

**ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG  
TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR  
NOTARIS & PPAT KOTA GORONTALO**

**OLEH**

**VERAWATI HIMARI**

**H1120007**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
2024**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH  
YANG TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR  
NOTARIS DAN PPAT KOTA GORONTALO**

**OLEH :**

**VERAWATI HIMARI**

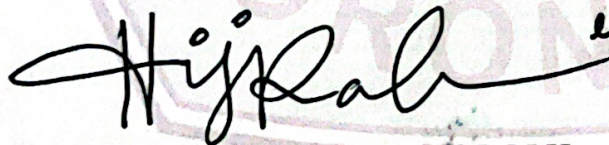
**NIM : H1120002**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Syarat Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo dan Telah disetujui  
oleh Tim Pembimbing Pada Tanggal 25 April 2024**

**Menyetujui:**

**PEMBIMBING I**



**DR. HIJRAH LAHALING, S.H.I., M.H.**  
**NIDN: 0908088203**

**PEMBIMBING II**



**ARPIN, S.H., M.H.**  
**NIDN: 0904058204**



**LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI**  
**ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG**  
**TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR**  
**NOTARIS DAN PPAT KOTA GORONTALO**

**OLEH:**  
**VERAWATI HIMARI**  
**NIM : H1120002**

**SKRIPSI**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 29 April 2024  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- |                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| 1. Dr. Rafika Nur, S.H.,M.H        | Ketua   | (.....) |
| 2. Dr. Hj. Sumiyati Beddu, SH.,MH  | Anggota | (.....) |
| 3. A. ST. Kumala Ilyas, SH.,MH     | Anggota | (.....) |
| 4. Dr. Hijrah Lahaling, S.H.I.,M.H | Anggota | (.....) |
| 5. Arpin, SH.,MH                   | Anggota | (.....) |

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum

  
**DR. HIJRAH LAHALING, S.H.I.,M.H.**  
**NIDN : 0908088203**



## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya (Skripsi) ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana) baik Di Universitas Ichsan Gorontalo Maupun Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumus dan penelitiannya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan tim pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan Nama Pengarang dan di cantumkan dalam Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Gorontalo. 29 April 2024

Yang membuat pernyataan



(Verawati Himari)

Nim : H1120007



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi Penelitian ini dengan Judul, “Analisis Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dapat Dibalik Nama Dikantor Notaris & PPAT Kota Gorontalo”, sesuai dengan yang direncanakan. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat untuk mengikuti ujian skripsi. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, Skripsi ini tidak dapat penulis selesaikan. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih Kepada:

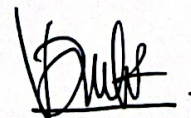
1. Ibu Dr. Hj Juriko Abdusammad, M.Si., Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
2. Bapak Dr. H. Abd Gaffar La Tjokke, M.SI., Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
3. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, S.H.I., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo, Sekaligus Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing penulis selama mengerjakan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Nur Insani, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
5. Bapak Jupri, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
6. Ibu Dr. Darmawati, S.H., M.H., Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.



7. Bapak Arpin, S.H., M.H., selaku pembimbing II, yang telah membimbing penulis selama mengerjakan skripsi ini.
8. Bapak Gunawan Budiarto, S.H., selaku pimpinan pada kantor Notaris & PPAT, yang telah membantu penulis selama pengambilan data di lapangan.
9. Seluruh Staf Kantor Notaris & PPAT Gunawan Budiarto, S.H. yang telah membantu penulis selama pengambilan data di lapangan.
10. Bapak dan Ibu Penguji Penulis yang telah memberikan saran dan masukan selama siding.
11. Bapak dan Ibu Dosen yang telah mendidik dan membimbing penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
12. Ucapan terima kasih kepada kedua orang tua dan anak tersayang penulis, ayahanda Nirwan Himari dan ibunda Hasna Baido dan juga bidadari kecilku Shaffiyah yang sudah menjadi panutan dan kekuatan bagi penulis untuk mengejar cita-cita semoga Allah selalu memberikan rahmat dan berkah-Nya.

Saran dan kritik, penulis harapkan dari dewan penguji dan semua pihak untuk penyempurnaan penulisan skripsi penelitian ini lebih lanjut. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua.

Gorontalo, 01 November 2023



Verawati Himari



## **ABSTRAK**

**VERAWATI HIMARI. H1120002. ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR NOTARIS DAN PPAT KOTA GORONTALO**

Penelitian ini bertujuan: (1) untuk mengetahui faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama, dan (2) untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data nyata atau observasi langsung terhadap fenomena hukum dalam masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama, termasuk masalah hukum berupa cacat dalam akta seperti klaim hukum terhadap tanah yang belum terselesaikan yang mana objek jual beli yang masih dalam sengketa dapat menghambat proses pembalikan nama. Factor penghambat lain dalam balik nama adalah buku arsip tanah di Kantor Pertanahan hilang yang menyebabkan proses balik nama harus ditunda dan membutuhkan waktu untuk melakukan pencarian internal di tempat penyimpanan arsip atau melakukan penerbitan kembali akta pengganti. (2) Upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama yaitu ketika akta jual beli tanah tidak dapat dibalik nama karena objek masih dalam sengketa, solusinya melibatkan upaya mediasi dengan pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai. Upaya yang dapat diambil jika buku arsip tanah di Kantor Pertanahan hilang, diterbitkan akta pengganti yang mencakup upaya pencarian dokumen alternatif yang mendukung kepemilikan tanah seperti salinan dokumen dari kantor pertanahan lain atau arsip digital.

Kata kunci: akta jual beli tanah, pembalikan nama



## **ABSTRACT**

**VERAWATI HIMARI. H1120002. THE LEGAL ANALYSIS OF IRREVERSIBLE LAND SALE AND PURCHASE DEEDS IN THE OFFICE OF NOTARY AND LAND DEED OFFICIALS IN GORONTALO CITY**

*This research aims: (1) to know the factors that cause irreversible land sale and purchase deeds and (2) to know the efforts made to resolve irreversible land sale and purchase deeds. This research applies empirical legal research. Empirical legal research is a type of legal research that focuses on collecting and analyzing real data or direct observation of legal phenomena in society. The research study indicates that: (1) Factors causing irreversible land sale and purchase deeds including legal problems in the form of defects in the deed such as unresolved legal claims against land where the object of sale and purchase is still in dispute that can hinder the process of reversing the name. The other inhibiting factor in the reversal of name is that the land archive book at the Land Office is lost, leading to the reversal process being delayed and requiring time to conduct an internal search at the archive storage place or reissue a replacement deed. (2) Effort made to resolve irreversible land sale and purchase deeds is when the irreversible land sale and purchase deed due to the object is still in dispute, its solution involves mediation efforts with the disputing parties to reach an amicable agreement. Efforts can be taken if the land archive book at the Land Office is lost, and a replacement deed is issued which includes efforts to find alternative documents that support land ownership such as copies of documents from other land offices or digital archives.*



**Keywords:** *land sale and purchase deed, name reversal*

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Rumusan Masalah .....	7
1.3    Maksud dan Tujuan Penelitian .....	7
1.4    Manfaat Penelitian.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1    Tinjauan Umum PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	9
2.1.1    Pengertian PPAT .....	9
2.1.2    Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	11
2.2    Tinjauan Umum Notaris .....	12
2.2.1    Pengertian Notaris.....	12
2.3    Pengertian Akta dan Jenis-jenis Akta.....	13
2.4    Pengertian Jual Beli Tanah.....	18



2.5	Syarat Jual Beli Tanah.....	20
2.6	Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	21
2.7	Fungsi Akta Jual Beli Tanah .....	23
2.8	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	26
2.9	Kerangka Pikir.....	28
2.10	Definisi Operasional.....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>31</b>
3.1	Jenis Penelitian .....	31
3.2	Objek Penelitian .....	31
3.3	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	31
3.4	Jenis dan Sumber Data .....	31
3.5	Populasi dan Sampel .....	32
3.5.1	Populasi.....	32
3.5.2	Sampel.....	32
3.6	Teknik Pengumpulan Data .....	32
3.7	Teknik Analisis Data .....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>34</b>
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	34
4.1.1	Sejarah Berdirinya Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H....	34
4.1.2	Tujuan, Fungsi, dan Tugas Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H.....	34
4.1.3	Struktur Organisasi Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. ...	35
4.1.4	Sejarah Berdirinya Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo .....	36
4.1.5	Tujuan, Fungsi dan Tugas Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo .....	38

4.1.6	Struktur Organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo .....	39
4.2	Faktor Penyebab Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dapat Dibalik Nama .....	40
4.2.1	Objek Jual Beli Masih Dalam Sengketa.....	40
4.2.2	Buku Arsip Tanah Hilang .....	45
4.3	Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dapat Dibalik Nama.....	49
4.3.1	Mediasi Para Pihak.....	50
4.3.2	Penerbitan Akta Pengganti.....	55
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>58</b>
A.	Kesimpulan.....	58
B.	Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>60</b>



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. 1 Data Jumlah Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Kurun Waktu 2020-2022. ....	6
Tabel 4. 1 Data Jumlah Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Bersengketa Dalam Kurun Waktu 2020-2022.....	43
Tabel 4. 2 Data Jumlah Buku Arsip Tanah Hilang Dalam Kurun Waktu 2020-2022. ....	47
Tabel 4. 3 Data Jumlah Yang Melakukan Mediasi Dalam Kurun Waktu 2020-2022. ....	52
Tabel 4. 4 Data Jumlah Akta Pengganti Yang Diterbitkan Dalam Kurun Waktu 2020-2022 .....	56

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidupnya.<sup>1</sup> Dari segi ekonomi, tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa depan. Dari waktu ke waktu, kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat sejalan dengan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan kepadatan penduduk. Terdapat peningkatan pula kebutuhan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>2</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA). UUPA merupakan suatu landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang didalamnya mengatur mengenai masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA. Perlu ditekankan bahwa “bumi, air dan ruang angkasa sepenuhnya dimanfaatkan demi kemakmuran rakyat dan untuk tercapainya hal tersebut diperlukan adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut”.

