



# Ranah Research :

## Journal of Multidisciplinary Research and Development

+62 821-7074-3613

[ranahresearch@gmail.com](mailto:ranahresearch@gmail.com)

<https://jurnal.ranahresearch.com/>



## Kajian Yuridis Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli

Karen Hana<sup>1</sup>, Benny Djaja<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, [karenhasiani@gmail.com](mailto:karenhasiani@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Corresponding Author: [karenhasiani@gmail.com](mailto:karenhasiani@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *Making a Sale and Purchase Agreement (PPJB) and a power of attorney to sell provide significant legal protection for the buyer. Apart from the nature of strong and perfect proof, there are several special benefits provided by PPJB and the power of sale, especially related to aspects of taxation and legal ownership. The process of transferring land rights through a Power of Attorney to Sell Mortgage Rights (SKMHT) to a Deed of Encumbrance of Land Rights (APHT) is an important step in property transactions that requires serious attention, especially in managing the right time. SKMHT, when not upgraded to APHT within a certain period of time, will become null and void, causing legal complications and potential risks for the parties involved. In this context, it is important to consider the form and content of the Land Sale and Purchase Agreement Deed (PPJB) in land and/or building rights transfer transactions. PPJB is a form of authentic deed made by the Land Deed Official (PPAT), which provides mortgage rights as collateral for repayment of certain debts. However, problems arise when the time limit between SKMHT and APHT is too short, while the time required to take care of other administration exceeds the provisions of existing laws and regulations. This causes confusion and worry for the parties involved in property transactions. To overcome this problem, it is necessary to have regulations that limit the time period from SKMHT to APHT more wisely. Such regulations must take into account the administrative complexities involved in the process of transferring land rights, as well as provide sufficient time for the parties concerned to complete all necessary requirements.*

**Keyword:** *Transfer, Buying and Selling, Consumer*

**Abstrak:** Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi pembeli. Selain sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, ada beberapa manfaat khusus yang diberikan oleh PPJB dan Kuasa menjual, terutama terkait dengan aspek perpajakan dan kepemilikan hukum. Proses peralihan hak atas tanah melalui Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pembebanan Hak Tanah (APHT) adalah langkah penting dalam transaksi properti yang membutuhkan perhatian serius, terutama dalam pengaturan waktu yang tepat. SKMHT, ketika

tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam jangka waktu tertentu, akan menjadi batal demi hukum, menyebabkan kerumitan hukum dan potensi risiko bagi pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, penting untuk mempertimbangkan bentuk dan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPJB merupakan bentuk akta autentik yang dibuat oleh Notaris, yang memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Namun, masalah muncul ketika batasan waktu antara SKMHT dan APHT terlalu singkat, sementara waktu yang diperlukan untuk mengurus administrasi lainnya melebihi ketentuan aturan perundang-undangan yang ada. Hal ini menimbulkan kebingungan dan kekhawatiran bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan adanya aturan yang membatasi jangka waktu dari SKMHT menjadi APHT dengan lebih bijaksana. Aturan tersebut harus mempertimbangkan kompleksitas administrasi yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah, serta memberikan cukup waktu bagi pihak-pihak terkait untuk menyelesaikan semua persyaratan yang diperlukan.

**Kata Kunci:** Pengalihan, Jual Beli, Konsumen

---

## PENDAHULUAN

Transaksi jual beli tanah di Indonesia diatur dengan konsep yang jelas untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli. Dua konsep utama dalam transaksi jual beli tanah adalah "terang" dan "tunai". Kedua konsep ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi berjalan transparan dan sah di mata hukum. Perlindungan hukum yang diberikan melalui PJB Lunas dan Kuasa menjual terhadap pembeli sangat kuat. Jika penjual meninggal dunia, pembeli tetap memiliki perlindungan hukum yang kuat karena PJB dan Kuasa menjual dibuat di hadapan Notaris. Ini memberikan jaminan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pembeli yang telah membayar harga tanah secara penuh. Konsep "terang dan tunai" dalam transaksi jual beli tanah memastikan bahwa semua proses dilakukan secara legal, transparan, dan aman bagi kedua belah pihak. PJB berfungsi sebagai alat pengikat sementara sebelum pembuatan AJB dan balik nama sertifikat, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya.<sup>1</sup>

Jika kuasa menjual dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB, maka setelah proses balik nama selesai, akta jual beli dianggap telah terjadi. Pembatalan jual beli hanya dapat dilakukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, yang berarti bahwa hak-hak pembeli terlindungi dengan baik dari upaya pembatalan yang tidak sah. PPJB dan kuasa menjual memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah. Dengan PPJB, pembeli terlindungi dari beban pajak penjualan jika penjual meninggal dunia, dan dengan kuasa menjual yang bersifat mutlak dalam PPJB Lunas, pembeli memiliki kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Notaris yang terlibat dalam proses ini memastikan bahwa semua dokumen sah dan memiliki kekuatan hukum yang tinggi, memberikan jaminan keamanan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239-255.

<sup>2</sup> Khudhori, S., & Maâ, U. (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*, 5(1), 17-24.

## METODE

Tulisan ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif merupakan salah satu metode yang sering digunakan dalam disiplin ilmu hukum. Berbeda dengan penelitian empiris yang berfokus pada data nyata dan fenomena yang dapat diamati, penelitian hukum normatif berkonsentrasi pada norma-norma hukum, prinsip-prinsip, dan konsep-konsep hukum yang ada. Artikel ini akan membahas pendekatan dan implementasi dalam penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma atau aturan yang berlaku. Fokus utamanya adalah analisis teks-teks hukum, seperti undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, doktrin, dan literatur hukum. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami, menjelaskan, mengkritisi, dan merumuskan hukum yang ideal sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum. Penelitian hukum normatif adalah metode yang sangat penting dalam pengembangan ilmu hukum. Dengan fokus pada norma dan prinsip hukum, penelitian ini membantu dalam memahami dan mengkritisi hukum yang ada serta merumuskan hukum yang lebih adil dan efektif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Tinjauan Umum Terkait Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah dokumen penting dalam transaksi properti di Indonesia. Dibuat di hadapan Notaris, PPJB memiliki status sebagai akta autentik yang memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna, sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata. Menurut Pasal 1870 KUH Perdata, suatu akta autentik memberikan bukti yang sempurna tentang isi yang tercantum di dalamnya. Hal ini berlaku untuk PPJB yang dibuat di hadapan Notaris. Dokumen ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat langsung dalam transaksi, tetapi juga untuk ahli waris-ahli waris mereka atau pihak lain yang memperoleh hak dari mereka. Walaupun PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun tidak bisa disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB). AJB adalah bukti resmi yang menunjukkan pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli. PPJB di sisi lain, sering kali dibuat sebelum AJB karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan transaksi final di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ini menunjukkan pentingnya PPJB dalam proses pembangunan properti, memberikan kepastian bagi para pihak sejak awal transaksi. PPJB adalah dokumen penting dalam transaksi properti di Indonesia. Dibuat di hadapan Notaris, PPJB memiliki status sebagai akta autentik yang memberikan bukti pembuktian yang sempurna sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata. Meskipun bukan merupakan bukti pengalihan hak, PPJB tetap memberikan kepastian hukum dan memainkan peran penting dalam proses transaksi properti, terutama dalam situasi di mana properti masih dalam tahap pembangunan.<sup>3</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peran penting dalam transaksi properti di Indonesia. Namun, untuk menyusun PPJB dengan benar, penting untuk memenuhi persyaratan yang diatur dalam hukum, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (2) UU Nomor 11 Tahun 2011. Selain itu, penting juga untuk memahami implikasi hukum yang mungkin timbul dalam jangka panjang terkait dengan penggunaan PPJB sebagai bukti dalam gugatan. Menurut Pasal 42 ayat (2) UU Nomor 11 Tahun 2011, PPJB harus memenuhi

<sup>3</sup> Budiarti, K. U. S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim. *Indonesian Notary*, 2(4), 37.

persyaratan berikut: Kepastian mengenai status pemilikan tanah yang akan dijual atau dibeli harus jelas. Semua perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli harus dijelaskan secara rinci dalam PPJB. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk harus dipastikan sebelum menyusun PPJB. Ketersediaan infrastruktur umum seperti jalan, listrik, air, dan fasilitas lainnya harus diperhatikan. Minimal 20% dari perumahan yang akan dibangun harus sudah terbangun. Pihak yang menggunakan PPJB sebagai bukti dalam gugatan setelah 10 tahun PPJB tersebut dibuat harus memahami implikasi hukum yang terkait. Meskipun PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun ada beberapa hal yang perlu diperhatikan pihak yang menggugat harus memastikan bahwa ada perselisihan hukum yang mendasari gugatan tersebut, baik antara kedua belah pihak yang terlibat dalam PPJB maupun dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB. Dalam gugatan, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya perselisihan hukum yang menjadi dasar gugatan tersebut. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum yang dijelaskan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung. PPJB memiliki peran penting dalam transaksi properti, namun penyusunannya harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam hukum. Selain itu, penggunaan PPJB sebagai bukti dalam gugatan harus dilakukan dengan hati-hati, dan pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya perselisihan hukum yang mendasari gugatan tersebut. Dengan memahami persyaratan dan implikasi hukum tersebut, para pihak dapat menjalankan transaksi properti dengan lebih aman dan terjamin secara hukum.<sup>4</sup>

### **Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT memiliki wewenang untuk membuat AJB berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak. Namun, wewenang ini tidak terbatas pada pembuatan AJB saja, melainkan juga mencakup berbagai jenis akta lainnya terkait dengan hak atas tanah. PPAT tidak hanya bertugas sebagai pembuat akta, tetapi juga memiliki peran lain yang sangat penting, antara lain akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti sah atas perbuatan hukum yang terkait dengan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar untuk mendaftarkan perubahan data tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota sesuai dengan wilayah kerjanya. PPAT dituntut untuk memiliki karakteristik tertentu agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik. Beberapa karakteristik tersebut meliputi bertindak secara profesional khususnya dalam bidang hukum. Jujur, netral, dan tidak berpihak dalam menjalankan tugasnya. Bertanggung jawab atas setiap tindakan yang dilakukannya. Berlandaskan nilai-nilai agama dalam menjalankan tugasnya. Selain memiliki wewenang, PPAT juga memiliki larangan dan tanggung jawab yang harus dipatuhi, seperti tidak boleh melakukan promosi melalui media atau papan nama di luar batas yang ditentukan. Tidak boleh melakukan persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT. PPAT memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta jika tidak memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti tidak memiliki sertifikat asli atau sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada di kantor BPN, tidak memiliki surat bukti hak atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan. Salah satu pihak bertindak atas surat kuasa mutlak tanpa izin yang sah. Dengan memahami peran, karakteristik, serta tanggung jawab PPAT, diharapkan proses pembuatan akta terkait dengan hak atas tanah dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT sebagai perwakilan negara dalam urusan pertanahan memiliki

---

<sup>4</sup> Rismayanthi, I. A. W. (2015). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 77.

tanggung jawab besar dalam menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi properti.<sup>5</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT berwenang membuat AJB berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah beralih menjadi AJB. Selain itu, PPAT juga memiliki sejumlah tanggung jawab dalam proses pembuatan akta tersebut. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki kecakapan dan kewenangan yang sah untuk melakukan perjanjian jual beli. PPAT wajib melaporkan pembuatan akta kepada BPN sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PPAT harus membuat dan memelihara daftar akta yang telah dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku. PPAT harus menjalankan tugasnya sesuai dengan aturan yang berlaku dalam pembuatan akta jual beli tanah. PPAT bertanggung jawab terhadap dokumen yang digunakan sebagai dasar hukum dalam transaksi jual beli tanah. Jika terjadi permasalahan terkait dengan akta yang dibuatnya, PPAT wajib memberikan penjelasan dan jawaban yang sesuai, disertai bukti yang menunjukkan kebenaran akta tersebut. Menurut Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dianggap sudah terjadi seketika setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang barang dan harga. Namun, perjanjian jual beli hanya dianggap sah jika memenuhi unsur-unsur esensial, seperti kesepakatan mengenai barang dan harga serta kebebasan dari pemaksaan dan keterpaksaan. PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah. Selain membuat akta, PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan perjanjian jual beli serta menjalankan tugasnya sesuai dengan aturan yang berlaku. Dengan menjalankan tanggung jawabnya dengan baik, PPAT dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Pendaftaran tanah memiliki peran krusial dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menjelaskan definisi pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyajikan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Tujuan utamanya adalah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang valid sesuai dengan data yang tercatat. Salah satu persyaratan penting dalam pendaftaran tanah adalah pemenuhan berkas administrasi, di antaranya adalah Akta Jual Beli (AJB). Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. AJB merupakan bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Dalam transaksi jual beli, AJB menjadi dokumen utama yang digunakan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. PPAT memiliki peran penting dalam pembuatan AJB, karena akta yang dibuatnya menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan, keamanan transaksi jual beli tanah dapat terjamin. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya serta mencegah terjadinya sengketa kepemilikan di kemudian hari. Pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Dengan memenuhi persyaratan pendaftaran tanah, termasuk penyediaan AJB sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah, para pihak dapat

---

<sup>5</sup> Rivaldi, M. N. A., & Supriatna, R. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117-122.

menjalankan transaksi properti dengan lebih aman dan terjamin secara hukum. PPAT sebagai pelaku utama dalam pembuatan AJB memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa proses pendaftaran tanah berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>6</sup>

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang memuat berbagai ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terdapat beberapa syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk adanya kesepakatan para pihak, kecakapan menurut hukum, objek tertentu, dan kausa yang halal. Penandatanganan AJB oleh pembeli menunjukkan kesepakatan dankehendaknya atas perjanjian yang tercantum dalam akta. Jika dalam AJB sudah tercantum nominal luasan tanah, pembeli dianggap setuju untuk membayar pajak sesuai dengan tanah yang dialihkan. Namun, jika tidak tercantum, pembeli berhak menolak untuk membayar pajak kelebihan tanah. Pemegang hak atas tanah memiliki wewenang umum dan khusus terhadap tanah yang dimilikinya. Wewenang umum mengacu pada hak untuk mengelola tanah sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, sedangkan wewenang khusus terkait dengan penggunaan tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya. Terdapat beberapa macam hak atas tanah, antara lain hak yang dimiliki sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak atas tanah yang akan ditetapkan Undang-undang, hak yang baru akan lahir dan langsung ditetapkan Undang-undang. Hak atas tanah bersifat sementara, hak yang dapat dihapuskan dan bersifat sementara.<sup>7</sup>

Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta, termasuk AJB. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang untuk membuat akta autentik. Akta notaris merupakan bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Biaya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) diperlukan sebagai jaminan bahwa pinjaman dari bank akan dilunasi. Biaya ini merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit dengan jaminan. Pembayaran biaya APHT biasanya sudah termasuk dalam biaya notaris saat melakukan transaksi jual beli rumah. Dengan mematuhi ketentuan yang tercantum dalam AJB dan melibatkan notaris sebagai pihak yang membuat akta, transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara sah dan terjamin keabsahannya menurut hukum yang berlaku.

## KESIMPULAN

Proses peralihan hak atas tanah melalui Kuasa untuk Menjual Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pembebanan Hak Tanah (APHT) adalah langkah penting dalam transaksi properti yang membutuhkan perhatian serius, terutama dalam pengaturan waktu yang tepat. SKMHT, ketika tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam jangka waktu tertentu, akan menjadi batal demi hukum, menyebabkan kerumitan hukum dan potensi risiko bagi pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, penting untuk mempertimbangkan bentuk dan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPJB merupakan bentuk akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Namun, masalah muncul ketika batasan waktu antara SKMHT dan APHT terlalu singkat, sementara waktu yang diperlukan untuk mengurus administrasi lainnya melebihi ketentuan aturan perundang-undangan yang ada. Hal ini menimbulkan kebingungan dan kekhawatiran bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan adanya aturan yang membatasi jangka waktu dari SKMHT menjadi APHT

---

<sup>6</sup> Akhmaddhian, S., & Agustiwi, A. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Secara Elektronik Di Indonesia. *UNIFIKASI: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 40-60.

<sup>7</sup> Lombo, F. A., Pioh, N. R., & Waworundeng, W. (2022). Transparansi Pemerintah Kecamatan Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung. *GOVERNANCE*, 2(2).

dengan lebih bijaksana. Aturan tersebut harus mempertimbangkan kompleksitas administrasi yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah, serta memberikan cukup waktu bagi pihak-pihak terkait untuk menyelesaikan semua persyaratan yang diperlukan. Dengan demikian, optimalisasi proses peralihan hak atas tanah memerlukan keseimbangan antara kebutuhan untuk menjamin keamanan hukum dan efisiensi dalam administrasi. Melalui peninjauan yang cermat terhadap batasan waktu antara SKMHT dan APHT, dapat diharapkan terciptanya lingkungan hukum yang kondusif bagi perkembangan sektor properti yang lebih baik dan lebih transparan.

## REFERENSI

- Akhmaddhian, S., & Agustiwi, A. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Secara Elektronik Di Indonesia. *UNIFIKASI: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 40-60.
- Budiarti, K. U. S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim. *Indonesian Notary*, 2(4), 37.
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239-255.
- Khudhori, S., & Maâ, U. (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*, 5(1), 17-24.
- Lombo, F. A., Pioh, N. R., & Waworundeng, W. (2022). Transparansi Pemerintah Kecamatan Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung. *GOVERNANCE*, 2(2).
- Rismayanthi, I. A. W. (2015). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 77.
- Rivaldi, M. N. A., & Supriatna, R. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117-122.