

## ABSTRAK

Jual beli ini didasarkan pada hukum adat dan harus memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli (JB). Seperti kasus transaksi JB tanah yang dilakukan oleh Vredy (pembeli/penggugat) kepada Masim (penjual/tergugat), yang menjadi permasalahan ketika perjanjian JB sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan sudah dibuat Akta Jual Beli (AJB) sudah ditandatangani di hadapan PPAT, tetapi tanah tersebut telah dijualkan oleh Masim yaitu tanah yang sudah ia jual pada orang lain dari tahun 2010 dan sudah mempunyai SHM. Penelitian kali ini adapun Rumusan yang dibahas 1. Bagaimana proses JB tanah yang berlaku di Indonesia 2. Bagaimana tanggungjawab PPAT dalam transaksi JB tanah di indonesia (studi kasus : putusan MA No. 3346K/PDT/2016). kesimpulan pada penelitian ini Putusan MA tidak melihat bahwa objek perjanjian yang dimuat dalam Posita merupakan produk cacat hukum. Adapun AJB Nomor 728/2014 dapat memberikan peluang bagi PPAT yang melakukan pengesahan tanpa adanya data formil dapat lepas dari pertanggungjawaban sanksi administrasi dan pidana yang termuat dalam kode etik PPAT, sebagai PPAT melanggar kewajibannya.

Kata kunci : PPAT; Jual Beli Hak Atas Tanah; Akta Jual Beli

## **ABSTRACT**

Buying and selling is based on customary law and must meet conditions, such as light, cash and real. Bright means that it is carried out in front of authorized public officials. This study aims to determine the roles and responsibilities of PPAT in providing legal protection for parties in the process of transferring land rights through sale and purchase (JB). Like the case of the JB land transaction carried out by Vredy (buyer / plaintiff) to Masim (seller / defendant), which became a problem when the JB agreement had been agreed upon by both parties and a Sale and Purchase Deed (AJB) had been signed before PPAT, but The land has been sold by Masim, namely land that he has sold to someone else since 2010 and already has a SHM. This research also discusses the formulation 1. How is the land JB process that applies in Indonesia 2. What is the responsibility of PPAT in land JB transactions in Indonesia (case study: MA decision No. 3346K / PDT / 2016). The conclusion in this study is that the Supreme Court decision does not see that the object of the agreement contained in Posita is a legally flawed product. As for AJB Number 728/2014, it can provide an opportunity for PPAT that carries out ratification without formal data to be released from the responsibility for administrative and criminal sanctions contained in the PPAT code of ethics, as PPAT violates its obligations.

Keywords : PPAT; Sale and Purchase of Land Rights; Deed of sale & purchase