---

<sup>1</sup> Baharuddin, “*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*”, (<https://jdih.go.id/files/878/441-831-1-SM.pdf>, April 2019, diakses pada 23 September 2023), hal 88

<sup>2</sup> Christiana Sri Murni, “*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah*”, Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, (Universitas Flores, 2021), hal 26



Dalam rangka melaksanakan ketentuan pada UUPA tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) sebagai bentuk aturan yang signifikan dalam menangani proses pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>3</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 7 Ayat (1) yaitu “PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum”. Pada umumnya Notaris juga merangkap jabatan PPAT karena memiliki keterkaitan satu sama lain. Notaris/PPAT dalam profesinya sebenarnya adalah lembaga yang menciptakan alat bukti tertulis melalui kontrak dan memiliki keaslian. Notaris/PPAT artinya, menurut peraturan perundang-undangan, Notaris/PPAT diberi kuasa untuk menciptakan alat bukti yang mutlak bahwa isi yang tertera dalam kontrak yang sebenarnya adalah benar.<sup>4</sup>

Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesungguhnya menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip negara hukum dan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 (satu) ayat 3 (tiga) yaitu “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Dengan prinsip ini negara menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum. Salah satu jaminan atas kepastian hukum

---

<sup>3</sup> Bella Kharisma dan I Gede Agus Kurniawan, *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti : Urgensi Harmonisasi Kebijakan*, Jurnal Magister Udayana Vol 11, No 2 (2022), hal 321

<sup>4</sup> Nurul Azlinda, Suryadi dan Lia Nuaini, Tesis : “*Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Dengan Sistem Online Melalui Layanan Mandiri (Studi pada kantor Notaris/PPAT di kota Tanjungpinang)*”. (Tanjungpinang : UMRAH, 2023), hal 3-4

yang memberikan perlindungan hukum bagi subjek hukum yaitu akta autentik. Peran PPAT sangat penting dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>5</sup>

Akta yang dibuat oleh PPAT berlaku sebagai akta otentik, salah satu diantaranya adalah akta jual beli (AJB) yaitu akta yang dibuat bila seseorang ingin menjual tanah miliknya kepada orang lain. AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebelum membuat AJB, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan. Pembuatan AJB dihadiri oleh penjual, calon pembeli, serta minimal dua orang saksi. AJB dibuat jika transaksi jual beli telah lunas pembayarannya. AJB harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual di hadapan PPAT jika pembeli telah lunas membayar seluruh harga tanah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait dengan transaksi jual beli. Pembuatan AJB tersebut harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta sesuai dengan hukum dan

---

<sup>5</sup> Sulistiyo Rini, Arpangi, “*Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan*”, (Semarang : UNNISULA, 2023), hal 503



peraturan perundang-undangan dan didukung oleh dokumen yang diharuskan ada dan menurut penelitian PPAT yang bersangkutan adalah benar. Hal ini disebabkan karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya perubahan data yuridis pendaftaran tanah.

Kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang disebut dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah. Akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di kantor pertanahan sehingga data yang ada pada kantor pertanahan adalah data terbaru. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang belum memahami betul tentang arti peran PPAT dalam pembuatan AJB tanah. Masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan. Walaupun pembuatan akta di bawah tangan hanya dapat dilakukan untuk tanah yang belum pernah didaftarkan di BPN, tetapi tetap dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.<sup>6</sup>

Contoh kasus yang terjadi telah datang Bapak R.O di kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. untuk membuat akta jual beli tanah, ada sebidang tanah atas nama Bapak Z.L yang akan dijual pada Bapak R.O berdasarkan akta jual beli, transaksi dibuat di kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. Dalam kasus ini pihak dari Bapak R.O akan membeli tanah dari Bapak Z.L dan juga sekaligus akan merubah nama di akta tanah menjadi nama Bapak R.O. Kemudian, pihak PPAT melanjutkan tahapan pengurusannya ke BPN, setelah di

---

<sup>6</sup> Christiana Sri Murni, Op.cit, hal 29-31

BPN ternyata buku arsip tanah atas nama Bapak Z.L tidak ditemukan atau dinyatakan hilang sehingga menyebabkan proses balik nama harus ditunda dikarenakan hal tersebut bukanlah merupakan hal yang sepele dan diperlukan tahapan-tahapan pembuktian pihak Bapak Z.L sebagai pemilik sah tanah yang akan dijual.

Contoh kasus kedua persoalan perselisihan kepemilikan tanah, berawal dari gugatan yang dilayangkan Ibu H.B yang merasa bahwa memiliki hak atas tanah dan bangunan di Jl. Membramo Kota Tengah yang sudah ditinggali oleh Ibu F.E yang sebenarnya tanah dan bangunan tersebut telah diamanahkan kepada pihak keluarga untuk dijadikan sebagai rumah quran, namun hal ini diabaikan oleh Ibu F.E yang tetap menjual tanah dan bangunan tersebut tanpa musyawarah kepada pihak Bapak O.N. Setelah pihak Ibu F.E mengajukan pembuatan akta jual beli dipihak kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H.. Kemudian pihak Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. melakukan penelusuran dilapangan mengenai validasi data untuk dimasukkan kedalam pencatatan, kemudian hal tersebut ditentang oleh pihak Ibu H.B yang mengatakan bahwa tanah ini bukan milik pribadi dari Ibu F.E, hal semacam ini sering kali terjadi dan berlangsung pada tidak bisa diterbitkannya akta jual beli tanah.

Adapun problematika yang biasa terjadi di Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. adalah merupakan hal-hal yang sering kali berulang dan hal tersebut merupakan masalah klasik yang sudah sering ada terutama dibagian PPAT, berikut adalah masalah yang terjadi yaitu tidak bisa balik nama dikarenakan buku arsip tanah dipertanahan hilang, terdapat perselisihan

kepemilikan, dan utang pajak peralihan hak belum dibayar (seperti Pajak BPHTB dan Pajak PPH).

Berdasarkan penjelasan di atas maka calon penulis mendiskripsikan jumlah-jumlah yang melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H.

**Tabel 1. 1 Data Jumlah Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Kurun Waktu 2020-2022.**

NO	TAHUN	JUMLAH		TOTAL
		Yang Dapat Balik Nama	Yang Tidak Dapat Balik Nama	
1	2020	22	4	26
2	2021	18	1	19
3	2022	15	2	17
	JUMLAH	55	7	62

Sumber : Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., tahun 2023

Dengan data jumlah balik nama dalam pembuatan akta jual beli tanah diatas dalam kurun waktu tiga tahun kebelakang ada beberapa yang dapat dibalik nama diantaranya yakni pada tahun 2020 terdapat 22 akta yang dapat dibalik nama kemudian ada 4 akta yang tidak dapat di balik nama, pada tahun 2021 terdapat 18 akta yang dapat dibalik nama serta 1 akta yang tidak dapat dibalik nama, selanjutnya di tahun 2022 terdapat 15 akta yang dapat dibalik nama dan 2 akta yang tidak dapat dibalik nama. Sehingga apabila ditotalkan dari kurun waktu



tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 jumlah data yang dapat dibalik nama ada 55 akta dan 7 akta yang tidak dapat dibalik nama jika ditotalkan keseluruhan berjumlah 62 akta.

Berdasarkan data tersebut di atas maka calon penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR NOTARIS DAN PPAT KOTA GORONTALO”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka calon penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama?

## **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka maksud dan tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama
2. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Di dalam suatu penelitian diharapkan adanya manfaat dan kegunaan yang dapat diambil. Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh calon penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui perihal akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama sebagai berikut:

Untuk mendiskripsikan faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama di kantor Notaris dan PPAT Kota Gorontalo. Untuk mengendifikasi akibat hukum akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama di kantor Notaris dan PPAT Kota Gorontalo.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, pemahaman dan juga mengembangkan penalaran calon penulis tentang perihal akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama di kantor Natoris/PPAT serta dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat tentang akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama yang berguna untuk memberikan edukasi kepada masyarakat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

##### **2.1.1 Pengertian PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. Menurut Effendi Peranginangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.<sup>7</sup>

PPAT adalah singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah seorang pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yang bersifat otentik, seperti akta jual beli tanah, akta hibah, akta pemberian hak milik, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan transaksi properti atau tanah. Tugas utama seorang PPAT adalah memastikan bahwa transaksi properti atau tanah tersebut dilakukan secara sah dan sesuai dengan hukum.

PPAT biasanya adalah seorang notaris yang telah memiliki izin khusus untuk melakukan tugas-tugas ini. Mereka bertindak sebagai perwakilan

---

<sup>7</sup> Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis, “*Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku*”, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, (Bandung : UNPAD, 2019), hal 81



pemerintah dalam hal pembuatan dokumen-dokumen hukum yang berkaitan dengan tanah dan properti. PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut memahami konsekuensi hukumnya dan bahwa dokumen-dokumen yang dihasilkan akurat dan lengkap.<sup>8</sup>

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terbagi dalam PPAT, PPAT Sementara, PPAT Khusus. PPAT adalah pejabat umum dan biasanya juga berprofesi sebagai notaris atau yang telah lulus dari pendidikan spesialisasi kenotariatan dan pertanahan (sekarang Magister Kenotariatan) dan telah lulus ujian PPAT serta diangkat berdasarkan. Surat Keputusan dari Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu.

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, biasanya “pejabat” tersebut adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional.

PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk kerana jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT

---

<sup>8</sup>OpenAI. (<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>, Diakses pada 28 September 2023)

tertentu, khusus dalam rencana pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, biasanya merupakan pensiunan pegawai BPN dan berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah-tanah tertentu, seperti tanah perkawinan.<sup>9</sup>

### **2.1.2 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

- 1) 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.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar-menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian harta bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;

---

<sup>9</sup> Bahirah Safriadi, *“Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Tidak Hadirnya Para Pihak”*, (Banda Aceh : UIN Ar-Raniry, 2020) , hal 19-21

- h. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.<sup>10</sup>

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.<sup>11</sup>

## **2.2 Tinjauan Umum Notaris**

### **2.2.1 Pengertian Notaris**

Notaris, dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan,

---

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 2

<sup>11</sup> Baharuddin, Op.cit, hal 95-96



karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.<sup>12</sup>

Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Pasal 15 UUJN. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.<sup>13</sup>

### **2.3 Pengertian Akta dan Jenis-jenis Akta**

Akta adalah dokumen hukum tertulis yang berisi pernyataan resmi atau catatan tertentu yang dapat digunakan untuk berbagai tujuan hukum. Akta sering kali disusun dan disahkan oleh pejabat pemerintah atau notaries yang berwenang untuk memberikan legitimasi hukum pada informasi atau transaksi yang dicatat dalam dokumen tersebut.<sup>14</sup>

Akta adalah surat tanda bukti berisi (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya tentang peristiwa hukum yang dibuat dan disahkan oleh pejabat resmi. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa (perjanjian, keterangan, ketetapan dan lain-lain) dan di tandatangani.

---

<sup>12</sup> Salim HS, “*Peraturan Jabatan Notaris*”, (Jakarta : Sinar Grafika, 2018), hal 6

<sup>13</sup> Habib Adjie, “*Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*”, (Bandung : PT Refika Aditama, 2007), hal 40

<sup>14</sup>OpenAI. (<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>, Diakses pada 27 September 2023)

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada satu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat oleh seseorang atau pejabat yang berwenang yang berfungsi sebagai alat bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya.<sup>15</sup>

Pilto, surat adalah pembawa tanda-tanda bacaan yang berarti untuk menterjemahkan suatu pikiran.

MH. Tirtaadmijaja, bukti tertulis adalah alat bukti yang berupa surat, yaitu setiap rentetan atau susunan huruf bacaan dengan apa diwujudkan suatu pikiran tertentu.

Asser Anema, surat adalah sesuatu yang mengandung tanda-tanda baca yang dapat dimengerti, dimaksudkan untuk mengeluarkan isi pikiran.

Jenis-jenis Akta adalah sebagai berikut :

Dilihat dari sifatnya akta terbagi menjadi dua yaitu, akta autentik dan akta di bawah tangan yaitu sebagai berikut :

a) Akta Otentik

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

---

<sup>15</sup> Solahudin Pugung, *“Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum”*, (Yogyakarta : CV Budi Utama, 2021) hal 145-146

Pasal 165 H.I.R memuat suatu definisi apa yang dimaksud dengan akta otentik. Didalam pasal tersebut disebutkan bahwa:

*“surat (Akte) yang syah ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahnyanya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu.”<sup>16</sup>*

Berdasarkan Pasal 165 HIR akta digolongkan menjadi dua, yaitu :

- 1) *Acte ambbteljk*, yaitu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum. Pembuatan akta otentik tersebut sepenuhnya merupakan kehendak dari pejabat umum tersebut. Jadi isinya adalah keterangan dari pejabat umum tentang hal-hal yang ia lihat dan ia lakukan. Misalnya: berita acara mengenai penyitaan yang dibuat oleh juru sita.
- 2) *Acne Partij*, yaitu akta otentik yang dibuat para pihak di hadapan pejabat umum. Pembuatan akta otentik tersebut, sepenuhnya berdasarkan kehendak kehendak dari para pihak dengan bantuan pejabat umum. Isi akta otentik tersebut merupakan keterangkanketerangan yang merupakan kehendak para pihak itu sendiri. Misalnya akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris.<sup>17</sup>

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Herliyanti, *“Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”*, Skripsi, (Depok : Universitas Indonesia, 2008), hal 33-34

<sup>17</sup> Bahirah Safriadi, *Op.cit*, hal 30



- a. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- b. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- c. Dibuat oleh pejabat umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat mempunyai kewenangan untuk itu.

Adapun yang menjadi syarat formil suatu akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Pada prinsipnya bersifat partai;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu;
- c. Memuat tanggal, hari dan tahun pembuatan;
- d. Ditandatangani oleh pejabat yang membuat.

Sedangkan yang menjadi syarat materil dari suatu akta otentik adalah sebagai berikut :

- a. Isi yang tercantum di dalam akta otentik tersebut berhubungan langsung dengan apa yang sedang disengketakan di pengadilan;
- b. Isi akta otentik tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum;
- c. Pembuatannya sengaja dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti.<sup>18</sup>

#### b) Akta Dibawah Tangan

Akta bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Apabila akta bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak-pihak yang

---

<sup>18</sup> Herliyanti, Op.cit , hal 35-36

mendatangani, maka disebut dengan “akta di bawah tangan yang diakui”, maka pada saat itu akta tersebut mempunyai kekuatan secara formal dan material. Apabila tanda tangan di dalam akta dibantah kebenarannya, maka lawan pembantah tersebut harus membuktikan kebenarannya.<sup>19</sup>

Menurut Prof. R. Subekti, akta dibawah tangan adalah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum. Misal surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sehingga akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum dan hanya ditandatangani oleh para pihak.

Bahwa agar akta dibawah tangan dapat dijadikan alat bukti, maka harus memenuhi syarat formal dan materiil. Menurut M. Yahya Harahap, S.H., syarat formal suatu akta dibawah tangan adalah :

- a. Bersifat partai;
- b. Membuatnya tidak dihadapan pejabat;
- c. Harus bermaterai;
- d. Ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Sedangkan syarat materiilnya adalah :

- a. Isi akta dibawah tangan berkaitan langsung dengan apa yang diperkarakan;
- b. Isi akta dibawah tangan itu tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum;
- c. Sengaja dibuat untuk alat bukti.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Bahirah Safriadi, Op.cit, hal 32

<sup>20</sup> Herliyanti, Op.cit, hal 37

## 2.4 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah transaksi di mana seorang individu atau entitas (biasanya disebut sebagai “penjual”) menjual kepemilikan atas sebidang tanah kepada pihak lain (biasanya disebut sebagai “pembeli”) dalam pertukaran atas sejumlah uang atau nilai lain yang telah disepakati. Ini adalah proses di mana [hak kepemilikan atas properti tanah dialihkan dari penjual kepada pembeli.

Istilah Jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal lainnya tidak lagi disebutkan dengan istilah jual lebih, tetapi disebutkan sebagai dialihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkn hak tas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat.<sup>21</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, sudah dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh kitab Undang-undang Hukum Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis. Dari pengertian Pasal 1457 kitab Undang-undang Hukum Perdata yang disebut dengan jual beli tanah adalah suatu perjanjian pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan terhadap pihak lain yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui, yang dijual belikan menurut hukum barat ini apa yang disebut tanah-tanah hak barat yaitu tanah-tanah hak Eigendom, Erfpacht, Opstal.

---

<sup>21</sup> Bahirah Safriadi, Op.cit, hal 27

Pasal 1457 itu berbunyi sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.<sup>22</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian atau kontrak antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, di mana penjual sepakat untuk mentranfer kepemilikan atas barang atau jasa tertentu kepada pembeli dalam pertukaran atas kompensasi atau harga yang telah disepakati. Ini adalah salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dalam hukum perdata.<sup>23</sup>

Jual beli merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang mengakibatkan beralihnya hak dari tangan yang satu ke tangan lainnya. Menurut Pasal 1457 BW, jual beli (*koop en verkoop*, *contract of sales*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Perjanjian jual beli adalah bentuk perikatan terdapat dua pihak, di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, kemudian terjadilah proses tukar menukar. Perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPdata, dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1540.

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli merupakan proses peralihak hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan menggunakan prinsip dasar “terang dan tunai”. “Terang” artinya jual beli tersebut

---

<sup>22</sup> Herliyanti, Op.cit, hal 51-52

<sup>23</sup>OpenAI. (<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>, Diakses pada 27 September 2023)

harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, baik itu kepala adat, camat sebagai PPAT sementara atau PPAT notaris. Sedangkan “tunai” artinya harga jual beli harus dibayarkan secara tunai atau lunas. Apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli.<sup>24</sup>

## **2.5 Syarat Jual Beli Tanah**

Syarat jual beli tanah ada dua yaitu, syarat materil dan syarat formil :

### **1) Syarat Materil**

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, baik itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa terkait hak milik, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik hanya satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya. Akan tetapi, jika

---

<sup>24</sup> Bahirah Safriadi, Op.cit, hal 35

pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah adalah kedua orang tersebut secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

- c. Tanah hak yang akan diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

## 2) Syarat Formil

Setelah syarat materil terpenuhi maka syarat formil dalam kegiatan jual beli tanah adalah pembuatan akta jual beli atas suatu tanah dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.<sup>25</sup>

## 2.6 Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Akta Jual Beli Tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah (Bachtiar Efendi, 1993: 85). Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai

---

<sup>25</sup> Ibid, hal 37-38



bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik.<sup>26</sup>

Akta jual beli merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan akta jual beli sangat penting mengingat kalau terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan. PPAT yang membuat akta jual beli kedudukannya sangat penting karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau peralihan tanah lainnya.<sup>27</sup>

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah

---

<sup>26</sup> Uun Kartika Rohadi, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Sementara )Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*”, Skripsi, (Surakarta : Universitas Sebelas Maret , 2008), hal 33-34

<sup>27</sup> Addien Ifitah, “*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*”, Jurnal Lex Privatum, (2014), hal 52

memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.<sup>28</sup>

## 2.7 Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli adalah dokumen hukum yang digunakan untuk mencatat transaksi jual beli properti tanah antara dua pihak, yaitu penjual (pemberi) dan pembeli (penerima). Dokumen ini berisi informasi rinci tentang properti tanah yang dijual, beserta kondisi, harga, persyaratan pembayaran, dan hak serta kewajiban kedua pihak. Akta jual beli tanah memiliki kekuatan hukum dan berfungsi sebagai bukti sah bahwa kepemilikan properti tanah telah dialihkan dari penjual kepada pembeli sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam akta tersebut.<sup>29</sup>

Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *"Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya"*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 296.

<sup>29</sup>OpenAI. (<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>, Diakses pada 27 September 2023)

yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, 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.

Atas dasar pertimbangan itulah, 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 Prof. Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.

Akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum (Adrian Sutedi, 2007: 79).<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Uun Kartika Rohadi, Op.cit. hal 34

Fungsi utama dari akta jual beli adalah sebagai berikut :

- 1) **Bukti Sah Kepemilikan** : Akta ini adalah bukti sah bahwa properti tanah telah dialihkan kepemilikannya dari penjual kepada pembeli. Ini membuktikan hak sah atas properti tersebut.
- 2) **Perlindungan hukum** : Dokumen ini memberikan perlindungan hukum kepada kedua pihak. Jika terjadi sengketa atau pelanggaran kontrak, akta ini dapat digunakan sebagai dasar untuk menyelesaikan masalah hukum.
- 3) **Pemindahbukuan Kepemilikan** : Akta jual beli juga tanah adalah alat resmi untuk melakukan pemindahbukuan kepemilikan properti tanah. Ini diperlukan untuk mengubah catatan kepemilikan properti di kantor pertanahan atau pemerintah setempat.
- 4) **Pajak dan Kewajiban Lainnya** : Akta ini dapat digunakan oleh pihak berwenang untuk menghitung pajak transfer properti atau kewajiban pajak lainnya yang berkaitan dengan transaksi tanah. Ini penting untuk mematuhi hukum pajak setempat.
- 5) **Kepentingan Pihak Ketiga** : Akta jual beli tanah dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah oleh pihak ketiga, seperti bank atau lembaga keuangan, jika tanah tersebut dijaminkan sebagai agunan untuk pinjaman.
- 6) **Kepastian Hukum** : Akta ini memberikan kepastian hukum tentang hak-hak dan kewajiban kedua pihak dalam transaksi. Ini membantu menghindari ketidakjelasan atau sengketa di kemudian hari.

- 7) Persyaratan Pembiayaan : Banyak lembaga keuangan mengharuskan adanya akta jual beli tanah sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan pinjaman atau pembiayaan properti.
- 8) Warisan dan Pemindahan Aset : Akta ini juga dapat digunakan dalam proses warisan atau pemindahan aset dari satu pihak kepada pihak lain.<sup>31</sup>

## **2.8 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi pihak lain.

Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>32</sup>

Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>33</sup>

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>31</sup>OpenAI. (<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>, Diakses pada 27 September 2023)

<sup>32</sup> Herliyanti, Op.cit, hal 81-82

<sup>33</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37

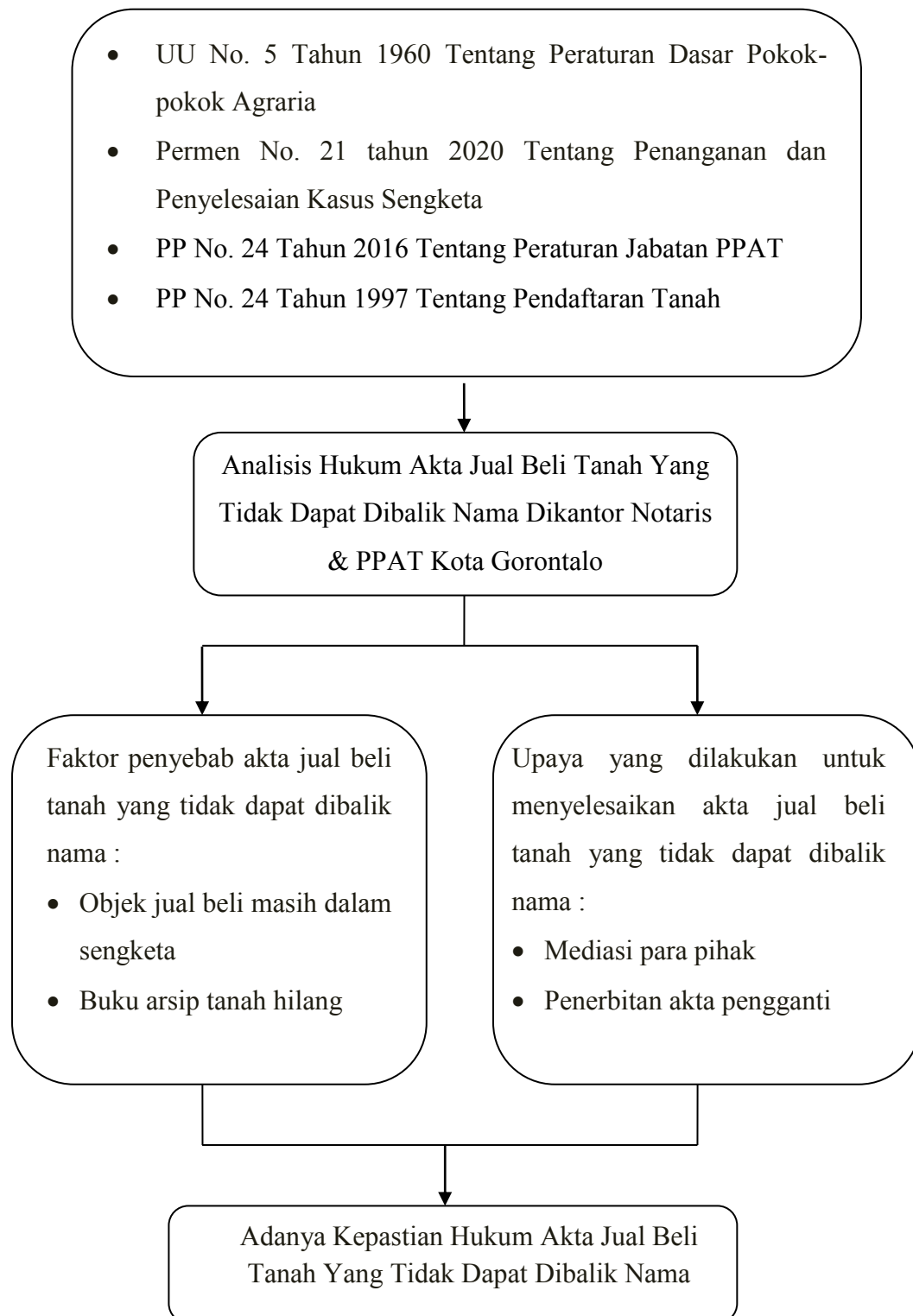
Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi; maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Di samping itu, apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Christiana Sri Murni, Op.cit, hal 38



## 2.9 Kerangka Pikir



## 2.10 Definisi Operasional

1. Tanah adalah lapisan *permukaan* bumi yang terdiri dari mineral, bahan organik, air, udara, dan berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman serta sebagai habitat bagi berbagai jenis makhluk hidup.
2. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah seorang pejabat atau notaris yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta tanah, seperti akta jual beli, akta hibah, atau akta tukar-menukar tanah.
3. Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan memberikan kepastian hukum atas perjanjian atau perbuatan hukum lainnya.
4. AJB (Akta Jual Beli) adalah dokumen hukum yang digunakan untuk mencatat dan melegalisasi transaksi jual beli properti atau tanah.
5. Akta adalah dokumen resmi yang digunakan untuk mencatat, memverifikasi, atau melegalisasi suatu peristiwa atau perjanjian hukum.
6. Buku arsip tanah adalah dokumen resmi yang mencatat informasi tentang sebidang tanah, termasuk data tentang kepemilikan, ukuran, dan sejarah transaksi tanah tersebut.
7. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang netral, disebut mediator , membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan.
8. Sengketa adalah perselisihan atau konflik antara dua pihak atau lebih yang melibatkan perbedaan pendapat, kepentingan , atau klaim.

9. Kepastian hukum adalah kondisi di mana aturan hukum dan norma-norma hukum diterapkan secara jelas dan konsisten.
10. Penerbitan akta pengganti adalah membuat dokumen baru yang menggantikan akta resmi yang hilang atau rusak.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian sebagaimana dalam penelitian ini. Maka peneliti menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data nyata atau observasi langsung terhadap fenomena hukum dalam masyarakat.<sup>35</sup>

#### **3.2 Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian yakni, Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dapat Dibalik Nama.

#### **3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Gunawan Budiarto, S.H., sedangkan waktu penelitian sejak bulan Agustus 2023 sampai dengan November 2023.

#### **3.4 Jenis dan Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian langsung pada objek penelitian.
- b. Data sekunder adalah data yang berupa dokumen factual dan literatur-literatur hukum serta perundangan yang berhubungan dengan penelitian.

---

<sup>35</sup> Saldi Isra, *“Penelitian Hukum”*. (Yogyakarta : Anak Hebat Indonesia , 2012)

### 3.5 Populasi dan Sampel

#### 3.5.1 Populasi

Populasi adalah keseluruhan yang menjadi objek penelitian.<sup>36</sup> Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah : Kantor Notaris & PPAT Gunawan Budiarto, S.H., dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

#### 3.5.2 Sampel

Sampel adalah himpunan bagian yang memiliki karakteristik representasi dari populasi.<sup>37</sup> Sehingga yang menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu :

1. Kantor Notaris & PPAT Gunawan Budiarto, S.H. = 1 orang Kepala Kantor dan 3 orang staf
  2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) = 1 orang pegawai
- Jumlah = 5 orang

### 3.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan adalah :

1. Interview, yaitu dengan mengadakan wawancara dengan kepala kantor serta pegawai yang berkaitan langsung dengan penelitian yang dilakukan
2. Dokumentasi, yaitu mencatat/fotocopy dokumen data yang mempunyai relevansi atau berkaitan erat dengan data yang dibutuhkan yakni pembuatan akta jual beli tanah
3. Observasi yaitu metode pengumpulan data dalam penelitian yang melibatkan pengamatan sistematis, pengawasan, atau pemantauan terhadap orang, objek

---

<sup>36</sup> Nur Fadillah Amin, Sabaruddin Garancang, dan Kamaluddin Abunawas, "*Konsep Umum Populasi dan Sampel Dalam Penelitian*", Jurnal Pilar, (2023), hal 16

<sup>37</sup> Ibid

peristiwa atau fenomena tertentu untuk mengumpulkan informasi yang relevan.<sup>38</sup>

### **3.7 Teknik Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang diperoleh, diolah dan di analisis berdasarkan perumusan masalah yang diterapkan, sehingga diharapkan gambaran yang jelas dari kesimpulan atau hasil penelitian yang diperoleh. Kemudian disajikan secara deskriptif, yaitu menjelaskan, mendeskripsikan, dan mendiskripsikan sesuai dengan masalah yang berkaitan erat dengan penelitian ini yakni analisis hukum akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama.

---

<sup>38</sup>OpenAI. (<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>, Diakses pada 27 September 2023)



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah Berdirinya Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H**

Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., didirikan pada tanggal 6 Juni 2003, sesuai dengan Surat Keputusan (SK) Menkumham RI Nomor: C-464.HT.03.01-Th.2003. Yang beralamat di Jl. Ir. Hi. Joesoef Dalie No. 139, Dembe Jaya, Kec. Kota Utara, Kota Gorontalo, yang diketuai langsung oleh Bapak Gunawan Budiarto, S.H. yang terhitung mulai menjalankan jabatannya sampai dengan tanggal 14 Januari 2037. Dibantu oleh tiga orang staf yang membidangi bagian administrasi dan bagian lapangan.

Kantor Notaris ini berlokasi tepat di JDS atas tepatnya di Cafe Piramid dan dilokasi tersebut juga ada klinik dokter gigi yang berada dilantai dua dan kantor notaris berada dilantai satu. Salah satu keunggulan dari kantor ini karena letaknya yang sangat strategis, berdekatan langsung dengan jalur kearah pusat kota Gorontalo sehingga kantor ini dapat dijangkau dengan mudah.

##### **4.1.2 Tujuan, Fungsi, dan Tugas Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H**

Kantor Notaris dan PPAT memiliki tujuan, fungsi, dan tugas yang serupa dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam transaksi properti. Kantor Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bertujuan untuk menyediakan layanan pembuatan dokumen hukum yang sah dan berlaku secara

resmi. Fokus utamanya adalah untuk melindungi kepentingan dan hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi properti dan harta benda lainnya. Kantor notaris bertugas membuat akta-akta notaris yang sah secara hukum, sementara PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan kepemilikan dan transaksi tanah. Melalui proses ini, kantor notaris dan PPAT bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, mengurangi risiko konflik, dan memastikan bahwa semua transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

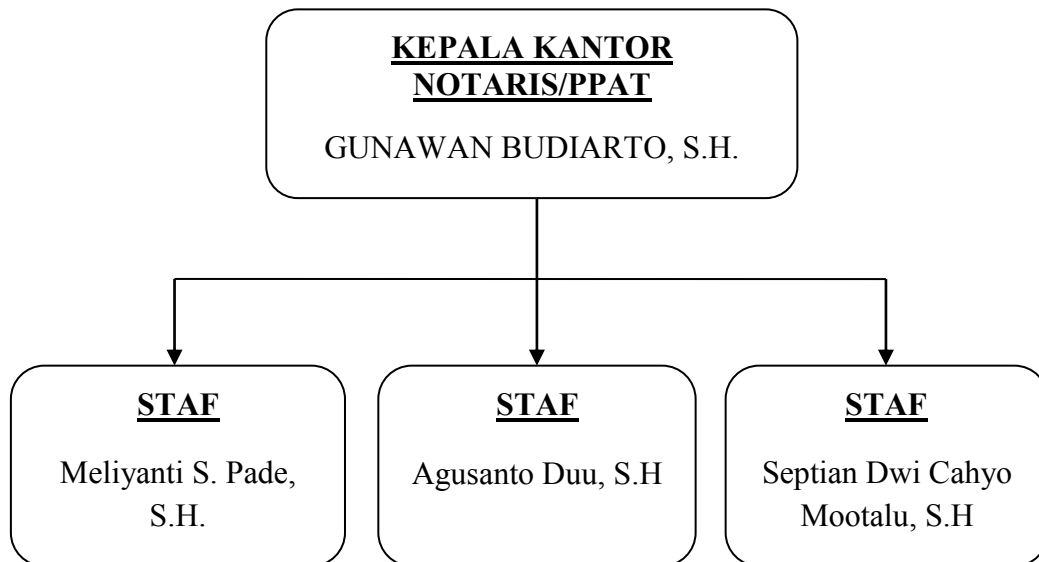
Kantor Notaris dan PPAT memiliki peran krusial dalam proses legalitas dokumen dan transaksi properti. Fungsi utama kantor notaris adalah membuat beragam akta hukum seperti transaksi properti, perjanjian bisnis, dan lainnya, sementara PPAT khusus bertanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi properti, terutama peralihan hak atas tanah. Tugas kantor notaris meliputi memastikan legalitas dokumen yang dibuat, menyimpan dokumen secara aman, dan memberikan jaminan keabsahan transaksi, sementara PPAT melakukan pemeriksaan dokumen, membuat akta tanah, dan mendaftarkannya ke kantor pertanahan untuk memastikan keabsahan peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, kantor notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam menjaga keamanan hukum dan hak-hak properti individu.

#### **4.1.3 Struktur Organisasi Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H.**

Berikut ini merupakan bagan struktur organisasi pada kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H.

## STRUKTUR ORGANISASI KANTOR NOTARIS DAN PPAT

**GUNAWAN BUDIARTO, S.H.**



### 4.1.4 Sejarah Berdirinya Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

#### Kota Gorontalo

Kantor Pertanahan Kota Gorontalo di bentuk pada awal Tahun 1958 di kantor daerah Sulawesi Utara yang waktu itu berstatus Seksi Agraria pada Kantor daerah Sulawesi Selatan.

Maka pada Tahun 1960 dibentuklah Kantor Agraria daerah yang bernama Kantor Agraria Gorontalo, di mana pemimpin pertamanya adalah Bapak Ahmad Monoarfa, masa tugasnya dari Tahun 1959 sampai dengan Tahun 1961.

Pada Tahun 1962 Kepala kantor Agraria daerah Gorontalo diserahkan kepada Bapak Ayuba R. Tangahu. Tahun 1967 diserahkan kepada Bapak John W. Londong sampai pada Tahun 1970, dari John W. Londong kepada John H. Simbar sampai Tahun 1971 dan pada tahun itu juga diserahkan kepada

Bapak Yusuf Abdul Razak BA di mana Tahun ini Kantor Agraria daerah Gorontalo berubah menjadi Kantor Agraria Kotamadya Gorontalo samapai dengan Tahun 1972.

Pada Tahun 1972 kepala Kantor Agararia Kotamadya Gorontalo diserahterimakan kepada Bapak Arnold Mondong yang masa tugasnya sampai dengan Tahun 1974 dan pada Tahun itu juga kantor Agraria Kotamadya Gorontalo di ganti namanya menjadi kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Gorontalo perubahan nama ini sampai pada Tahun 1983 di mana kepala kantornya di pimpin kembali oleh Bapak Jusuf Abdul Razak BA yang masa tugasnya dari Tahun 1974 sampai dengan Tahun 1983.

Pada Tahun 1983 sampai dengan 1991 Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Gorontalo diubah namanya menjadi Kantor Agraria Kotamadya Gorontalo yang kepala kantornya dijabat oleh Bapak Jusuf Amu, pada Tahun 1998 keluarlah Kepres No. 26 Tahun 1988 dimana Kantor Agraria Kotamadya Gorontalo menjadi Kantor Pertanahan Kotamadya Gorontalo.

Pada Tahun 1991 sampai dengan Tahun 1992 Kantor Pertanahan di pimpin oleh Ir. Robert J. Lumempouw, yang masa tugasnya tidak terlalu lama di mana pada Tahun 1992 Ir. Robert J. Lumempow mendapat tugas baru di kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara dan untuk mengisi kekosongan jabatan pada waktu itu, maka Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Gorontalo dipimpin oleh Ir. Rony M. Eman hingga menunggu Kepala Kantor yang definitive.

Pada Tahun 1991 sampai dengan Tahun 1992 Kantor Pertanahan di pimpin oleh Ir. Robert J. Lumempouw, yang masa tugasnya tidak terlalu lama di mana pada Tahun 1992 Ir. Robert J. Lumempow mendapat tugas baru di kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara dan untuk mengisi kekosongan jabatan pada waktu itu, maka Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Gorontalo dipimpin oleh Ir. Rony M. Eman hingga menunggu Kepala Kantor yang definitive.

#### **4.1.5 Tujuan, Fungsi dan Tugas Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Gorontalo**

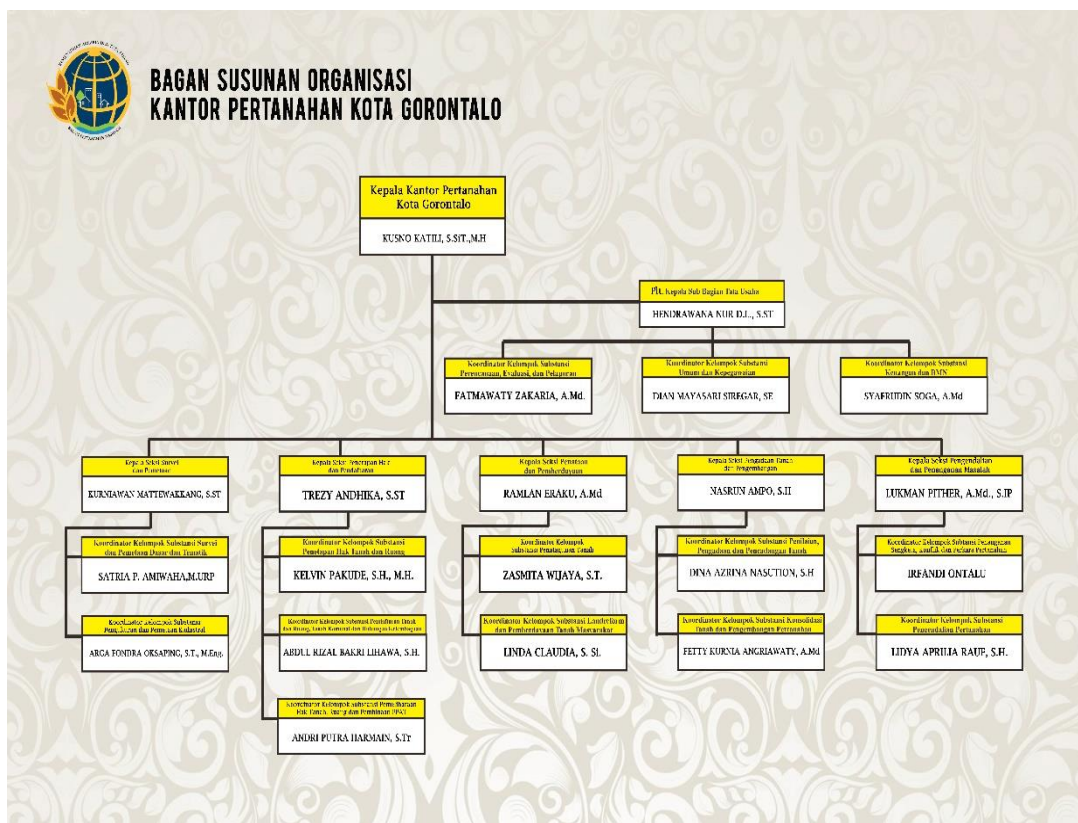
Tujuan utama Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah mengelola pertanahan secara efisien dan memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Dengan demikian, BPN berperan dalam mendukung pembangunan wilayah, melindungi hak-hak masyarakat terkait tanah, serta menyediakan data dan informasi pertanahan yang akurat dan terpercaya bagi pemerintah dan pihak-pihak terkait. Melalui pendaftaran dan pencatatan tanah, BPN menciptakan kejelasan status kepemilikan tanah yang menjadi dasar hukum bagi pemiliknya. Selain itu, BPN juga bertujuan untuk mengendalikan dan menata penggunaan lahan secara efisien, serta menyelesaikan sengketa pertanahan secara adil dan berkeadilan. Dengan demikian, tujuan Kantor BPN adalah untuk menjaga ketertiban hukum, mendukung pembangunan berkelanjutan, dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui pengelolaan pertanahan yang baik.

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki fungsi utama dalam mengelola pertanahan Indonesia, yang meliputi pendaftaran dan pencatatan tanah,

penyediaan informasi pertanahan, penataan dan pengendalian pertanahan, serta penyelesaian sengketa pertanahan. Tugasnya termasuk melakukan pendaftaran dan pencatatan tanah, menyediakan informasi dan data pertanahan kepada masyarakat, mengelola sistem informasi pertanahan, mengawasi dan mengendalikan kegiatan pertanahan, menangani sengketa pertanahan, dan melaksanakan program-program pembangunan pertanahan. Dengan menjalankan fungsi dan tugas ini, Kantor BPN berperan penting dalam menjaga ketertiban hukum, mendukung pembangunan berkelanjutan, dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui pengelolaan pertanahan yang baik.

#### 4.1.6 Struktur Organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

##### Kota Gorontalo





## **4.2 Faktor Penyebab Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dapat Dibalik Nama**

Faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama adalah merupakan hal yang klasik dan sudah sering terjadi dan hal ini membawahkan pengaruh negatif pada proses pembuatan akta. Akta jual beli yang tidak dapat dibalik nama biasanya disebabkan oleh beberapa faktor seperti kesepakatan kontrak antara penjual dan pembeli yang sudah ditandatangani tanpa klausula pembatalan atau pembalikan nama ada juga hal yang dikarenakan oleh pembeli sudah mengambil alih kepemilikan properti, proses pembalikan nama menjadi rumit dan memerlukan proses hukum tambahan. Kemudian adanya peraturan hukum yang mengatur transaksi properti yang tidak memungkinkan pembatalan tanpa dasar hukum yang kuat. Oleh karena itu, sebelum menandatangani kontrak jual beli, penting bagi kedua belah pihak untuk mempertimbangkan konsekuensi hukum dan finansialnya dengan cermat.

### **4.2.1 Objek Jual Beli Masih Dalam Sengketa**

Objek jual beli yang masih dalam sengketa adalah barang atau aset yang diperdagangkan antara penjual dan pembeli, tetapi masih menjadi subjek perselisihan atau perdebatan antara kedua belah pihak. Hal ini bisa disebabkan oleh beberapa masalah, seperti kekurangan barang, kepemilikan yang disengketakan, kualitas yang dipertanyakan, kondisi barang yang tidak sesuai, atau kondisi hukum yang rumit. Dalam situasi ini, pihak-pihak yang terlibat berusaha menyelesaikan perselisihan melalui mediasi, atau melalui jalur hukum jika diperlukan, dengan tujuan mencapai penyelesaian yang memuaskan bagi semua pihak.

Objek jual beli yang dibahas dalam penelitian ini yaitu tanah. Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 1 ayat 5 Permen No.21 Tahun 2020 dijelaskan “Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu”.<sup>39</sup>

Penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT, baik menyangkut syarat materil maupun syarat formal dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum. Penyimpangan terhadap syarat materil berhubungan dengan subjek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual) dan objek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya atau memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Pihak yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan tentu saja adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka Ia berhak untuk menjual sendiri

---

<sup>39</sup> Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pasal 1 ayat 5

tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Selanjutnya, perlu diperhatikan apakah tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.<sup>40</sup> Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya atau memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Syarat sahnyanya suatu perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Misalnya pihak yang datang dan menghadap pada PPAT bukanlah pihak yang berhak, sehingga adanya kekeliruan dalam kesepakatan mengenai “orangnya”.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Misalnya pihak yang datang dan menghadap PPAT belum berusia 21 tahun atau belum menikah

3. Suatu hal tertentu;

Objek yang digunakan untuk membuat AJB {Akta Jual Beli) haruslah jelas dan tidak dalam keadaan sengketa.

4. Sebab yang halal;

Pembuatan AJB (Akta Jual Beli) tidak boleh melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, ketertiban, dan kesusilaan.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis, Op.cit, hal 84

<sup>41</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP)

**Tabel 4. 1 Data Jumlah Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Bersengketa Dalam Kurun Waktu 2020-2022.**

NO	TAHUN	JUMLAH PEMBUATAN AKTA JUAL BELI		TOTAL
		Jumlah AJB	Yang Bersengketa	
1	2020	22	4	26
2	2021	19	-	19
3	2022	16	1	17
	JUMLAH	57	5	62

Sumber : Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., tahun 2023

Berdasarkan tabel di atas bahwa jumlah pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. yang telah dibuat pada tahun 2020 yaitu sebanyak 22 dan ada 4 akta yang masih bersengketa, dan pada tahun 2021 terdapat 19 akta dan di tahun 2022 terdapat 16 akta dan yang masih bersengketa ada 1 akta. Jadi jika ditotalkan dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 jumlah akta berjumlah 57 dan akta yang masih dalam sengketa berjumlah 5 akta jadi jika ditotalkan keseluruhan berjumlah 62 akta.

Adapun hasil wawancara yang penulis lakukan di Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H. dengan Bapak Gunawan Budiarto, S.H. dan Karyawan Kantor BPN Kota Gorontalo Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan yang menyatakan :

*“Apabila dalam proses balik nama terdapat kendala yang mana ada pihak yang berkeberatan maka kami selaku pihak PPAT akan mengupayakan mediasi kepada para pihak yang terlibat sehingga hal tersebut dapat menghasilkan suatu kesepakatan yang menyebabkan akta tersebut dapat dibalik nama. Namun apabila proses mediasi gagal maka jalan lainnya adalah melalui jalur pengadilan untuk menentukan kejelasan status kepemilikan tanah berdasarkan undang-undang keperdataan.”<sup>42</sup>*

Sementara hasil wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. menyatakan bahwa :

*Jika ditemukan ketidaksesuaian antara apa yang tertulis dalam akta dengan fakta yang berada di lapangan, berarti dalam kasus ini terdapat wanprestasi, biasanya hal semacam ini memang sudah berulang kali terjadi, dalam situasi ini biasanya pihak-pihak yang terlibat dihadirkan dan dilakukan mediasi, namun ketika pihak-pihak tetap bersikeras pada pendapatnya masing-masing maka diajukan melalui lembaga peradilan umum untuk menentukan status keperdataan atas perbuatan hukum yang sudah terjadi atas akta ini.”<sup>43</sup>*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut diatas dapat dilihat bahwa kasus-kasus sengketa dalam transaksi jual beli tanah merupakan permasalahan kompleks yang dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kepemilikan yang disengketakan, kesalahan dalam prosedur pembuatan akta, atau ketidaksesuaian antara isi akta dengan fakta di lapangan. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan melalui upaya mediasi terlebih dahulu, dengan tujuan mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Jika mediasi tidak berhasil, maka proses penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan melalui jalur hukum, dimana lembaga peradilan umum akan menentukan status keperdataan atas perbuatan hukum yang terjadi.

---

<sup>42</sup> Wawancara dengan Bapak Gunawan Budiarto, S.H. selaku Kepala Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., pada tanggal 03 Oktober 2023 pukul 14.27 Wita.

<sup>43</sup> Wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan, pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 11.46 Wita.

Penting untuk dicatat bahwa dalam penyelesaian sengketa ini, upaya mediasi diutamakan sebagai langkah awal untuk mencapai penyelesaian yang bersifat damai dan memuaskan bagi semua pihak terlibat. Namun demikian, jika mediasi tidak menghasilkan kesepakatan yang memuaskan, maka proses melalui lembaga peradilan umum menjadi alternatif yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa secara hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya kejelasan dan kepatuhan terhadap prosedur serta ketentuan hukum dalam proses transaksi jual beli tanah guna mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Dalam konteks ini, koordinasi antara pihak Notaris dan PPAT, serta Kantor Pertanahan dengan lembaga hukum seperti BPN menjadi krusial dalam menangani kasus-kasus sengketa tanah secara efektif. Dengan demikian, dapat diperkuat kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat terkait kepemilikan tanah, serta menjaga integritas transaksi properti yang dilakukan di Indonesia.

#### **4.2.2 Buku Arsip Tanah Hilang**

Buku arsip tanah adalah dokumen penting yang berisi catatan resmi mengenai kepemilikan, sejarah transaksi, dan detail penting lainnya tentang properti atau tanah tertentu. Arsip menurut Undang-undang RI No 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan, disebutkan bahwa arsip adalah rekaman kegiatan atau peristiwa dalam berbagai bentuk dan media sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang dibuat dan diterima oleh lembaga Negara, pemerintah daerah, lembaga pendidikan, perusahaan, organisasi politik, organisasi

kemasyarakatan, dan perseorangan dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.<sup>44</sup>

Buku arsip tanah yang hilang bisa menjadi masalah serius karena berisi catatan penting tentang kepemilikan tanah, transaksi, dan informasi terkait lainnya. Jika buku arsip tanah hilang, ini dapat menyulitkan proses administrasi dan pembuktian kepemilikan tanah. Tanpa dokumen resmi ini, sulit untuk membuktikan legalitas kepemilikan properti, yang dapat memicu perselisihan hukum dan kesulitan dalam transaksi properti. Upaya pemulihan dan rekonstruksi informasi hilang diperlukan, dan prosedur hukum mungkin perlu diikuti untuk menangani kehilangan tersebut. Penting juga untuk melindungi buku arsip tanah yang dipulihkan agar tidak hilang lagi di masa depan. Dengan penanganan hati-hati dan melibatkan berbagai pihak terkait, dampak dari kehilangan buku arsip tanah dapat diminimalkan, dan kestabilan kepemilikan properti dapat dipulihkan.

Kehilangan buku arsip tanah dapat menyebabkan kesulitan dalam administrasi dan pembuktian kepemilikan tanah. Langkah-langkah yang biasanya diambil untuk mengatasi situasi ini meliputi pencarian internal di tempat penyimpanan arsip di kantor pertanahan untuk mencari buku yang hilang, pelaporan kehilangan kepada otoritas yang berwenang, upaya pemulihan informasi dari sumber lain seperti dokumen elektronik atau catatan transaksi, dan jika diperlukan, pembuatan dokumen baru atau rekonsiliasi catatan untuk memperbarui informasi kepemilikan tanah.

---

<sup>44</sup> Audina Gita Purnamasari, "*Prosedur Temu Kembali Arsip Tanah Dikantor Pertanahan Kota Depok*", Skripsi, (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2019), hal 2

Penting untuk mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh otoritas pertanahan setempat dan memastikan bahwa langkah-langkah yang diambil sesuai dengan hukum dan regulasi yang berlaku.

Adapun uraian tabel berdasarkan jumlah buku arsip tanah yang hilang di Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H.

**Tabel 4. 2 Data Jumlah Buku Arsip Tanah Hilang Dalam Kurun Waktu 2020-2022.**

NO	TAHUN	JUMLAH PEMBUATAN AKTA		TOTAL
		JUAL BELI		
		Jumlah AJB	Buku Arsip Tanah Hilang	
1	2020	26	-	26
2	2021	18	1	19
3	2022	16	1	17
	JUMLAH	60	2	62

Sumber : Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., tahun 2023

Berdasarkan tabel diatas bahwa jumlah pembuatan akta jual beli tanah yang telah dibuat pada tahun 2020 yaitu sebanyak 26 dan pada tahun 2021 terdapat 18 akta dan 1 akta yang hilang, dan di tahun 2022 ada 16 akta dan 1 akta yang hilang. Jadi jika ditotalkan dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 jumlah akta berjumlah 60 dan akta yang hilang berjumlah 2 akta jadi totalnya 62 akta.



Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan dari wawancaranya yang menyatakan :

*“Apabila buku arsip tanah hilang maka dapat diterbitkan akta tanah pengganti berhubung dikantor kami sudah di digitalisasi jadi ketika hilang kita tinggal melihatnya kembali melalui aplikasi dan akan diterbitkan akta baru sesuai apa yang ada di aplikasi.”<sup>45</sup>*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut diatas, dalam hal ini kehilangan buku arsip tanah Kehilangan buku arsip tanah merupakan masalah serius yang dapat mengakibatkan kesulitan dalam administrasi dan pembuktian kepemilikan tanah. Sebagai dokumen penting yang berisi catatan resmi tentang properti atau tanah tertentu, buku arsip tanah memegang peran vital dalam memastikan legalitas kepemilikan properti dan memfasilitasi transaksi properti yang lancar. Tanpa buku arsip tanah, proses administrasi menjadi sulit dan pembuktian kepemilikan tanah dapat menjadi rumit, bahkan dapat memicu perselisihan hukum.

Untuk mengatasi kehilangan buku arsip tanah, langkah-langkah tertentu dapat diambil. Langkah awal biasanya melibatkan pencarian internal di tempat penyimpanan arsip di kantor pertanahan untuk mencari buku yang hilang, serta pelaporan kehilangan kepada otoritas yang berwenang. Selain itu, upaya pemulihan informasi dari sumber lain seperti dokumen elektronik atau catatan transaksi juga dapat dilakukan. Jika diperlukan, pembuatan dokumen baru atau rekonsiliasi catatan untuk memperbarui informasi kepemilikan tanah juga menjadi opsi yang relevan.

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H., Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan, disampaikan bahwa ketika buku arsip tanah hilang, otoritas terkait dapat menerbitkan akta tanah pengganti. Dengan adanya digitalisasi di kantor pertanahan, informasi yang terdapat dalam buku arsip tanah dapat diakses kembali melalui aplikasi, sehingga memungkinkan penerbitan akta baru sesuai dengan data yang terdokumentasi dalam aplikasi tersebut. Dengan demikian, langkah-langkah tersebut menjadi penting dalam menjaga stabilitas kepemilikan properti dan meminimalkan dampak kehilangan buku arsip tanah.

#### **4.3 Upaya Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dapat Dibalik Nama**

Dalam kasus di mana akta jual beli tanah tidak dapat dibalik nama karena objek tanah masih dalam persengketaan dan arsip tanah hilang di kantor pertanahan, langkah-langkah yang dapat diambil jika buku arsip tanah dipertanahan hilang mencakup upaya pencarian dokumen alternatif yang mendukung kepemilikan tanah seperti salinan dokumen dari kantor pertanahan lain atau arsip digital jika sudah ada. Selanjutnya, konsultasi dengan otoritas pertanahan dilakukan untuk memperoleh wawasan tentang langkah-langkah yang dapat diambil dan status arsip yang hilang. Pihak yang terkena dampak juga bisa mengumpulkan bukti-bukti kepemilikan lainnya, seperti kwitansi pembayaran pajak atau sertifikat kepemilikan tanah sebelumnya.

