

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA
(STUDI KASUS AKTA JUAL BELI NOMOR 71/2018 YANG
DITERBITKAN OLEH PPAT BERINISIAL S DI KABUPATEN SLEMAN)**

Oleh:

Bernadetta Puspitasari¹ dan Destri Budi Nugraheni²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peralihan hak pakai atas tanah negara di DIY berdasarkan perundang-undangan, perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap jual beli hak pakai atas tanah negara yang sertifikatnya belum bisa balik nama (studi kasus AJB Nomor 71/2018) di Kabupaten Sleman dan pertanggungjawaban PPAT yang telah menerbitkan Akta Jual Beli hak pakai atas tanah negara yang sertifikatnya belum bisa balik nama.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif empiris. Sifat penelitian yang dilakukan adalah deskriptif. Teknik dan alat pengumpulan data menggunakan teknik penelitian lapangan dengan cara wawancara dan studi dokumen. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian ini diketahui bahwa peralihan hak pakai atas tanah negara di Daerah Istimewa Yogyakarta belum bisa dilaksanakan karena menunggu inventarisasi dan identifikasi tanah Kasultanan/Kadipaten hingga selesai. Apabila objek tanah merupakan tanah Kasultanan/Kadipaten maka peralihannya harus mendapatkan ijin dari Kasultanan/Kadipaten melalui Panitikismo sebelum pembuatan akta peralihannya. Perlindungan bagi pembeli hak pakai atas tanah negara yang belum bisa balik nama adalah dengan cara musyawarah antara pembeli dan penjual, melakukan pembatalan akta ataupun mengajukan gugatan kepada PPAT karena telah membuat akta tidak sesuai prosedur. Pertanggungjawaban PPAT yang telah menerbitkan akta jual beli yang sertifikatnya belum bisa balik nama yaitu dapat dikenakan sanksi administrasi, kode etik dan perdata.

Kata Kunci: Jual beli tanah, Hak pakai atas tanah negara, Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (puspitasaribernadetta@mail.ugm.ac.id)

² Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (destri.budi@mail.ugm.ac.id)

**JURIDICAL ANALYSIS OF SALE AND PURCHASE USE RIGHTS TO
STATE LAND (CASE STUDY OF SELLING AND PURCHASE DEED
NUMBER 71/2018 ISSUED BY PPAT WITH THE INITIAL S IN SLEMAN
DISTRICT)**

By

Bernadetta Puspitsari³ and Destri Budi Nugraheni⁴

ABSTRACT

This research aims to identify and analyze the transfer of land use rights state in the Special Region of Yogyakarta based on legislation, legal protection for the buyer against the sale and purchase of use rights over state land whose certificates cannot be transferred (AJB case study Number 71/2018) in Sleman Regency and the responsibility of the PPAT who has issued the Sale and Purchase Deed the right to use state land whose certificate has not been able to be renamed.

This type of research uses empirical normative legal research. The nature of the research conducted is descriptive. Data collection techniques and tools used field research techniques by means of interviews and document studies. Data analysis was carried out using qualitative methods.

The result of this study can be seen that the transfer of use rights over state land in the Special Region of Yogyakarta cannot be carried out because it is waiting for the inventory and identification of the land of the Sultanate to be completed. If the land object is the land of the Sultanate, then the transfer must obtain approval from the Sultanate through Panitikismo before making the deed of transfer. Protection for buyers of use rights on state land who cannot be renamed is through deliberation between the buyer and seller, canceling the deed or file a lawsuit against the PPAT for making the deed not in according to the procedure. The responsibility of the PPAT who has issued a deed of sale and purchase whose certificate has not been able to be renamed can be subject to administrative sanctions, codes of ethics and civil law.

Key words: Sale and Land Purchase, Right of Use on State Land, Official of Land Deed Maker

³ Master of Notary Student, Faculty of Law, Gadjah Mada University (puspitasaribernadetta@mail.ug.ac.id)

⁴ Lecturer Of Master of Notary Law Faculty of Law Gadjah Mada University (destri.budi@mail.ac.id)