiksi Batas Dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah, *IJRS: International Journal Reglement Society*,2, (3), (2021), 136-148
- Rosita Dewi , Perlindungan Hukum Pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Menjalankan Perkantorannya, *Jurnal Internasional Humaniora, Agama dan Ilmu Sosial*,3, (1) (2017).
- Sawsan Muhammad, H., Keuntungan penjualan dan legalitasnya: Kajian fikih hukum. *Jurnal Internasional Ilmu Kesehatan* ,6(S4), (2022), 2187–2203.
- Muhammad Ilham Sumartoputra, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Berdasarkan Peraturan Pertanahan Indonesia, *Jurnal Internasional Notaris Latin*,1 (1), (2020).
- Sutedi, A., *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007)
- Syam, M., Ismansyah, I., Azheri, B., & Hasbi, M., Karakteristik penegakan hukum perlindungan konsumen pada aspek hukum perdata di Indonesia. *Tinjauan Linguistik dan Budaya*, 5(S2), (2021), 1471-1481
- Teddy Chandra, Non-Litigation Process Land Dispute Settlement for Legal Certainty, *Non-Litigation Process Land Dispute Settlement for Legal Certainty*, 2 (2), (2019), 177 - 194
- Yunus Al Imron, Akibat Hukum Cidera Janji Dalam Jual Beli Tanah Dan Perjanjian Pembelian Di Bawah Tangan, *Jurnal Internasional Penelitian Pendidikan & Ilmu Sosial*,ISSN: 2774-5406
- Code of Civil law Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration Government Regulation Number 34 of 2016 concerning Income Tax on Income From the Transfer of Rights to Land and/or Buildings and Sale and Purchase Agreements on Land and/or Buildings and their Amendments Regulation of the Head of the National Land Agency (Perkaban) Number 08 of 2012 concerning Land Registration Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection.