

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Akta Pelepasan Hak atas Tanah

Made Ganetri Putri Cantika¹, I Gusti Ngurah Dharma Laksana²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Indonesia, E-mail:

Ganetripcantika@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Indonesia, E-mail:

dharma_laksana@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 04 Mei 2026

Diterima : 10 Agustus 2026

Terbit : 28 Agustus 2026

Keywords :

Building Use Rights; Deed of Release of Ownership Rights; Transfer of Land Rights.

Kata kunci:

Akta Pelepasan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Pengalihan Hak Atas Tanah.

Corresponding Author:

Made Ganetri Putri Cantika,

Email:

ganetripcantika@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2026.v11.i02.p12

Abstract

This research explores the legal certainty of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) executed before a Notary as the juridical basis for a Deed of Release of Land Ownership Rights under Indonesian land law, while also assessing the legal protection available to Notaries. This research adopts a normative juridical framework by applying statutory and conceptual approaches, while qualitatively analyzing legal materials collected through comprehensive library research. The findings indicate that, although a notarized PPJB is a valid and binding obligatory agreement, it is not legally intended to transfer land rights. Its legal certainty depends on compliance with the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation No. 18 of 2021, and the Law on the Office of Notary (UUJN/UUJNP). The absence of explicit regulations recognizing a PPJB as the sole legal basis for a Deed of Release of Rights creates legal uncertainty and increases professional risks for Notaries. Legal protection is therefore provided through preventive measures based on the prudential principle and repressive mechanisms exercised by the Notary Supervisory Council.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disusun di depan Notaris sebagai landasan yuridis pembuatan Akta Pelepasan Hak Milik atas tanah pada sistem hukum pertanahan Indonesia, sekaligus untuk mengkaji perlindungan hukum untuk Notaris dalam transaksi tersebut. Penelitian dengan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan konseptual dengan analisis kualitatif terhadap bahan hukum hasil studi kepustakaan. Penelitian menghasilkan bahwasanya meskipun PPJB yang dibuat secara notariil menjadi perjanjian obligatoir yang sah serta mengikat sejumlah pihak, PPJB tidak dapat dan secara yuridis tidak dimaksudkan untuk berfungsi sebagai instrumen pengalihan hak atas tanah pada hukum pertanahan Indonesia. Kepastian hukum PPJB sebagai dasar Akta Pelepasan Hak bergantung pada pemenuhan syarat formil dan materiil yang ketat berdasarkan UUPA, PP No. 18 Tahun 2021, dan UUJN/UUJNP. Secara kritis, kerangka regulasi yang berlaku masih mengandung kekosongan norma: tidak terdapat ketetapan secara eksplisit mengizinkan PPJB digunakan sebagai



satu-satunya dasar yuridis Akta Pelepasan Hak tanpa perantara AJB di hadapan PPAT. Kekosongan norma atas tanah ini menciptakan ketidakpastian sistemik dan risiko profesional bagi notaris. Perlindungan hukum bagi notaris mencakup perlindungan preventif melalui prinsip kehati-hatian dan perlindungan represif melalui mekanisme Majelis Pengawasan Notaris.

1. Pendahuluan

Tanah termasuk sumber daya alam yang memegang peranan cukup penting sehingga memerlukan aturan menyeluruh dan kepastian hukum yang memadai. Dalam pembangunan nasional, kebutuhan atas pemakaian tanah dalam kepentingan investasi, pembangunan perumahan, dan pengembangan kawasan industri semakin meningkat secara signifikan. Sistem hukum pertanahan di Indonesia, yang bersumber pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, mengadopsi konsep hak atas tanah yang bertingkat-tingkat, mulai dari Hak Milik menjadi hak kuat dan komprehensif, hingga hak yang bersifat temporal seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Dalam dinamika pembangunan nasional dewasa ini, kebutuhan atas tanah untuk kepentingan investasi, pembangunan perumahan, serta pengembangan kawasan industri dan komersial semakin meningkat secara signifikan.¹ Kondisi tersebut mendorong terjadinya berbagai bentuk transaksi pertanahan yang melibatkan para pihak dengan status kepemilikan hak yang berbeda-beda. Salah satu situasi yang kerap muncul adalah ketika pihak yang membutuhkan tanah, dimana suatu badan hukum tidak diperkenankan berkedudukan sebagai pemegang Hak Milik karena bertentangan dengan Pasal 21 UUPA, sehingga agar badan hukum tersebut dapat memiliki suatu objek tanah maupun properti melalui instrumen HGB.

Dalam praktik hukum pertanahan Indonesia, terdapat mekanisme yang acapkali digunakan ketika terjadi peralihan fungsi tanah dari Hak Milik menjadi HGB, yaitu instrumen Pelepasan Hak Milik atas tanah.² Pelepasan hak ialah perbuatan hukum sepihak dari pemegang hak atas tanah yang bermakna memutuskan keterkaitan hukum diantara dirinya dan tanah yang dimilikinya kepada negara. Mekanisme ini menjadi jalan yang dipilih manakala pihak yang membutuhkan tanah tidak bisa menjadi subjek hukum pemegang Hak Milik, misalnya badan hukum atau Penanaman Modal Asing yang hanya dapat menjadi subjek pemegang HGB. Hukum pertanahan mengenal adanya PPJB sering disusun di depan notaris sebagai suatu kesepakatan awal.³ Definisi Notaris sesuai Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengarah kepada seseorang yang dipilih dan dibagikan wewenang dari Kemenkumham untuk

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional : Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001* (Jakarta : Universitas Trisakti, 2019).

² Reydiki Apianta and Sukirno Sukirno, "Proses Pelepasan Hak Milik Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional," *Notarius* 16(3) (2023): 1-9, <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41619>.