Ketika sebuah akta jual beli tanah tidak dapat dibalik nama karena objek tanah masih dalam sengketa, penyelesaiannya memerlukan upaya yang kompleks

dan cermat. maka dapat diambil langkah-langkah berikut, konsultasi dengan ahli hukum untuk mengevaluasi opsi hukum, mediasi dengan pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai, Mediator atau penengah dapat membantu dalam memfasilitasi percakapan dan menemukan solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Namun, jika mediasi tidak berhasil, langkah selanjutnya adalah mempertimbangkan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam hal ini, diperlukan pengumpulan bukti-bukti yang kuat untuk mendukung klaim kepemilikan tanah yang bersengketa, dan pemantauan proses penyelesaian untuk memastikan bahwa langkah-langkah yang diambil sesuai dengan kebutuhan dan tujuan yang ingin dicapai. Situasi ini memerlukan kesabaran, kerjasama, dan bantuan profesional hukum untuk menyelesaikan masalah dengan tepat sesuai dengan hukum yang berlaku.

#### **4.3.1 Mediasi Para Pihak**

Mediasi adalah salah satu bentuk penyelesaian sengketa, yaitu suatu proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak-pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan yang memuaskan.<sup>46</sup>

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menekankan penyelesaian sengketa alternatif berbentuk mediasi dan pemakaian tenaga ahli. Dalam perspektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 itu suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan

---

<sup>46</sup> Susanti Andi Nugroho, "*Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*", (Jakarta: KENCANA, 2019), hal 148

kesepakatan para pihak dengan menyampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.<sup>47</sup>

Di bidang pertanahan, BPN dalam menjalankan tugasnya menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif. Diatur dalam Perpres No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2006. Penyelesaian sengketa pertanahan harus segera ditangani karena kalau terlambat, akan menimbulkan risiko yang sangat besar, sudah banyak konflik-konflik sosial lahir dari sengketa pertanahan.<sup>48</sup>

Pada hakikatnya konsep Pancasila sebagai dasar negara Indonesia mengisyaratkan bahwa tujuan penyelesaian konflik adalah musyawarah untuk mencapai kesepakatan, termasuk mediasi sebagai upaya mencapai perdamaian. Hal tersebut juga dijabarkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>49</sup>

Berikut data tabel yang melakukan mediasi pada kantor Notaris dan PPAT  
Gunawan Budiarto, S.H

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hal 150

<sup>48</sup> *Ibid*, hal 147

<sup>49</sup> Ni Made Trisna Dewi, “*Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*”, Jurnal Analisis Hukum,( Universitas Dwijendra, 2021), hal 83

**Tabel 4. 3 Data Jumlah Yang Melakukan Mediasi Dalam Kurun Waktu 2020-2022.**

NO	TAHUN	JUMLAH PEMBUATAN AKTA		TOTAL
		JUAL BELI		
		Jumlah AJB	Yang Melakukan Mediasi	
1	2020	22	4	26
2	2021	19	-	19
3	2022	16	1	17
	JUMLAH	57	5	62

Sumber : Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., tahun 2023

Berdasarkan tabel di atas bahwa jumlah pembuatan akta jual beli tanah pada tahun 2020 yaitu sebanyak 22 dan yang telah melakukan mediasi berjumlah 4 yang masih bersengketa dan dilakukan mediasi, dan pada tahun 2021 terdapat 19 akta dan di tahun 2022 berjumlah 16 akta dan 1 akta yang dilakukan mediasi. Jadi jika ditotalkan dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 jumlah akta berjumlah 57 dan yang melakukan mediasi akta yang masih dalam sengketa berjumlah 5 akta dan ditotalkan keseluruhan berjumlah 62 akta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan yang menyatakan :

*“Kedua belah pihak yang bersengketa pertama-tama akan dimintai keterangan sebagai langkah mediasi awal untuk penyelesaian sengketa. Kemudian masing-masing pihak akan dimintai bukti-bukti berupa surat tanah ataupun akta warisan atau apapun itu yang menurut masing-masing pihak sebagai pendukung*

*dan penguat kepemilikan terhadap apa yang disengketakan. Selanjutnya pihak BPN akan memeriksa bukti kepemilikan dan disesuaikan dengan pencatatan yang ada di BPN. Dan sebisa mungkin akan diselesaikan dengan damai. Namun apabila kedua-dua pihak merasa benar dan merasa kuat terhadap pendapatnya masing-masing maka akan diajukan lembaga peradilan umum setelah 20 hari berita acara dibuat.”<sup>50</sup>*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa yang ditekankan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Melalui mediasi, pihak-pihak yang bersengketa dapat mencapai kesepakatan yang memuaskan dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan dalam menangani sengketa pertanahan dengan melakukan upaya penyelesaian melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006. Hal ini dilakukan karena penyelesaian sengketa pertanahan yang tertunda dapat menimbulkan risiko konflik sosial yang besar.

Dalam praktiknya, mediasi diawali dengan dimintainya keterangan dari kedua belah pihak yang bersengketa. Selanjutnya, masing-masing pihak diminta untuk menyediakan bukti-bukti yang mendukung klaim kepemilikan mereka, seperti surat tanah atau akta warisan. BPN kemudian akan memeriksa bukti kepemilikan tersebut dan menyesuaikannya dengan pencatatan yang ada di BPN. Upaya penyelesaian dilakukan dengan semangat damai, namun jika kedua belah pihak masih bertahan pada pendapat masing-masing, penyelesaian sengketa akan

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan

diajukan ke lembaga peradilan umum setelah proses mediasi selama 20 hari dan berita acara telah dibuat.

Pendekatan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara efektif mencerminkan prinsip-prinsip Pancasila yang mengutamakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Dalam konteks hukum Indonesia, hal ini sesuai dengan semangat Undang-Undang Dasar 1945 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang menekankan pentingnya penyelesaian konflik dengan cara yang damai dan melalui musyawarah. Dengan demikian, mediasi menjadi instrumen yang vital dalam menjaga kedamaian sosial dan kestabilan kepemilikan properti di Indonesia. Penulis melihat penjelasan tersebut sebagai deskripsi yang cukup jelas dan sistematis tentang proses penyelesaian sengketa properti. Penjelasan tersebut menguraikan langkah-langkah yang harus dilalui oleh kedua belah pihak yang bersengketa, mulai dari mediasi awal hingga kemungkinan pengajuan ke lembaga peradilan umum jika tidak ada penyelesaian damai yang tercapai.

Penekanan pada upaya penyelesaian damai adalah aspek penting dari penjelasan tersebut, menunjukkan bahwa sistem tersebut menghargai perdamaian dan dialog antara pihak-pihak yang bersengketa sebelum beralih ke proses hukum yang lebih formal. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang memeriksa bukti-bukti kepemilikan menambah legitimasi pada proses tersebut.

Secara keseluruhan, penjelasan tersebut memberikan gambaran yang komprehensif tentang proses penyelesaian sengketa, menyoroti langkah-langkah

konkret yang harus diambil oleh kedua belah pihak dan menekankan pentingnya mencari penyelesaian damai sebelum beralih ke jalur hukum yang lebih formal.

#### **4.3.2 Penerbitan Akta Pengganti**

Penerbitan akta pengganti adalah proses dimana sebuah akta resmi atau dokumen digunakan untuk menggantikan dokumen asli yang hilang, rusak, atau tidak dapat diakses. Dalam konteks pernyataan tersebut, akta tanah pengganti diterbitkan ketika buku arsip tanah yang berisi informasi mengenai kepemilikan tanah hilang atau tidak dapat ditemukan. Proses ini memungkinkan informasi yang tercatat dalam dokumen asli untuk tetap tersedia dan diakses secara sah dan sah.

Penerbitan akta pengganti sering kali melibatkan verifikasi dan validasi informasi yang tercantum dalam dokumen pengganti tersebut agar sesuai dengan catatan yang ada sebelumnya. Dengan adanya proses digitalisasi, seperti yang disebutkan dalam pernyataan tersebut, pencarian dan pemulihan informasi menjadi lebih mudah dan cepat dilakukan melalui sistem aplikasi yang telah terdigitalisasi. Sehingga, penerbitan akta pengganti dapat dilakukan dengan lebih efisien dan akurat.

Penerbitan akta pengganti buku arsip tanah adalah langkah penting untuk memastikan keabsahan dan akurasi catatan properti. Ini juga membantu memastikan bahwa pemilik properti memiliki dokumen yang sah untuk mendukung klaim mereka atas kepemilikan dan hak-hak yang terkait dengan properti tersebut.

Berikut ini data jumlah akta pengganti yang diterbitkan adalah sebagai berikut :



**Tabel 4. 4 Data Jumlah Akta Pengganti Yang Diterbitkan Dalam Kurun Waktu 2020-2022**

NO	TAHUN	JUMLAH PEMBUATAN AKTA		TOTAL
		JUAL BELI		
		Jumlah AJB	Akta Pengganti Yang Diterbitkan	
1	2020	26	-	26
2	2021	18	1	19
3	2022	16	1	17
	JUMLAH	60	2	62

Sumber : Kantor Notaris dan PPAT Gunawan Budiarto, S.H., tahun 2023

Berdasarkan tabel diatas bahwa jumlah pembuatan akta jual beli tanah yang telah dibuat pada tahun 2020 yaitu sebanyak 26 dan pada tahun 2021 terdapat 18 akta dan 1 akta pengganti yang diterbitkan, dan di tahun 2022 ada 16 akta dan 1 akta pengganti. Jadi jika ditotalkan dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 jumlah akta berjumlah 60 dan akta pengganti yang diterbitkan karena buku arsip tanah hilang berjumlah 2 akta jadi totalnya 62 akta.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan yang menyatakan :

*“Jadi jika buku arsip tanah hilang maka kami dari pihak BPN akan mengadakan pengecekan ulang secara online dan akan disesuaikan sehingga ini yang akan dijadikan sebagai dasar untuk pembuatan akta penerbitan akta yang baru.”<sup>51</sup>*

<sup>51</sup> Wawancara dengan Bapak Rizal Bakri Lihawa, S.H. selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Komunal dan Hubungan Kelembagaan

Berdasarkan deskripsi tersebut penulis melihat pernyataan tersebut sebagai tindakan yang bijaksana dan efisien dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mengatasi situasi kehilangan buku arsip tanah. Pendekatan untuk melakukan pengecekan ulang secara online menunjukkan bahwa BPN telah memanfaatkan teknologi digital untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam proses mereka.

Dengan menggunakan sumber data digital sebagai dasar untuk pembuatan akta penerbitan baru, BPN menghindari kemungkinan kesalahan dan ketidakakuratan yang mungkin timbul jika mereka hanya bergantung pada catatan fisik yang hilang tersebut. Ini juga mencerminkan upaya untuk tetap memastikan bahwa informasi yang diberikan kepada pemegang hak properti atau pihak terkait lainnya tetap sah dan dapat dipercaya.