³ Siti Afrah Afifah, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah," *Syiah Kuala Law Journal* 4(2) (2020): 123-140, doi: [10.24815/sklj.v4i2.17021](https://doi.org/10.24815/sklj.v4i2.17021).

menyetujui serta melegalisasi sejumlah dokumen kontrak, akta, dan sejenisnya. Sehingga, saat melaksanakan tugasnya notaris sebagai pejabat yang memperoleh wewenang dari negara guna memberikan penyuluhan yang berkaitan dengan bidang hukum perdata pada masyarakat, terkhususnya penyusunan akta otentik yang mana telah disebutkan pada Pasal 1 ayat (1) UU RI No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau UUJN dan UUJNP. Kata akta diturunkan dari bahasa Belanda yakni *akte*. Akta otentik yang berkedudukan sebagai alat bukti yang sempurna sangat berperan pada hubungan hukum di tengah masyarakat. Akta yakni dokumen tertulis yang disusun sebagai alat pembuktian sebuah perbuatan hukum dan ditandatangani otoritas publik yang berwenang di hadapan notaris. Oleh karenanya, unsur utama yang terkandung dalam sebuah akta adalah adanya kehendak para pihak untuk mewujudkan bukti tertulis beserta penandatanganannya. Notaris merupakan profesi di bidang hukum yang sekaligus sebagai profesi yang luhur dan mulia, mengingat pekerjaan ini memiliki hubungan yang begitu lekat dengan prinsip-prinsip kemanusiaan. Notaris ialah pejabat umum yang bertugas dan kewenangan dalam menjalankan fungsi yang terkait oleh kepentingan umum.⁴

Sebelum dilaksanakan peralihan hak atas tanah secara formil disusun dengan AJB di depan PPAT. Dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia, PPJB sering dipergunakan sebagai instrumen hukum pendahuluan sebelum dilaksanakan pengalihan hak atas tanah dengan formil dengan AJB di hadapan PPAT. Permasalahan hukum muncul manakala PPJB tidak dilanjutkan dengan pembuatan AJB, melainkan dijadikan dasar pembuatan Akta Pelepasan Hak yang bermaksud melepaskan Hak Milik ke negara guna selanjutnya diberikan HGB kepada pihak yang berkepentingan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan jelas hanya menerangkan bahwasanya AJB yang dibentuk PPAT merupakan landasan hukum bagi pelaksanaan registrasi pengalihan hak atas tanah tanpa mengatur secara eksplisit legitimasi pemakaian PPJB dalam konteks pelepasan hak tersebut. Sebagaimana dikemukakan oleh Subekti bahwa sebuah perjanjian sah mengikat para pihak layaknya hukum, namun kemampuan mengikat perjanjian obligatoir seperti PPJB tidak secara otomatis memunculkan akibat hukum kebendaan jika tidak diikuti dengan perbuatan hukum sebagaimana diprasyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵

Kondisi ini menunjukkan adanya kekosongan norma karena belum adanya pengaturan eksplisit dalam peraturan hukum terkait keabsahan penggunaan PPJB pada konteks tersebut, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam tataran normatif. Dari perspektif kepastian hukum, keabsahan PPJB sebagai dasar pembuatan Akta Pelepasan Hak perlu dikaji lebih lanjut. Hal ini mengingat bahwa PPJB pada hakikatnya menjadi kesepakatan yang sifatnya obligatoir yang semata-mata memunculkan hak dan kewajiban untuk sejumlah pihak, namun belum

⁴ I Dewa Gede Agung Putra Diatmika dan Ayu Putu Laksmi Danyathi, "Kepastian Hukum Kewajiban Saksi Instrumenter Dalam Menjaga Kerahasiaan Akta Autentik dan Akibat Hukumnya Terhadap Notaris," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2023): 134–151, doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i01.p11>

⁵ Muhammad Arief Effendi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Pembangunan," *Jurnal Veritas et Justitia* 9(1) (2023): 1–7, doi: <https://doi.org/10.25123/vej.v9i1>.

mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah secara yuridis. Sementara itu, Akta Pelepasan Hak merupakan tindakan hukum sepihak yang menyebabkan hapusnya Hak kepemilikan tanah dan kembalinya tanah tersebut ke dalam penguasaan negara. Di sisi lain, ada pula permasalahan terkait perlindungan hukum pada notaris yang menyusun Akta Pelepasan Hak berdasarkan PPJB. Notaris yaitu pejabat publik yang secara hukum mempunyai pertanggungjawaban atas setiap akta yang dibuatnya dan berwenang untuk menyusun akta yang sah. Apabila kemudian timbul permasalahan hukum terkait akta yang disusun, notaris bisa diminta tanggung jawaban, secara perdata, pidana, ataupun administratif berdasarkan kode etik profesi.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, dua rumusan permasalahan menjadi fokus studi ini, khususnya: (1) Bagaimana kepastian hukum PPJB yang disusun notaris sebagai landasan penyusunan Akta Pelepasan Hak Milik atas tanah pada sistem hukum pertanahan Indonesia?; dan (2) Bagaimana perlindungan hukum pada notaris penyusun Akta Pelepasan Hak Milik yang didasarkan pada PPJB dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan?. Penelitian ini bertujuan mengkaji kepastian hukum PPJB yang disusun notaris sebagai landasan penyusunan Akta Pelepasan Hak Milik atas tanah, dan mengetahui perlindungan hukum untuk notaris penyusun Akta Pelepasan Hak Milik yang didasarkan pada PPJB dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan.

Penelitian yang dipergunakan sebagai pembanding lainnya pada penelitian ini mengacu pada artikel berjudul "Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai Dasar Perolehan Hak dari PPJB dalam Praktik Pertanahan di Indonesia"⁶ oleh Alyaziza Aisya dan Mella Ismelina Farma Rahayu, yang berfokus pada kekuatan hukum Akta Pelepasan Hak yang bersumber dari PPJB pada praktik pertanahan. Selanjutnya, penelitian lain yang dijadikan pembanding adalah jurnal berjudul "Kepastian Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang Dibuat Camat terhadap Objek Tanah dengan Alas Hak Sertipikat Hak Milik"⁷ oleh Agus Budi Santoso dan Tetti Samosir, yang mengkaji kepastian hukum pelepasan hak dari aspek kewenangan pejabat dan keabsahan administratif.⁸ Penelitian ini memfokuskan pada analisis yuridis mengenai kekuatan eksekutorial dan kepastian hukum PPJB sebagai *causa* ataupun landasan utama ketika membuat Akta Pelepasan Hak (APH) oleh notaris, guna mengevaluasi validitas prosedur transformasi status hak atas tanah dari Hak Milik menjadi HGB bagi subjek hukum badan usaha privat, sekaligus membedah implikasi hukumnya terhadap perlindungan hak keperdataan pemilik hak baru pada sistem registrasi tanah yang bersifat negatif cenderung positif di Indonesia. Berdasarkan permasalahan tersebut maka menarik untuk dikaji dalam suatu penelitian

⁶ Alyaziza Aisya and Mella Ismelina Farma Rahayu, "Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak Dari PPJB Dalam Praktik Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan* 4, no. 2 (May 2025): 581-592, doi: <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i2.4203>.

⁷ A. B. Santoso, "Kepastian Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Camat Terhadap Objek Tanah Dengan Alas Hak Sertipikat Hak Milik," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1-12, doi: <https://doi.org/10.56370/jhl.v6i9.3160>.

⁸ Putu Arya Bagus Utama, I. Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT," *Jurnal Preferensi Hukum* 2(1) (2021): 177-181, doi: <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>.

yang berjudul. “Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Akta Pelepasan Hak atas Tanah”.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer diperoleh dari sumber referensi jurnal yang terkait dengan penelitian ini, bahan hukum sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan diantaranya UUJN, UUJNP, dan KUHPerdara. Teknik penelusuran bahan hukum dilakukan dengan melakukan studi dokumen (*library research*), serta metode analisis bahan hukum memanfaatkan metode deskriptif dengan analisis kualitatif.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Dasar Pembuatan Akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia

PPJB dalam sistem hukum Indonesia berperan penting dalam transaksi pertanahan. Perjanjian ialah sebuah situasi dimana individu menjanjikan sesuatu pada individu lain atau dua individu tersebut saling berjanji untuk menjalankan sebuah prestasi. Berdasarkan akibat hukumnya terdapat 2 (dua) jenis perjanjian yaitu, perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan. Hal ini menjadi penting dalam menganalisis kedudukan dari PPJB secara menyeluruh. Sebagaimana berlaku dalam hukum perjanjian pada umumnya, keabsahan PPJB mensyaratkan dipenuhinya persyaratan sah kesepakatan yang berpedoman ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara berbunyi, “Supaya terjadi persetujuan yang sah, harus dipenuhi empat syarat: 1) kesepakatan mereka yang mengikat dirinya; 2) kecakapan dalam membuat sebuah perikatan; 3) sebuah pokok persoalan tertentu; 4) suatu sebab yang tidak terlarang”. Untuk menjamin keabsahan perjanjian, keempat syarat sah sebagaimana ditentukan pada undang-undang harus dipenuhi dan dibuktikan. Notaris yang berwenang menyusun akta otentik memiliki kewajiban melakukan pemeriksaan (*onderzoeksplicht*) terhadap terpenuhinya syarat-syarat tersebut sebelum menuangkannya dalam akta PPJB.⁹

Kekuatan mengikat PPJB bersumber dari asas kebebasan berkontrak, hal ini menjadi salah satu landasan hukum kontrak. Melalui asas ini, sejumlah pihak diberikan kewenangan penuh untuk memilih menyusun perjanjian ataupun tidak, sekaligus bebas merumuskan isi, mekanisme pelaksanaan, serta persyaratan yang dikehendaki dalam perjanjian. Serta menetapkan bentuk perjanjian, baik dalam bentuk tertulis maupun secara lisan. Landasan hukum dari asas kebebasan berkontrak sejalan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang secara garis besar mempertegas bahwa kesepakatan yang lahir secara sah ini layaknya UU serta wajib ditaati seluruh pihak yang turut serta dalam pembuatannya. Ketentuan ini mengandung dua maka penting: pertama, para pihak memiliki kewenangan penuh untuk menyepakati dan menetapkan wujud atau

⁹ Made Ara Denara Asia Amasangsa, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan,” *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 8(1) (2019): 1-13.

bentuk perjanjian yang dikehendaki tanpa adanya pembatasan tertentu, selama tidak melanggar ketentuan yang berlaku, norma kesusilaan, serta ketertiban umum; kedua, perjanjian yang disepakati secara sah berkekuatan mengikat untuk pihak yang terlibat, sebagaimana layaknya kekuatan mengikat suatu undang-undang (*pacta sunt servanda*).¹⁰

Dalam kaitannya dengan PPJB, asas kebebasan berkontrak memberikan dasar legalitas bagi sejumlah pihak untuk menyusun kesepakatan berkontrak tidaklah bersifat mutlak secara penuh. Terdapat beberapa pembatasan-pembatasan yang bersumber dari: pertama, ketetapan hukum yang sifatnya memaksakan (*dwingend recht*), kebebasan para pihak pada pembuatan PPJB tidak boleh mengesampingkan ketetapan peraturan hukum yang mensyaratkan bahwa penjualan dan pembelian tanah wajib dilaksanakan di PPAT, sejalan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997; kedua, kesusilaan dan ketertiban umum, PPJB tidak dapat memuat klausul yang berlawanan dengan norma sosial ataupun ketertiban umum dimasyarakat; ketiga, Asas Itikad Baik, pada konteks PPJB, sejumlah pihak berkewajiban melaksanakan hak dan tanggung jawabnya dengan dilandasi itikad baik, dan tidak dibolehkan dalam menyalahgunakan PPJB guna tujuan yang tidak sesuai dengan maksud pembuatannya. Kekuatan mengikat PPJB yang disusun berbentuk akta notaris diperkuat oleh kedudukan akta notaris sebagai akta otentik. Berdasarkan UUJN dan UUJNP akta notaris adalah akta otentik yang berkekuatan pembuktian lengkap dan menyeluruh (*volledig bewijs*). Maka, seluruh isi dalam akta disebut sah dan benar sepanjang tidak ada bukti hal yang bertentangan. Kedudukan PPJB sebagai dasar kesepakatan memiliki beberapa fungsi diantaranya, pertama, PPJB memberikan kepastian hukum untuk para pihak bahwasanya, mereka telah menyetujui melaksanakan bertransaksi jual beli tanah dengan syarat dan ketentuan tertentu. Namun, perlu ditegaskan bahwa PPJB tidak mengakibatkan terjadinya pelepasan hak secara yuridis. Pelepasan hak atas tanah baru terjadi bilamana sudah dibuatkan Akta Pelepasan Hak di hadapan PPAT dan dilakukan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Sebelum tahap ini dilakukan, hak atas tanah masih tetap berada pada pihak penjual meskipun telah ada PPJB.¹¹

Hubungan hukum antara PPJB dan Akta Pelepasan Hak Milik dalam ranah hukum pertanahan merupakan suatu rangkaian perbuatan hukum yang saling berkaitan. PPJB berfungsi sebagai dasar perjanjian yang melahirkan kewajiban bagi pemegang Hak Milik untuk melepaskan haknya dan kewajiban bagi pihak lain untuk membayar harga pelepasan tersebut. Akta Pelepasan Hak kemudian merupakan perbuatan hukum sepihak yang merupakan pelaksanaan dari kewajiban yang timbul berdasarkan PPJB dimaksud. Melalui konstruksi demikian, PPJB menjadi kausa atau alasan hukum bagi diterbitkannya Akta Pelepasan Hak. Dari perspektif hukum pertanahan, pelepasan Hak kepemilikan tanah dikelola pada UUPA dan PP RI No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

¹⁰ Desy Agatha Sari, M. Sudirman, and Benny Djajaz, "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/PDT. G/2009/PN. DEPOK)," *Journal of Social and Economics Research* 6(1) (2024): 595-608, doi : <https://doi.org/10.54783/jser.v6i1.389>.

¹¹ A. B. S. H. O. R. I. L. Fithry and S. Sjaifurrachman, "Pelepasan Tanah Dan Bentuk Ganti Rugi Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Jendela Hukum* 3(2) (2021): 1-13, doi: <https://doi.org/10.24929/FH.V3I2.1406>.

Pelepasan hak pada hakikatnya ialah mekanisme penghapusan hak atas tanah subyek hukum yang menjadi hak negara, tanpa melalui peralihan kepada pihak lain secara langsung. Akibat hukum dari pelepasan hak ialah tanah ini beralih statusnya menjadi tanah yang langsung di bawah kepemilikan negara, yang selanjutnya dapat diajukan permohonan pemberian haknya oleh pihak yang membutuhkan.

Dalam regulasi pertanahan Indonesia terkait penggunaan PPJB sebagai dasar pembuatan Akta Pelepasan Hak. UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, maupun PP No. 18 Tahun 2021 tidak secara eksplisit membuat mekanisme ini. Pasal terkait pelepasan hak pada PP No. 18 Tahun 2021 hanya memaparkan bahwasanya pelepasan hak dilaksanakan dengan akta yang disusun di depan notaris atau PPAT, tanpa menjelaskan alat bukti atau perjanjian pendahuluan apa yang dapat menjadi landasan yuridisnya¹². Bilamana terjadinya kekosongan norma maka akan menimbulkan terjadinya masalah yang timbul dimasa depan mengenai akta yang disusun notaris. Kekosongan norma tersebut menimbulkan persoalan hukum bagi praktik yang secara formal tampak sah, tetapi pada hakikatnya dapat digunakan untuk menghindari larangan-larangan substantif dalam hukum pertanahan. Sebagai contoh, peralihan Hak Milik kepada pihak yang tidak berwenang dapat dikemas seolah sebagai “pelepasan hak kepada negara” berdasarkan PPJB, yang kemudian diikuti pembagian Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pihak yang serupa. Mekanisme ini tidak berbeda dengan jual beli langsung, hanya saja dibungkus dengan formalitas berbeda demi menghindari larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 UUPA.

Pengaturan mengenai PPJB tidak hanya ditemukan pada ketentuan hukum perjanjian umum, tetapi diatur secara khusus pada Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyebutnya sebagai kesepakatan awal jual beli dan menetapkan sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi, meliputi kejelasan status kepemilikan tanah, objek perjanjian, siapa yang mempunyai izin bangunan utama, aksesibilitas fasilitas infrastruktur, serta tingkat bangunan yang telah selesai sekurang-kurangnya dua puluh persen sebelum PPJB dapat dilaksanakan. Ketentuan ini dipertegas oleh PP No.12 Tahun 2021 yang mengatur pelaksanaannya lebih lanjut. Kedua regulasi tersebut secara konsisten menempatkan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan yang mewajibkan para pihak memenuhi sejumlah kewajiban terlebih dahulu, sehingga menegaskan bahwa PPJB belum menimbulkan pengalihan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa salah satu kewenangan Notaris adalah menuangkan serta menegaskan adanya suatu hubungan hukum atau perikatan yang disepakati oleh para pihak ke dalam bentuk tertulis sejalan oleh tata cara yang dibuat peraturan perundang-undangan, sehingga menghasilkan suatu akta autentik.¹³

¹² Wayan Artana, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Kerkara Nomor: 65k/Pdt/2012/Ma),” *Jurnal Preferensi Hukum* 2(3) (2021): 21–28, doi: <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4038.664-670>.

¹³ Mahadewi, I., Laksmi, G. A. I., & Purwanto, I. W. N. (2021). Tanggung Jawab Notaris Pengganti yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembuatan Akta Autentik. *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan Universitas Udayana*, 6(2):450-460. doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p18>, h. 451

Dalam hal risiko hukum, ada beberapa permasalahan yang dapat timbul apabila PPJB tidak memenuhi syarat normatif. Di antaranya adalah risiko pembatalan PPJB akibat tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berimbas pada gugurnya landasan hukum bagi Akta Pelepasan Hak yang telah dibuat. Selain itu, terdapat pula risiko tumpang tindih klaim atas tanah apabila terdapat pihak ketiga yang juga memiliki perikatan dengan pemilik tanah atas objek tanah yang sama. Mahkamah Agung dalam sejumlah putusan telah menegaskan bahwa PPJB berkekuatan mengikat secara perdata pada pihak yang bersepakat, tetapi tidak menimbulkan akibat hukum kebendaan. Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan, pengalihan hak atas tanah didasarkan PPJB dinyatakan telah terjadi apabila pembelinya sudah melunasi seluruh harga tanah, sudah menguasai objeknya yang diperjualbelikan, serta dilaksanakan dengan itikad baik.

Permasalahan hukum muncul manakala PPJB tidak dilanjut dengan penyusunan AJB di depan PPAT, melainkan langsung dijadikan sebagai dasar akta pelepasan hak. salah satu faktor yang mendorong ditempuhnya jalur pelepasan hak dalam praktik adalah kesulitan faktual untuk menghadirkan kembali pihak penjual guna melaksanakan prosedur perubahan statusnya dari Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat HGB, yang mana proses ini dengan prosedural memerlukan kehadiran dan persetujuan aktif pemegang hak semula, sehingga apabila penjual tidak dapat ditemukan, tidak kooperatif, atau telah meninggal dunia tanpa kejelasan ahli waris, maka mekanisme pelepasan hak menjadi alternatif yang ditempuh para pihak meskipun tidak memiliki pijakan normatif yang eksplisit. Mekanisme pelepasan hak di Indonesia menempatkan penjual selaku pemegang hak semula sebagai pihak yang melepaskan haknya kepada negara untuk kemudian tanah tersebut dimohonkan kembali oleh pembeli dengan status hak yang dikehendaki, sehingga tanah yang semula berstatus hak milik dilepas kembali kepada negara dan selanjutnya dimohonkan oleh pembeli menjadi HGB atau hak lainnya sesuai peruntukannya.¹⁴ Kekosongan norma dalam hal ini terletak Pasal 37 Ayat (1) yang dimana hanya mengatur mengenai peralihan hak melalui akta yang disusun PPAT, pada PP No. 24 Tahun 1997 di dalamnya tidak ada mengatur mengenai prosedur pelepasan hak melainkan hanya prosedur peralihan hak saja, namun terdapat frasa mengenai “perbuatan hukum pemindahan hak lainnya” hal ini tidak dijelaskan secara eksplisit apakah ini mencakup pelepasan hak atau tidak. Ketidaklengkapan pengaturan ini memperlihatkan ada kekosongan norma yang memunculkan ketidakpastian hukum, mengingat penggunaan PPJB telah berkembang melampaui fungsi awalnya tanpa disertai landasan normatif yang jelas. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum menjadi nilai fundamental pada hukum, selain nilai keadilan dan kebermanfaatan.¹⁵

Pada konteks PPJB sebagai dasar Akta Pelepasan Hak, kepastian hukum dapat tercapai apabila terdapat kejelasan pengaturan normatif yang menjadi pedoman bagi seluruh

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, 2nd Ed (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

¹⁵ Agus Purwo Saputro and Miftakhul Huda, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual Dan/ Atau Melepas Hak Atas Objek Yang Menjadi Agunan Di Bank,” *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam* 22(1) (2024): 51–64, doi: <https://doi.org/10.69552/ar-risalah.v22i1.2339>.

pemangku kepentingan, termasuk notaris, PPAT, dan Kantor Pertanahan. Meskipun terdapat kekosongan norma, dalam praktiknya PPJB tetap bisa dimanfaatkan sebagai landasan dari penyusunan Akta Pelepasan Hak. Bilamana di dalam PPJB tersebut secara eksplisit memuat klausul yang menyatakan bahwa tujuan dari perjanjian adalah untuk menjual, mengalihkan, atau jalan lain melepaskan tanah pada yang memperoleh hak tersebut. Klausul ini sangat penting agar terdapat kesesuaian antara klausa PPJB dengan perbuatan hukum yang akan dilaksanakan pelepasan hak. Bilamana tidak adanya keselarasan ini terdapat risiko bahwa akta pelepasan hak yang dibuat di kemudian akan dianggap tidak memiliki kedudukan yang kuat, sehingga akta ini bisa dibatalkan demi hukum.

3.2 Perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam Pembuatan Akta Pelepasan Hak Milik yang didasarkan pada PPJB Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan

Kewenangan notaris dalam pembuatan PPJB mengacu pada kewenangan umum notaris pada penyusunan suatu akta otentik terkait segala tindakan dan kesepakatan para pihak sesuai Pasal 15 Ayat (1) UUJN, dimana hal ini Notaris berwenang menyusun akta otentik yang meliputi sejumlah tindakan hukum, perjanjian, serta penetapan yang disyaratkan undang-undang ataupun diminta pihak yang berkepentingan, sekaligus berwenang memastikan tanggal pembuatannya, menyelenggarakan penyimpanan akta, lalu menerbitkan *grosse*, salinan, dan kutipan akta, selama penetapan itu tidak dilimpahkan atau di kecualikan pada pejabat maupun pihak lainnya didasarkan aturan hukum yang berlaku. Perlu dipertegas bahwa kewenangan notaris dalam pembuatan PPJB tidak mencakup kewenangan untuk melaksanakan peralihan atau penghapusan hak atas tanah, sebab perbuatan hukum tersebut merupakan kewenangan eksklusif PPAT. PPJB yang disusun di hadapan notaris hanyalah sebuah akta perjanjian yang menimbulkan hubungan perikatan diantara sejumlah pihak, sehingga melahirkan hak dan kewajiban bagi tiap-tiap pihak, namun tidak secara langsung mengakibatkan beralih atau hapusnya hak atas tanah. Perbedaan yang tegas ini penting untuk mencegah kerancuan kewenangan diantara PPAT dan notaris pada sistem hukum pertanahan Indonesia. Prinsip kehati-hatian tercermin dalam landasan yuridis yang termuat pada konsiderans UUJNP memperlihatkan bahwasanya keberadaan notaris bertujuan memberi jaminan atas kepastian hukum, ketertiban, serta perlindungan hukum melalui alat bukti tertulis yang berkekuatan autentik tentang perbuatan hukum, perjanjian, penetapan, maupun peristiwa hukum yang dibentuk di hadapan notaris.¹⁶

Bentuk pertanggungjawaban notaris atas kebenaran formal akta PPJB yang dihasilkannya meliputi kewajiban untuk menjamin bahwasanya pembuatan akta ini sudah dijalankan mekanisme dan prosedur yang ditentukan pada UUJN, para pihak yang menghadap merupakan pihak yang berwenang dan cakap secara hukum. Sehingga muatan akta menggambarkan kehendak nyata para pihak dan tidak menyimpang dari aturan hukum, norma sosial, dan ketertiban umum, serta identitas para pihak dan data formal dalam akta telah benar adanya. Keakuratan isi dokumen

¹⁶ Istadevi Utami Rahardika, Ni Luh Gede Astariyani, dan I Nyoman Sumardika, "Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil Atas Tanah Terdaftar Pada Kantor Pertanahan," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 2 (2023): 213–225, doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i02.p1>

yang dibagikan para pihak sebagai kelengkapan pembuatan akta bukanlah tanggung jawab notaris. Dalam hal pembuatan PPJB yang ditujukan sebagai dasar Akta Pelepasan Hak, notaris berkewajiban tambahan untuk menjamin bahwa hal ini telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁷ Notaris wajib membagikan nasihat hukum untuk sejumlah pihak terkait implikasi hukum dari PPJB yang dibuat, termasuk menjelaskan bahwa PPJB tersebut bukan ialah bukti pengalihan hak atas tanah dan tidak bisa menjadi landasan registrasi peralihan hak di Kantor Pertanahan. Kewajiban ini ialah bagian dari peran notaris selaku pejabat umum yang bertanggung jawab dalam menjaga tertib hukum di masyarakat.

Teori perlindungan hukum yang dirumuskan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan dalam dua bentuk yakni, preventif dan represif. Preventif diarahkan guna mencegah timbulnya permasalahan atau sengketa hukum sebelum terjadi, sementara represif diarahkan dalam menyelesaikan permasalahan atau perselisihan yang muncul. Kedua bentuk perlindungan hukum tersebut sama-sama memiliki keterkaitan dalam kerangka perlindungan hukum untuk notaris dalam penyusunan PPJB. Penerapan prinsip kehati-hatian pada setiap akta yang dibuat memberikan perlindungan hukum preventif kepada notaris.¹⁸ Dalam konteks pembuatan PPJB yang akan dijadikan dasar Akta Pelepasan Hak, prinsip kehati-hatian mewajibkan notaris untuk memverifikasi yang cermat atas identitas dan kecakapan hukum para pihak, memastikan objek tanah tidak dalam sengketa atau berada di bawah sita jaminan, memeriksa kesesuaian antara data tanah dalam sertifikat dengan data riil di lapangan, dan memastikan bahwa maksud dan tujuan penggunaan PPJB tidak melawan dari ketetapan hukum yang berlaku.

Klausul penegasan dalam PPJB termasuk instrumen perlindungan hukum preventif yang efektif. Klausul ini secara eksplisit menyatakan bahwa PPJB yang dibuat bukanlah akta peralihan hak milik atas tanah, melainkan ialah perjanjian obligatoir yang melahirkan kewajiban bagi sejumlah pihak untuk menjalankan pelepasan hak sesuai prosedur peraturan hukum yang berlaku. Pencantuman klausul penegasan ini memperjelas kehendak serta tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak, sehingga mengurangi risiko penafsiran yang keliru yang dapat merugikan notaris di kemudian hari. Selain klausul penegasan, perlindungan hukum preventif juga dapat diwujudkan melalui kewajiban notaris untuk membagikan penjabaran hukum secara keseluruhan kepada sejumlah pihak terkait konsekuensi-konsekuensi hukum yang muncul dari PPJB yang dibuat, serta proses hukum lanjutan yang harus ditempuh untuk mewujudkan tujuan para pihak. Penyuluhan ini harus dilakukan secara tertulis dan dicatat dalam minuta akta sebagai bagian dari keterangan para pihak, sehingga dikemudian hari tidak ada pihak yang bisa mendalilkan ketidaktahuan atas proses hukum yang disepakati.¹⁹ Perlindungan hukum represif untuk notaris tersedia melalui prosedur Majelis Pengawasan Notaris yang dibentuk berdasarkan UUJN.

¹⁷ Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y. (2024). Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai UUJN. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(5), 4020-4038, doi: <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i5.15250>

¹⁸ Rolan Napitupulu and Agus Saron, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak," *Jurnal Notarius* 15(1) (2022): 21-27, doi: <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46031>.

¹⁹ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023).

Majelis Pengawasan Notaris mencakup MPD, MPW, dan MPP yang berwenang berbeda dalam melaksanakan pengawasan, pemeriksaan, dan penghukuman pada notaris. Dalam hal terjadi pengaduan atau sengketa yang melibatkan notaris terkait pembuatan PPJB, para pihak atau penegak hukum terlebih dahulu wajib melapor kepada MPD untuk mendapatkan izin sebelum memanggil atau memeriksa notaris. Dalam sengketa yang timbul akibat penggunaan PPJB tanpa AJB sebagai dasar Akta Pelepasan Hak, perlindungan hukum bagi notaris dapat diupayakan melalui beberapa jalur. Pertama, dalam konteks gugatan perdata, notaris dapat membuktikan bahwa akta yang dibuatnya telah memenuhi seluruh syarat formil akta otentik sehingga berkekuatan pembuktian sempurna. Ketika pihak yang menggugat tidak bisa membuktikan adanya aktivitas ilegal ataupun kelalaian dari notaris, gugatan tersebut seharusnya ditolak. Kedua, dalam konteks pemeriksaan administratif oleh Majelis Pengawasan, notaris dapat menunjukkan bahwa semua mekanisme penyusunan akta sudah dilaksanakan sesuai ketentuan UUJN dan kode etik notaris.

Permasalahan yang sering terjadi pada praktik adalah ketika PPJB dibuat tanpa diikuti dengan mekanisme lanjutan yang seharusnya dilakukan, sehingga para pihak kemudian menganggap PPJB sendiri sudah cukup sebagai bukti kepemilikan atau dasar klaim atas tanah. Kondisi ini dapat menimbulkan sengketa yang turut menyebabkan masalah bagi notaris sebagai pihak yang bertanggung jawab. Oleh karena itu, rekonstruksi atas praktik pembuatan PPJB yang dimaksudkan sebagai dasar Akta Pelepasan Hak perlu dilakukan, dengan memperjelas ruang lingkup kewenangan dan kewajiban setiap pihak. Berdasarkan analisis tersebut, terlihat bahwa perlindungan hukum bagi notaris pada penyusunan PPJB sebagai dasar Akta Pelepasan Hak bersifat kondisional yang mana artinya perlindungan tersebut hanya tersedia secara optimal apabila notaris telah menjalankan kewenangannya sesuai ketentuan peraturan hukum dan standar profesi yang berlaku.²⁰ Notaris yang terbukti melakukan kelalaian atau melanggar saat proses penyusunan akta tidak dapat berlindung di balik formalitas prosedural, melainkan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

Maka sangat diperlukan pengaturan eksplisit pada PP No. 18 Tahun 2021 atau peraturan pelaksanaannya yang secara tegas menetapkan: (a) apakah PPJB dapat dijadikan dasar Akta Pelepasan Hak (b) jika dapat, persyaratan apa yang wajib terpenuhi; dan (c) prosedur teknis yang harus diikuti notaris, PPAT, dan Kantor Pertanahan. Tanpa pengaturan eksplisit ini, praktik yang ada hanya bersandar pada 'kebiasaan hukum' yang tidak berkekuatan hukum yang memadai. Notaris yang memahami dan menerapkan ketentuan tersebut dalam praktiknya akan berada pada posisi yang lebih terlindungi secara hukum, karena dapat membuktikan bahwa tindakannya didasarkan pada landasan hukum jelas dan tidak berlawanan dengan peraturan yang berlaku. Sosialisasi dan peningkatan pemahaman para notaris mengenai peraturan pertanahan yang terus berkembang menjadi suatu kebutuhan yang mendesak. Dilakukannya upaya kodifikasi dan penyusunan pedoman teknis yang diterbitkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) maupun Kementerian ATR/BPN

²⁰ Diana Febriani, Kurnia Warman, and Hengki Andora, "Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Melalui Notaris Di Kota Padang," *UNES Law Review* 7(4) (2025): 21–30, doi : <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i4.2432>.

mengenai tata cara pembuatan PPJB yang dimaksudkan sebagai dasar Akta Pelepasan Hak akan sangat membantu dalam memberi kepastian hukum sekaligus perlindungan untuk seluruh pihak yang bersangkutan. Pedoman teknis ini dapat berfungsi sebagai standar minimum yang wajib dipenuhi, sehingga menghindarkan adanya ketidakseragaman penerapan hukum di lapangan.

4. Kesimpulan

PPJB yang disusun notaris berkedudukan sebagai perjanjian obligatoir yang berlandaskan Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, dan berkekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) sebagai akta otentik. Tetapi, kepastian hukum penggunaannya sebagai dasar Akta Pelepasan Hak terhambat oleh kekosongan norma, mengingat UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, maupun PP No. 18 Tahun 2021 tidak secara eksplisit membuat mekanisme tersebut. PPJB sebagai dasar pelepasan hak apabila memuat klausul yang secara tegas di dalamnya terdapat kehendak para pihak untuk melepaskan hak atas tanah, sehingga terdapat keselarasan antara perjanjian pendahuluan dengan perbuatan hukum yang menyusulnya. Tanpa keselarasan demikian, akta pelepasan hak yang dihasilkan berisiko batal demi hukum. Perlindungan hukum bagi notaris secara preventif, prinsip kehati-hatian harus diterapkan notaris dengan memverifikasi para pihak dan objek tanah, pencantuman klausul penegasan bahwa PPJB bukan bukti peralihan hak, serta pemberian penyuluhan hukum yang terdokumentasi dalam minuta akta. Secara represif, perlindungan tersedia melalui mekanisme Majelis Pengawasan Notaris dan pembuktian pemenuhan syarat formil akta otentik dalam gugatan perdata. Namun, perlindungan ini bersifat kondisional dan hanya optimal apabila notaris telah menjalankan kewenangannya sesuai UUJN dan kode etik profesi. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan eksplisit dalam PP No. 18 Tahun 2021 serta pedoman teknis dari INI dan Kementerian ATR/BPN sebagai landasan normatif yang memadai.

Deklarasi

Pernyataan Penggunaan *Artificial Intelligence* (AI)

Penelitian ini memanfaatkan penggunaan *Artificial Intelligence* (AI) berupa Claude AI sebagai alat bantu dalam penyempurnaan bahasa akademik dan membantu penulis dalam melihat sudut pandang permasalahan yang tetap diverifikasi dan dikembangkan oleh penulis. Penulis menyatakan bahwa penggunaan AI tersebut dilakukan secara bertanggung jawab dan transparan serta tidak menggantikan kontribusi intelektual, penilaian ilmiah, maupun tanggung jawab penulis. Penulis bertanggung jawab sepenuhnya atas keakuratan, orisinalitas, validitas, integritas, sumber referensi, serta kepatuhan terhadap prinsip etika seluruh isi artikel, termasuk bagian yang disusun atau diperbaiki dengan bantuan AI serta menjamin bahwa penggunaan AI dalam penyusunan artikel tidak dilakukan untuk membuat, merekayasa, memalsukan, atau memanipulasi data, hasil penelitian/kegiatan, dokumentasi, informasi, maupun referensi sesuai dengan Surat Pernyataan Penggunaan Kecerdasan Artifisial (AI) yang telah diserahkan.

Pernyataan Pendanaan

Penelitian ini didanai secara mandiri oleh seluruh penulis.

Konflik Kepentingan

Para penulis menyatakan tidak ada konflik kepentingan dalam artikel ini.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, 2nd Ed.* Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional : Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta : Universitas Trisakti, 2019.

Jurnal

Afifah, Siti Afrah. "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah." *Syiah Kuala Law Journal* 4(2) (2020): 123-140. doi: [10.24815/sklj.v4i2.17021](https://doi.org/10.24815/sklj.v4i2.17021)

Aisya, Alyaziza, and Mella Ismelina Farma Rahayu. "Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak Dari PPJB Dalam Praktik Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan* 4, no. 2 (May 2025): 581-592, doi: <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i2.4203>.

Amasangsa, Made Ara Denara Asia. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 8(1) (2019): 1-13.

Apianta, Reydiki, and Sukirno Sukirno. "Proses Pelepasan Hak Milik Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional." *Notarius* 16(3) (2023): 1-9. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.41619>.

Artana, Wayan, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. "Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PT. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Kerkara Nomor: 65k/Pdt/2012/Ma)." *Jurnal Preferensi Hukum* 2(3) (2021): 21-28. doi: <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4038.664-670>.

Diatmika, I. D. G. A. P., and Danyathi, A. P. L., "Kepastian Hukum Kewajiban Saksi Instrumenter Dalam Menjaga Kerahasiaan Akta Autentik dan Akibat Hukumnya Terhadap Notaris," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8(1) (2023): 134-151, doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i01.p11>

Effendi, Muhammad Arief. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Proses Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Pembangunan." *Jurnal Veritas et Justitia* 9(1) (2023): 1-7,doi: <https://doi.org/10.25123/vej.v9i1>.

Febriani, Diana, Kurnia Warman, and Hengki Andora. "Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Melalui Notaris Di Kota Padang." *UNES Law Review* 7(4) (2025): 21-30, doi : <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i4.2432>.

Fithry, A. B. S. H. O. R. I. L., and S. Sjaifurrachman. "Pelepasan Tanah Dan Bentuk Ganti Rugi Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Jendela Hukum* 3(2) (2021): 1-13, doi: <https://doi.org/10.24929/FH.V3I2.1406>.

Mahadewi, I., Laksmi, G. A. I., & Purwanto, I. W. N. "Tanggung Jawab Notaris

- Pengganti yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan Universitas Udayana* 6(2) (2021): 450-460. doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p18>, h. 451
- Napitupulu, Rolan, and Agus Sarono. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak." *Jurnal Notarius* 15(1) (2022): 21-27. doi: <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46031>.
- Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai UUJN." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4(5) (2024): 4020-4038, doi: <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i5.15250>
- Rahardika, I. U., Astariyani, N. L. G. A., and Sumardika, I. N., "Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil Atas Tanah Terdaftar Pada Kantor Pertanahan," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8(2) (2023): 213-225, doi: <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i02.p1>
- Santoso, A. B. "Kepastian Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Camat Terhadap Objek Tanah Dengan Alas Hak Sertipikat Hak Milik." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1-12, doi: <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i9.3160>.
- Saputro, Agus Purwo, and Miftakhul Huda. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual Dan/ Atau Melepas Hak Atas Objek Yang Menjadi Agunan Di Bank." *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam* 22(1) (2024): 51-64. <https://doi.org/10.69552/ar-risalah.v22i1.2339>.
- Sari, Desy Agatha, M. Sudirman, and Benny Djajaz. "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/PDT. G/2009/PN. DEPOK)." *Journal of Social and Economics Research* 6(1) (2024): 595-608, doi : <https://doi.org/10.54783/jser.v6i1.389>.
- Utama, Putu Arya Bagus, I. Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT." *Jurnal Preferensi Hukum* 2(1) (2021): 177-181., doi: <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630).