Pendekatan ini menunjukkan komitmen BPN terhadap transparansi dan akuntabilitas dengan memberikan akses online pada data yang dapat diverifikasi oleh pihak berkepentingan, mencerminkan langkah-langkah rasional dan bertanggung jawab dalam menangani kehilangan buku arsip tanah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Faktor penyebab akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama dapat disebabkan oleh berbagai faktor yaitu masalah hukum karena cacat dalam akta seperti klaim hukum terhadap tanah yang belum terselesaikan yang mana objek jual beli yang masih dalam sengketa dapat menghambat proses pembalikan nama. Dan juga yang menjadi hambatan dalam balik nama seperti buku arsip tanah dipertanahan hilang yang menyebabkan proses balik nama harus ditunda dan membutuhkan waktu untuk melakukan pencarian internal ditempat penyimpanan arsip atau melakukan penerbitan kembali akta pengganti.
2. Upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan akta jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama yakni penyelesaiannya memerlukan upaya yang kompleks. melibatkan kerjasama antara penjual, pembeli, ahli hukum, dan pihak terkait lainnya untuk memastikan bahwa semua aspek hukum, administratif, dan praktis telah dipertimbangkan dengan baik. Dan upaya yang dapat diambil jika buku arsip tanah di kantor pertanahan hilang diterbitkan akta pengganti yang mencakup upaya pencarian dokumen alternatif yang mendukung kepemilikan tanah seperti salinan dokumen dari kantor pertanahan lain atau arsip digital.

## **B. Saran**

1. Pentingnya pencegahan masalah hukum untuk menghindari masalah hukum yang dapat menghambat proses pembalikan nama dalam akta jual beli tanah, penting bagi para pihak terkait untuk memastikan bahwa semua dokumen dan klaim hukum terkait dengan tanah telah diselesaikan dengan baik sebelum transaksi dilakukan. Langkah-langkah pencegahan seperti pemeriksaan yang teliti terhadap status hukum tanah dan penjaminan legalitas yang kuat dapat mengurangi risiko terjadinya sengketa di kemudian hari.
2. Perluasan penggunaan teknologi digital untuk mempermudah proses pencarian dan pemulihan dokumen, serta untuk mengatasi masalah kehilangan buku arsip tanah, perlu diadopsi teknologi digital dalam administrasi pertanahan. Penerapan sistem aplikasi yang terdigitalisasi dapat mempercepat pencarian dokumen alternatif dan memfasilitasi proses pembuatan akta pengganti dengan lebih efisien. Selain itu, upaya untuk mengembangkan arsip digital tanah juga dapat membantu dalam mengatasi masalah kehilangan dokumen fisik.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adjie, Habib. (2007). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Harsono, Boedi. (1997). *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- HS, Salim. (2007). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Isra, Saldi. (2012). *Penelitian Hukum*. Yogyakarta : Anak Hebat Indonesia
- Nugroho, Susanti Andi. (2019). *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: KENCANA.
- Pugung, Solahudin. (2021). *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*. Yogyakarta : CV Budi Utama.

### Jurnal :

- Amin, Nur Fadilah, Sabaruddin Garancang dan Kamaluddin Abunawas. (2023). *Konsep Umum Populasi dan Sampel Dalam Penelitian*. Jurnal Palar
- Assikin, Yovita Christian, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis. (2019). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku*. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Bandung : UNPAD
- Azlinda, Nurul, Suryadi dan Lia Nuaini. (2023). *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Dengan Sistem Online Melalui Layanan Mandiri (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Di Kota Tanjungpinang)*. Tesis. Tanjungpinang : UMRAH.
- Dewi, Ni Made Trisna. (2021). *Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*. Jurnal Analisis Hukum. Universitas Dwijendra.
- Herliyanti. (2008). *Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*. Skripsi. Depok : Universitas Indonesia.
- Iftitah, Addien. (2014). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*. Jurnal Lex Privatum.

- Kharisma, Bella dan I Gede Agus Kurniawan. (2022). *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan*. Jurnal Magister Udayana.
- Purnamasari, Audina Gita. (2019). *Prosedur Temu Kembali Arsip Tanah Dikantor Pertanahan Kota Depok*. Skripsi. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- Rini, Sulistiyo dan Arpangi. (2023). *Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan*. Semarang : UNNISULA.
- Rohadi, Uun Kartika. (2008) *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Sementara )Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*. Skripsi. Surakarta : Universitas Sebelas Maret.
- Safriadi, Bahirah.(2020). *Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Tidak Hadirnya Para Pihak*. Banda Aceh : UIN Ar-Raniry.
- Sri Murni, Christiana. (2021). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Universitas Flores

## WEBSITE

- Baharuddin. *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*. April 2019. Diakses pada 23 September 2023. <https://jdih.go.id/files/878/441-831-1-SM.pdf>
- OpenAI.(<https://translate.google.com/website?sl=en&tl=id&hl=id&client=srp&u=https://chat.openai.com/chat>).

## PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**  
**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**  
**LEMBAGA PENELITIAN**

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo  
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: [lembagapenelitian@unisan.ac.id](mailto:lembagapenelitian@unisan.ac.id)

Nomor : 5012/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/XII/2023

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala BPN Kota Gorontalo

di,-

Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM

NIDN : 0929117202

Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Verawati Himari

NIM : H1120007

Fakultas : Fakultas Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Lokasi Penelitian : KANTOR NOTARIS/PPAT GUNAWAN BUDIARTO, SH &  
KANTOR BPN KOTA GORONTALO

Judul Penelitian : ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG  
TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR  
NOTARIS/PPAT KOTA GORONTALO

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 22 Desember 2023

  
  
**Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM**  
**NIDN 0929117202**



**GUNAWAN BUDIARTO, S.H.**  
**NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.)**  
Jl. Hi. Joesoef Dalie No. 139  
**GORONTALO**

---

**SURAT REKOMENDASI**

Nomor : 03/N/II/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini **GUNAWAN BUDIARTO, SH**, Notaris di Gorontalo,  
dengan ini memberikan Rekomendasi kepada Mahasiswa :

Nama : VERA WATI HIMARI  
NIM : H1120007  
Fakultas : Hukum  
Prodi : Ilmu Hukum  
Lokasi Penelitian : Kantor Notaris/PPAT GUNAWAN BUDIARTO, SH

Untuk mengadakan Pra Penelitian yang dipergunakan untuk penyusunan Proposal Skripsi, dengan Judul "**ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR NOTARIS/PPAT KOTA GORONTALO**". Berdasarkan surat dari Ketua Lembaga Penelitian, Universitas Ichsan Gorontalo Nomor : 5012/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/II/2024 tanggal 22 Januari 2024.

Demikian Surat Rekomendasi ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Gorontalo, 06 Februari 2024

Notaris di Gorontalo

**GUNAWAN BUDIARTO, SH**





**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO  
PROVINSI GORONTALO**

Jalan P.Kalengkongan No.18 Telp.(0435)821013 E-mail : pertanahan.kotagorontalo@gmail.com

Gorontalo, 23 Februari 2024

No : 106/200-75.71/XI/2022

Hal : Surat Keterangan

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kusno Katili, S.SiT., M.H

NIP : 1203 199403 1 001

Pangkat/ Gol : Pembina Tingkat I, IV/b

Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kota Gorontalo

Dengan ini menerangkan Kepada Bahwa :

Nama : Verawati Himari

NIM : H1120007

Jenis Kelamin : Perempuan

Bahwa yang bersangkutan benar-benar melakukan penelitian sehubungan dengan penyusunan/penulisan skripsi, dengan judul "ANALISIS HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DAPAT DIBALIK NAMA DI KANTOR NOTARIS/PPAT KOTA GORONTALO". Demikian surat ini di berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Gorontalo,

KUSNO KATILI, S.SiT., M.H  
NIP. 1203 199403 1 001

*Melayani, Profesional, Terpercaya*



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**  
**FAKULTAS HUKUM**

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001  
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 8060/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/X/2022, Tanggal 18 Oktober 2022  
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp.(0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**  
**No. 019/FH-UIG/S-BP/IV/2024**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Nur Insani, S.H.,M.H  
NIDN : 0924076902  
Jabatan : Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

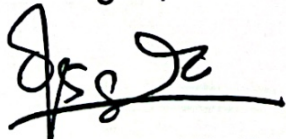
Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Verawati Himari  
NIM : H1120007  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Akta Jual Beli Tanah yang tidak dapat dibalik nama di Kantor Notaris & PPAT Kota Gorontalo

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar **19%**, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui  
Wakil Dekan I Bid. Akademik  
dan Keuangan,

  
**DR. NUR INSANI, S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0924076902**

Gorontalo, 26 April 2024  
Tim Verifikasi,

  
**DR. DARMAWATI, S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0906088801**

Terlampir :  
Hasil Pengecekan Turnitin



## 19% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 18% Internet database
- 3% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 2% Submitted Works database

### TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	lib.ui.ac.id Internet	3%
2	repository.ung.ac.id Internet	2%
3	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet	2%
4	fikom-unisan.ac.id Internet	1%
5	ojs.unud.ac.id Internet	1%
6	repository.ub.ac.id Internet	<1%
7	id.123dok.com Internet	<1%
8	repository.ar-raniry.ac.id Internet	<1%

9	repositori.umrah.ac.id Internet	<1%
10	LL Dikti IX Turnitin Consortium on 2019-07-16 Submitted works	<1%
11	dspace.uui.ac.id Internet	<1%
12	123dok.com Internet	<1%
13	cahyomilner.blogspot.com Internet	<1%
14	effendi13.blogspot.com Internet	<1%
15	sinta.unud.ac.id Internet	<1%
16	repositori.usu.ac.id Internet	<1%
17	repository.umi.ac.id Internet	<1%
18	scholar.unand.ac.id Internet	<1%
19	repo.undiksha.ac.id Internet	<1%
20	core.ac.uk Internet	<1%

21	Monica Lidiyana, Mella Ismelina Farma Rahayu. "Keabsahan Jual Beli ... Crossref	<1%
22	jurnal.unissula.ac.id Internet	<1%
23	repositori.umsu.ac.id Internet	<1%
24	eprints.pancabudi.ac.id Internet	<1%
25	putusan3.mahkamahagung.go.id Internet	<1%
26	repository.uph.edu Internet	<1%
27	jurnal.syntaxliterate.co.id Internet	<1%
28	repository.umsu.ac.id Internet	<1%

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Verawati Himari

Nim : H1120007

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum



Tempat Tanggal Lahir: Gorontalo, 6 September 2002

Nama Orang Tua Kandung

- Ayah : Nirwan Himari
- Ibu : Hasna Baino

Saudara

- Kakak : Feriyanto Himari
- Adik : -

Riwayat Pendidikan :

No	Tahun	Jenjang	Tempat	Ket
1.	2007-2013	Sekolah Dasar	SDN 2 Molompar	Berijazah
2.	2013-2016	Sekolah Menengah Pertama	SMPN 2 Tombatu	Berijazah
3.	2016-2019	Sekolah Menengah Kejuruan	SMKN 1 Ratahan	Berijazah
4.	2020-2024	Strata 1 (S1)	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah