

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA
DI BAWAH TANGAN SERTA DASAR HUKUM PENDAFTARAN
TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 291/PDT.G/2021/PN SMN)**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : TOYIB QOLBI S.H
NOMOR INDUK MHS. : 23921071

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN



AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN SERTA DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 291/PDT.G/2021/PN SMN)

OLEH :

NAMA MHS. : TOYIB QOLBI S.H
NOMOR INDUK MHS. : 23921071

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1.

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D

Yogyakarta, 17 Juli 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN



AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN SERTA DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 291/PDT.G/2021/PN SMN)

OLEH :

NAMA MHS. : TOYIB QOLBI S.H
NOMOR INDUK MHS. : 23921071

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan
LULUS pada hari Rabu, 3 September 2025

Pembimbing 1.

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D

Yogyakarta, ..12 sep 2025

Penguji 1.

Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag

Yogyakarta, ..12 Sep 2025

Penguji 2.

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

Yogyakarta, ..12 sep 2025

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

"Tak usah marah pada bayangan yang mencuri cahayamu—karena kaulah yang meletakkan lentera itu di tanah, lalu berpaling seolah dunia tak punya gelap"

Persembahan

Tesis ini dipersembahkan untuk yang terkasih:

“ Kedua orang tua yang selalu mendidik, memberikan kasih sayang, dan mendoakan dalam setiap perjalanan hidup ”

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan telah melakukan penulisan Tugas Akhir dengan judul:

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN SERTA DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 291/PDT.G/2021/PN SMN)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir nomor satu dan dua), saya sanggup menerima sanksi administratif jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 12 September 2025



Toyib Qolbi, S.H

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia, dan kasih sayang-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “*Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan serta Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan No. 291/Pdt.G/2021/PN Smn)*”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam proses penyusunan tesis ini, Penulis menyadari keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan motivasi selama proses penulisan hingga tersusunnya karya ilmiah ini. Harapan besar Penulis, semoga hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang bermakna bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan dan hukum pertanahan.

Penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I yang turut memberikan masukan mendalam dan telah membantu dalam penentuan topik serta arah kajian tesis ini;
5. Bapak Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag dan Dr. Nurjihad, S.H., M.H, selaku Dosen Penguji I dan II yang telah memberikan koreksi, kritik, dan saran membangun dalam penyempurnaan tesis ini;
6. Segenap Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas ilmu, wawasan, dan inspirasi yang telah diberikan kepada Penulis selama masa perkuliahan;
7. Seluruh staf administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu kelancaran proses akademik Penulis;

8. Orang tua saya Bapak Abudiman dan Ibunda tercinta Yamarnawati telah menjadi alasan paling kuat untuk penulis menyelesaikan tulisan ini dan telah memberi dukungan baik secara, moril, materil maupun sepirituil.yang senantiasa memberi motivasi dan dukungan kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan menjadi kontribusi nyata dalam pengembangan kajian hukum, khususnya mengenai perjanjian jual beli tanah dan kekuatan yurisprudensi di Indonesia. Penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat Penulis harapkan untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Yogyakarta, 16 Juli 2025

Toyib Qolbi, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas.....	8
F. Kerangka Teori	11
1. Teori Kepastian Hukum (<i>Rechtszekerheid</i>)	11
2. Teori Perlindungan Hukum.....	12
3. Teori Kewenangan	15
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan Tesis	22
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PENGATURAN TANAH, PERJANJIAN, JUAL BELI, AKTA, DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)	24
A. Pengaturan Tanah.....	24
1. Batasan Yuridis tentang Tanah	24
2. Fungsi dan Pemanfaatan Tanah	27
3. Hak-hak Atas Tanah	30
B. Perjanjian.....	37
1. Pengertian Perjanjian	37
2. Asas-Asas Perjanjian	39
3. Unsur-Unsur dan Syarat Sahnya Perjanjian.....	41
4. Jenis-Jenis Perjanjian	44
C. Jual Beli.....	49
1. Pengertian Jual Beli	49
2. Syarat Sah Jual Beli	50
3. Unsur Jual Beli.....	52

4. Jual Beli Tanah	54
D. Akta.....	56
1. Pengertian Akta.....	56
2. Jenis Akta.....	58
3. Fungsi Akta.....	61
E. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	62
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	62
2. Kewenangan dan Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	65
3. Tanggung Jawab dan Kewajiban Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	67
BAB III ANALISIS AKIBAT HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TANPA AKTA PPAT PADA STUDI KASUS PUTUSAN NO.291/PDT.G/2021/PN SMN	73
3.1 Akibat Hukum terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan namun dinyatakan Sah oleh Pengadilan.....	73
3.2 Analisis Putusan Pengadilan No. 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dapat dijadikan Dasar Hukum untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di BPN.....	110
BAB IV PENUTUP	142
4.1 Kesimpulan	142
4.2 Saran	143
DAFTAR PUSTAKA.....	145

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian	9
--	---

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah pada prinsipnya harus dilakukan dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Realitanya banyak masyarakat masih menggunakan akta di bawah tangan karena alasan biaya, kemudahan, dan kepercayaan antar pihak. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait keabsahan perjanjian serta pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan penelitian ini adalah menganalisis akibat hukum perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang kemudian dinyatakan sah oleh pengadilan, serta menilai apakah putusan pengadilan dapat dijadikan dasar hukum untuk pendaftaran peralihan hak. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan sebagai dasar administratif pendaftaran tanah, putusan pengadilan yang mengesahkan perjanjian tersebut mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Selain itu, putusan pengadilan dapat digunakan sebagai dasar hukum bagi BPN untuk melakukan pencatatan peralihan hak, sehingga perjanjian tetap memiliki legitimasi dalam sistem administrasi pertanahan.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Akta di Bawah Tangan, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum..

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu properti yang penting bagi masyarakat dan negara. Tanah memiliki nilai ekonomi dan nilai strategis karena nilainya yang semakin naik (*increasing value*), berbeda dengan benda bergerak.¹ Hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain.² Secara konstitusional pengaturan hukum tanah (sebagai bagian dari sumber daya alam) ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.³

Tanah merupakan salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur dalam hukum agraria ditinjau dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.⁴ Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia (WNI), maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum publik maupun

¹ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Edisi Pertama, (Jakarta: Prendamedia Group, 2019), hlm. 1.

² Rudi Indrajaya, Emelia Kontesa, dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Pengantar Hukum Agraria: Teori dan Praktik*, Cetakan Kesatu, (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm. 3.

³ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, Cetakan 1, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 3.

⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7.

privat.⁵ Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) yaitu; (a) hak milik, (b) hak guna-usaha, (c) hak guna-bangunan; (d) hak pakai, (e) hak sewa; (f) hak membuka tanah; (g) hak memungut-hasil hutan; dan (h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁶

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua acara yaitu dengan cara beralih atau peralihan hak atas tanah tanpa suatu perbuatan hukum dan dialihkan atau pemindahan hak.⁷ Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya.⁸ Peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 87.

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1).

⁷ Arba, *Op.cit.*, hlm. 145.

⁸ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cetakan 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), hlm. 56.

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat dengan prinsip terang dan tunai.¹⁰ Jual beli berdasarkan pasal 1458 KUHPerdota merupakan suatu persetujuan mengenai suatu barang dan harga.¹¹ Atas dasar Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Pendaftaran Tanah bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan PPAT. Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah bersertifikat, tetapi juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹² Proses jual beli tanah di hadapan PPAT memberikan bukti kuat atas peralihan hak, karena akta PPAT dianggap otentik.¹³ Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.¹⁴

Idealitanya jual beli tanah yang diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

¹⁰ Rinto Manulang, *Segala tentang Tanah, Rumah, dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2012), hlm. 117.

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1458.

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-6, (Jakarta: Prenadamedia, 2019), hlm. 369.

¹³ Ferdiansyah Prawira Negara Setiawan, Very Armando, dan Andrea Tamaranova Retaly, "Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan", *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, Vol. 3, No. 6, (2023), hlm. 3003, <https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/6435/4633>, Akses 20 Maret 2025 Pukul 22.18 WIB.

¹⁴ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit*, hlm. 176.

2016, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mewajibkan bahwa jual beli hak atas tanah hanya sah jika dibuat dalam akta otentik oleh PPAT, yang kemudian menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut:

“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.”

Pasal 68 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga menyatakan bahwa:

“Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan pemecahan atau penggabungan dengan melampirkan perubahan akta pemisahan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah disetujui atau disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Ketentuan-ketentuan ini menunjukkan bahwa akta PPAT merupakan dokumen wajib dalam proses peralihan hak atas tanah maupun satuan rumah susun, sebagai bentuk kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta PPAT tidak memiliki kekuatan hukum dalam pendaftaran tanah. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Indonesia, yang mencakup pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak serta peralihan hak, serta pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁵ Sejalan dengan Pasal 1868 KUHPer yang menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat mana akta dibuat.¹⁶

Realita di lapangan menunjukkan bahwa masih banyak transaksi jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan. Jual beli yang dilakukan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, meskipun sah menurut hukum.¹⁷ Faktor yang mempengaruhi adanya transaksi jual beli tanah di bawah tangan, terutama karena alasan biaya yang lebih terjangkau, proses yang lebih mudah dan cepat, serta adanya rasa saling percaya di antara anggota masyarakat saat terlibat dalam jual beli tanah.¹⁸

Salah satu kasus perkara yang berkaitan dengan perjanjian jual beli yaitu Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn. Moh. Taufan Bchk selaku Penggugat mengajukan gugatan terhadap Suprihno karena telah terjadi perjanjian jual beli dua bidang tanah pada tanggal 28 Oktober 1986, masing-

¹⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan (2)

¹⁶ Moh Hatta, *Bab-Bab tentang Perolehan dan Hapusnya Hak atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 2014), hlm. 71.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm, 52.

¹⁸ Nayoan, Heren Fidelfia. "Kajian Hukum terhadap Kasus Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Tondegesan Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa." *Lex Privatum* 13, no. 2 (2024), hlm 9.

masing dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1110 seluas 988 m² dan Nomor 1111 seluas 145 m², yang keduanya atas nama Suprihno. Proses jual beli dilakukan secara sah, dibuktikan dengan surat perjanjian, kwitansi pembayaran, serta pemberian kuasa dari Suprihno kepada Penggugat untuk mengurus sertifikat di Kantor Agraria. Tergugat tidak lagi melakukan komunikasi dengan Penggugat dan keberadaannya tidak diketahui secara pasti hingga gugatan diajukan. Ketidaktahuan terhadap tempat tinggal Tergugat telah menyebabkan hambatan bagi Penggugat dalam melakukan proses balik nama sertifikat ke atas namanya. Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman dengan tujuan memperoleh pengesahan atas perjanjian jual beli tersebut agar memperoleh kepastian hukum dalam proses administrasi pertanahan.¹⁹

Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara idealita dan realita khususnya mengenai efektivitas putusan pengadilan sebagai alternatif pengesahan transaksi yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn memberikan contoh konkret bagaimana pengadilan dapat memberikan legitimasi hukum terhadap transaksi jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan. Putusan tersebut mengesahkan jual beli dua bidang tanah dan memberikan hak kepada pembeli untuk melakukan balik nama, meskipun transaksi tidak didasarkan pada akta PPAT. Keputusan pengadilan tersebut mencerminkan potensi mekanisme yudisial sebagai solusi untuk

¹⁹ Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn

menjamin kepastian hukum bagi pembeli. Ketiadaan kajian yang membahas hal tersebut secara mendalam menunjukkan adanya celah yang perlu diisi oleh penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dari putusan pengadilan terhadap keabsahan perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT serta potensi pemanfaatannya dalam praktik peradilan yang lebih luas.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah di atas, identifikasi perumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan namun dinyatakan sah oleh pengadilan?
2. Apakah putusan pengadilan No. 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dapat dijadikan dasar hukum untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pemaparan di atas penelitian ini memiliki tujuan yang sejalan dengan rumusan masalah, yaitu adalah untuk:

1. Menganalisis akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan namun dinyatakan sah oleh pengadilan.
2. Menganalisis apakah putusan pengadilan No. 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dapat dijadikan dasar hukum untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum pertanahan, melalui analisis terhadap kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT. Kajian terhadap Putusan No. 291/Pdt.G/2021/PN Smn memperluas pemahaman mengenai kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan serta peran pengadilan dalam mengesahkannya. Penelitian ini juga dapat dijadikan rujukan akademik bagi peneliti dan mahasiswa dalam membahas persoalan serupa.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan pemahaman konkret bagi masyarakat mengenai akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi praktisi hukum, notaris, PPAT, maupun aparat penegak hukum dalam menangani sengketa perdata terkait jual beli tanah yang dilakukan secara tidak formal, terutama yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik.

E. Orisinalitas

Berdasarkan hasil penelusuran di internet terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang dirangkum dalam Tabel 1, terdapat beberapa

penelitian yang melakukan kajian mengenai perjanjian jual beli tanpa melalui akta PPAT.

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

No	Nama Penulis	Judul (Tahun)	Persamaan	Perbedaan
1	Lazuardi, Amelia Nur Widyanti, Furcony Putri Syakura ²⁰	Kepastian Hukum Jual Beli dan Pendaftaran Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT (2024)	Membahas pentingnya akta PPAT dalam menciptakan legalitas dan kepastian hukum atas transaksi jual beli tanah	Fokus pada studi kasus beberapa putusan pengadilan yang menunjukkan kerugian hukum akibat tidak adanya akta PPAT
2	M. Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, Ery Agus Priyono ²¹	Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat di Bawah Tangan (2022)	Sama-sama membahas legalitas jual beli tanah tanpa akta PPAT dan memperkuat posisi PPJB di bawah tangan	Menitikberatkan pada waarmeding oleh notaris dan kekuatan pembuktian jika para pihak tidak menyangkal perjanjian

²⁰ Lazuardi, Lazuardi, Amelia Nur Widyanti, and Furcony Putri Syakura. "Kepastian Hukum Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*. 1, no. 12 (2024), hlm. 1346-1355. <http://manggalajournal.org/index.php/SINERGI/article/view/657> Akses 28 Maret 2025 pukul 13.40 WIB.

²¹ Adriansa, Muhammad Zaky, Iga Gangga Santi Dewi, and Ery Agus Priyono. "Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dibawah tangan." *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16, no. 2 (2022), hlm. 130-148. <https://journal.ubb.ac.id/progresif/article/view/3623> Akses 28 Maret 2025 pukul 14.30 WIB.

3	Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah, Ayu Trisna Dewi ²²	Akibat Hukum Jual Beli atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan (2021)	Menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT	Lebih fokus pada kondisi sosial yang menyebabkan praktik jual beli bawah tangan dan akibat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian
4	Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi ²³	Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Proses Jual Beli Tanah (2022)	Mengakui kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam jual beli tanah berdasarkan Pasal 1857 KUHPerdara serta relevansi asas kebebasan berkontrak.	Studi pada Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn dan fokus terhadap pembuktian wanprestasi serta penguasaan tanah tanpa balik nama resmi.
5	Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti	Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT (2023)	Menekankan pentingnya akta autentik dari PPAT untuk pendaftaran tanah serta mengkaji akibat hukum dari jual beli	Mengupas dampak administratif menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan menyimpulkan bahwa proses balik nama tidak dapat dilakukan tanpa akta PPAT.

²² Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, and Ayu Trisna Dewi. "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan." *Warta Dharmawangsa* 15, no. 2 (2021), hlm. 200-208. <https://journal.dharmawangsa.ac.id/index.php/juwarta/article/download/1212/1024> Akses 28 Maret 2025 pukul 15.20 WIB.

²³ Perdana, Meisha Poetri, Nina Herlina, and Ibnu Rusydi. "Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt. G/2016/PN. Cbn)." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 10, no. 1 (2022), hlm. 45-59. <https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/7194>. Akses 28 Maret 2025 pukul 16.45 WIB.

	Ketut Sri Astiti ²⁴		tanpa akta tersebut.	
6	Ana Silviana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo ²⁵	Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak atas Tanah (2020)	Menyatakan keabsahan jual beli tanah membutuhkan akta PPAT agar dapat didaftarkan secara hukum untuk memperoleh sertifikat.	Mengedepankan pendekatan sosialisasi masyarakat desa terhadap pentingnya AJB dan sertifikasi tanah daripada kajian yuridis terhadap putusan pengadilan.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum (*Rechtszekerheid*)

Teori kepastian hukum menyatakan bahwa hukum harus memberikan kejelasan kepada subjek-subjeknya agar mereka dapat menyesuaikan perbuatan dengan aturan yang berlaku dan mencegah kesewenang-wenangan negara dalam menjalankan kekuasaan, baik dalam sistem hukum sipil maupun umum,

²⁴ Maharani, Ida Ayu Dinda, I. Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023), hlm. 261-267. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8036>. Akses 29 Maret 2025 pukul 08.20 WIB.

²⁵ Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah." *Law, Development and Justice Review* 3, no. 2 (2020), 191-195. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523> Akses 29 Maret 2025 pukul 10.10 WIB.

serta menjadi elemen penting dalam konsep negara hukum.²⁶ Secara normatif, kepastian hukum berarti adanya peraturan yang dibuat dan diundangkan dengan jelas, logis, serta bebas dari multitafsir agar tidak menimbulkan konflik dan dipahami sebagai kepastian aturan hukum, bukan tindakan.²⁷ Kepastian hukum tercapai jika hukum mudah diakses, konsisten, ditaati penguasa, didukung warga, ditegakkan hakim independen, dan putusannya dapat dilaksanakan serta harus mencerminkan budaya masyarakat agar tercipta keharmonisan antara negara dan rakyat.²⁸ Kepastian hukum menjamin hukum berjalan sebagaimana mestinya, memberikan kejelasan bagi pemilik hak berdasarkan putusan hukum.²⁹ Pada penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana hukum memberikan jaminan kejelasan status hak milik dan perlindungan terhadap pembeli tanah, meskipun transaksi tidak melalui akta PPAT atau hanya melalui akta di bawah tangan namun disahkan oleh putusan pengadilan.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum berasal dari aliran hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno, yang menyatakan bahwa hukum

²⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19.

²⁷ Zainal Asikin, *Mengenai Filsafat Hukum*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2014), hlm. 46-47.

²⁸ Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries," in *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, ed. oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri (Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012).

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, (Yogyakarta : UI Pres, 2006), hlm. 28.

bersumber dari Tuhan, bersifat universal, dan abadi, serta tidak dapat dipisahkan dari moral.³⁰ Hukum dan moral dipandang sebagai cerminan aturan internal dan eksternal kehidupan manusia. Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan masyarakat, dengan cara membatasi kepentingan tertentu untuk melindungi kepentingan lain.³¹ Perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.³² Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.³³

Fungsi hukum adalah melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasaan dan kedalamannya.³⁴ Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum, yang harus memperhatikan empat unsur yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaat hukum (*zweckmassigkeit*), keadilan hukum (*gerechtigkeits*), dan

³⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

³¹ *Ibid.*

³² Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011), hlm. 10.

³³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm.

³⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 18.

jaminan hukum (*doelmatigkeit*).³⁵ Perlindungan hukum diatur oleh ketentuan hukum dan peraturan yang disepakati oleh masyarakat untuk mengatur hubungan antar anggota masyarakat serta hubungan antara individu dengan pemerintah yang mewakili kepentingan masyarakat.³⁶ Perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum refrensif. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.³⁷ Teori perlindungan hukum pada penelitian ini digunakan untuk teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana hukum memberikan jaminan dan perlindungan kepada pihak pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat melalui akta PPAT. Teori ini menekankan bahwa hukum harus hadir untuk melindungi hak dan kepentingan

³⁵ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cetakan 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 43.

³⁶ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011), hlm. 10.

³⁷ Philipus.M. Hardjo, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1988), hlm. 5.

subjek hukum, terutama ketika terjadi ketimpangan posisi antara para pihak, seperti ketika penjual tidak diketahui keberadaannya.

3. Teori Kewenangan

Teori kewenangan merupakan salah satu kajian utama dalam hukum administrasi negara yang berkaitan dengan legitimasi tindakan pemerintah. Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber-sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.³⁸ Kewenangan tidak hanya berhubungan dengan aspek hak, melainkan juga kewajiban (*rechten en plichten*). Hak dimaknai sebagai kekuasaan untuk mengatur sendiri (*selfregelen*) dan mengelola sendiri (*selfbesturen*). Kewajiban dipahami secara horizontal sebagai kekuasaan menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya, serta secara vertikal sebagai kekuasaan menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan negara secara keseluruhan.³⁹

Terdapat perbedaan konseptual antara kewenangan (*authority, gezag*) dan wewenang (*competence, bevoegdheid*). Kewenangan dipahami sebagai kekuasaan formal yang bersumber dari undang-undang, sedangkan wewenang

³⁸ Salim HS dan Erlies SN, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Cetakan ke -I*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 193.

³⁹ Muhammad Fauzan, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Edisi Revisi, (Purwokerto: STAIN Press, 2010), hlm. 79.

hanya mencakup bagian tertentu dari kewenangan. Pandangan ini menunjukkan bahwa wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh undang-undang untuk melaksanakan suatu hubungan hukum tertentu.⁴⁰ Penegasan serupa dikemukakan oleh Philippus M. Hadjon yang menyatakan bahwa kewenangan merupakan objek utama dalam hukum administrasi negara (*bestuurs bevoegdheid*), sedangkan dalam hukum tata negara wewenang dimaknai sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*).⁴¹

Perbedaan antara kewenangan dan wewenang dipertegas oleh Ateng Syafrudin yang mengartikan kewenangan sebagai sesuatu yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mencakup bagian (*onderdeel*) tertentu dari kewenangan.⁴² Pemikiran H.D. Stoud menambahkan bahwa wewenang merupakan keseluruhan aturan mengenai perolehan dan penggunaan kewenangan pemerintah oleh subjek hukum publik, sedangkan secara yuridis wewenang berarti kemampuan yang diberikan undang-undang untuk menimbulkan akibat hukum. Kewenangan dalam kerangka tersebut dipahami sebagai dasar legitimasi yang menentukan sah atau tidaknya suatu tindakan hukum, sekaligus membatasi tindakan agar tetap sesuai dengan prinsip negara

⁴⁰ R. Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 64.

⁴¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 73.

⁴² Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 78.

hukum.⁴³ Teori ini digunakan untuk menilai kewenangan lembaga pengadilan dalam memutus sengketa perdata yang berkaitan dengan tanah, serta kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak. Teori kewenangan juga dipakai untuk menguji kesesuaian hubungan antara putusan pengadilan sebagai produk kekuasaan yudikatif dan tindakan administratif BPN dalam rangka memberikan kepastian hukum atas tanah.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum menjadi landasan penting dalam memastikan keberhasilan sebuah penelitian hukum.⁴⁴ Metode penelitian memuat jenis penelitian, subjek dan objek penelitian, data penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian, dan analisis penelitian.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai

⁴³ Indrohato, “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik,” dalam Paulus Effendi Lotulung (ed.), *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 65.

⁴⁴ Satriya Nugraha, *Metode Penelitian Hukum*, (Kalimantan Selatan: Ruang Karya, 2024), hlm 8.

asas-asas, norma, kaidah, dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁴⁵

2. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang berkaitan dengan objek penelitian.⁴⁶ Subjek penelitian mencakup hakim Pengadilan Negeri Sleman yang menangani perkara No. 291/Pdt.G/2021/PN Smn, serta praktisi hukum yang memiliki kompetensi di bidang hukum perdata dan pertanahan. Pihak-pihak ini dipilih karena memiliki peran penting dalam proses penegakan hukum dan pemaknaan terhadap legalitas jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta PPAT.

Objek dalam penelitian ini adalah perjanjian jual beli tanah yang tidak menggunakan akta PPAT serta Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 291/Pdt.G/2021/PN Smn. Objek juga mencakup peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jual beli tanah, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Objek tersebut menjadi dasar untuk menelaah kedudukan hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian tanpa akta autentik.

⁴⁵ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan VI, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2022), hlm. 34.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan menggabungkan tiga jenis pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas.⁴⁷ Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah norma hukum positif yang mengatur mengenai jual beli tanah dan kewajiban penggunaan akta autentik, seperti yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn guna memahami pertimbangan hukum hakim serta pemberian legalitas terhadap perjanjian yang tidak dituangkan dalam akta PPAT. Sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menggali prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak, kekuatan pembuktian akta, serta perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi tanah yang dilakukan tanpa akta autentik.

4. Bahan Hukum

⁴⁷ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Publika Media Global, 2024), hlm. 114.

Bahan hukum merupakan elemen penting dalam penelitian hukum karena menjadi dasar analisis dan argumentasi.⁴⁸ Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang menjadi objek kajian.⁴⁹ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁵⁰ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320, 1338, 1457, 1458, 1474, 1475, 1491, 1495
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁴⁸ Aghnia Rizky Shalsyah Dery dan Muh Jufri Ahmad. "Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 744/Pdt. G/2023/PA. Mlg jo. Nomor 426/Pdt. G/2023/PTA. Sby jo. Nomor 291 K/Ag/2024: Pemenuhan Asas Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan." *Transparansi Hukum*, Edisi No. 1, Vol. 8, (2025), hlm. 277, <https://ojs.unik-kediri.ac.id/index.php/transparansihukum/article/download/6522/3940>, Akses 5 Februari 2025 pukul 14.20 WIB.

⁴⁹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum: Legal Research*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 48.

⁵⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenamedia, 2005), hlm. 181.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah:

4) Undang-undang Negara Republik Indonesia Pasal 37 ayat (1)

5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks (*textbooks*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.⁵¹ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi jurnal, buku-buku, hasil penelitian terdahulu dan sumber lainnya yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁵² Bahan hukum tersier yang dapat digunakan meliputi kamus hukum dan ensiklopedia⁵³

⁵¹Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media, 2013), hlm. 296.

⁵² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, (Jakarta : Rajagrafindo Persada., 2003), hlm. 114.

⁵³ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 32.

5. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku-buku, literatur, catatan, dan laporan yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.⁵⁴ Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier seperti yang telah disebutkan di atas.

6. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif deskriptif. Analisis secara kualitatif dilakukan dengan cara mengolah seluruh data yang diperoleh berdasarkan hasil studi keperpustakaan kemudian disajikan secara deskriptif.⁵⁵

H. Sistematika Penulisan Tesis

Penelitian ini berjudul "Legalitas Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Studi Kasus Putusan No. 291/Pdt.G/2021/Pn Smn)", struktur penulisan disusun dalam empat bab yaitu:

⁵⁴ Faiza Mutia Razan dan Taopik Rahman. "Studi Kepustakaan Perlindungan Hak Pendidikan Korban Eksploitasi Pekerja Anak." *Jurnal Genta Mulia*, Edisi No. 2, Vol. 15, (2024), hlm. 285. <https://ejournal.uncm.ac.id/index.php/gm/article/download/1072/762> , Akses 5 Februari 2025 pukul 08.10 WIB.

⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Perdana Media Group, 2011), hlm. 96

- BAB I : Bab ini merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan konteks penelitian. Bab ini mencakup: (1) Latar Belakang Masalah; (2) Rumusan Masalah; (3) Tujuan Penelitian; (4) Manfaat Penelitian; (5) Orisinalitas Penelitian; (6) Kerangka Pikir; (7) Metode Penelitian; dan (8) Sistematika Penulisan.
- BAB II : Bab ini merupakan bab yang berisi tentang tinjauan pustaka dan hukum yang relevan dalam melakukan pembahasan dari masalah yang ada, yaitu mengenai tinjauan umum mengenai perjanjian jual beli, peralihan hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan akta PPAT.
- BAB III : Bab ini berfokus pada hasil penelitian yang diperoleh dari studi lapangan serta pembahasan dari hasil penelitian yang diselaraskan dengan kerangka teori yang telah dijabarkan.
- BAB IV : Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang sudah dipaparkan.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PENGATURAN TANAH, PERJANJIAN, JUAL BELI, AKTA, DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

A. Pengaturan Tanah

1. Batasan Yuridis tentang Tanah

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah.⁵⁶ Kata tanah dalam hukum tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria.⁵⁷ Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang dinyatakan sebagai berikut:⁵⁸

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Istilah tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yaitu permukaan bumi. Makna

⁵⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7.

⁵⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cetakan kesebelas, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 18.

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1)

permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang diajukan haknya oleh setiap orang atau badan hukum.⁵⁹

Pengertian Tanah disebutkan juga dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

Pengertian tanah juga tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 dan 2 menjelaskan bahwa tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang berbentuk bidang dan memiliki batas yang jelas.⁶⁰

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan seluruh bidang tanah di wilayah negara kesatuan republik indonesia yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh pihak lain.⁶¹ Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Negara dapat memberikannya kepada perorangan

⁵⁹ Supriaddi, *Hukum Agraria*, Cetakan ketujuh, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 3.

⁶⁰ Sunindhia dan Nanik Widiyani, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, (Jakarta: Bina Aksara, 1998), hlm. 35.

⁶¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 2 ayat (1)

atau badan hukum dengan sesuatu Hak Atas Tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, atau memberikannya dengan Hak Pengelolaan.⁶²

Tanah (*land*) meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah, baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terdapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat di bawah maupun di atas tanah tersebut.⁶³

Pengertian lain tentang tanah dikemukakan oleh Maria R. Ruwastuti yang menyatakan bahwa “Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan.”⁶⁴ Konstruksi tanah dalam pengertian ini adalah sama dengan wilayah (*area*). Wilayah secara terminologis, yaitu daerah (kekuasaan, pemerintahan, pengawasan) atau lingkungan daerah (provinsi, kabupaten). Pengertian tanah dalam konstruksi ini seolah-olah tanah erat

⁶² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 2 ayat (2)

⁶³ Martin Dixon, *Land Law*, rev. ed. (London: Taylor & Francis Group, 2002), hlm. 2.

⁶⁴ Maria R. Ruwastuti, *Menuju pluralisme hukum agraria: analisa dan kritik terhadap marginalisasi posisi hukum dan hak-hak adat penduduk asli atas tanah dan sumber-sumber agraria oleh pembuat undang-undang pokok agraria (UUPA-1960)* (Bandung: KPA, 1998), hlm. 9.

kaitannya dengan wilayah administratif. Memang tanah itu ada yang berada di wilayah pedesaan atau perkotaan.⁶⁵

Berdasarkan uraian mengenai pengertian tanah yang telah dijabarkan di atas, dapat disimpulkan bahwa tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang diatur oleh hukum, memiliki batas yang jelas, dan dapat dimiliki serta dimanfaatkan oleh individu atau badan hukum sesuai dengan hak yang diberikan oleh negara. Tanah mencakup aspek fisik dan pemanfaatannya, baik untuk keperluan ekonomi, sosial, maupun budaya, yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat.

2. Fungsi dan Pemanfaatan Tanah

Terdapat dua fungsi tanah, yaitu: 1) potensi ekonomi; dan 2) potensi budaya. Potensi ekonomi merupakan potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Tanah itu dapat digunakan dan dikelola oleh pemiliknya. Tanah yang berfungsi ekonomi, dapat berupa tanah:

- a. hutan;
- b. sungai-sungai;
- c. gunung;
- d. sumber-sumber mineral; maupun
- e. lahan-lahan pertanian.

⁶⁵ *Arba., Op. Cit*, hlm. 9.

Tanah dari fungsi budaya merupakan bertemunya dua atau lebih budaya dalam suatu masyarakat. Sehingga pada tanah itulah masyarakat melakukan transaksi satu sama lainnya.⁶⁶

Fungsi tanah adalah untuk keperluan suci dan sosial. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dibidang keagamaan dan sosial, maka badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial serta untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya.⁶⁷ Salah satu fungsi dasar diletakkan oleh UUPA dalam rangka pemanfaatan sektor agrarian untuk kemakmuran rakyat adalah dengan cara meletakkan kepentingan nasional di atas kepentingan golongan atau individu tertentu, bahkan dapat dikorbankan begitu saja untuk kepentingan umum.⁶⁸

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁶⁹ Hal tersebut menunjukkan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan

⁶⁶ Maria R. Ruwastuti, *Op. Cit.* hlm, 11.

⁶⁷ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Persektif*, (Jakarta: Rajawali, 1984), hlm. 45.

⁶⁸ Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*. (Bandung: Alumni, 1978), hlm. 30.

⁶⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 6.

dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.⁷⁰ Fungsi lain tanah adalah untuk:⁷¹

- a. Keperluan negara.
- b. Keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, kesejahteraan, dll.
- d. Keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Keperluan memeperkembangkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.⁷²

⁷⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Bagian Penjelasan Umum, hlm. 22.

⁷¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Prenada Media, 2017). hlm. 241.

⁷² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

3. Hak-hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁷³ Macam-macam hak atas tanah terdapat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:⁷⁴

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang bersifat sementara, dalam waktu singkat akan dihapuskan dikarenakan

⁷³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta, Prenada Media, 2007) hlm 87

⁷⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 6.

menhganudng sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feudal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpangm dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimunhkinkan lahirnya ha katas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.⁷⁵ Berdasarkan segi asal tanahnya ha katas tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau suatu bahan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.⁷⁶ Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu:

1) Hak Milik Atas Tanah (HM)

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yaitu bahwa "Semua hak

⁷⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.* hlm. 89.

⁷⁶ Supriadi, hlm 64.

atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁷⁷ Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu:

a) Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah.⁷⁸

b) Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada para pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum, perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.⁷⁹

Berdasarkan pasal 22 UUPA hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara, yaitu:⁸⁰

- a) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat.
- b) Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

dan 2 ⁷⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat 1

38. ⁷⁸ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm.

⁷⁹ *Ibid*, hlm 39.

⁸⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 22

c) Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang.

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Berdasarkan pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.⁸¹ Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.⁸² Berdasarkan peraturan dalam Pasal 29 UUPA Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.⁸³

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

(1) ⁸¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 28 ayat

⁸² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 28 ayat 2

⁸³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 29 ayat (1) sampai (3)

Menurut Pasal 35 UUPA Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁸⁴

4) Hak Pakai (HP)

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini.⁸⁵ Menurut Pasal 42 UUPA, yang dapat mempunyai hak pakai adalah:⁸⁶

- 1) warga-negara Indonesia;

⁸⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 35 ayat (1) sampai (3)

⁸⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 41

⁸⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 42

- 2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang bersifat sementara. Bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain.⁸⁷

Macam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1) Hak Gadai

Hak gadai adalah hak dari pemegang gadai untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain (penjual gadai) yang mempunyai hutang padanya, sehingga tanah tersebut akan tetap berada pada penguasaan pemegang gadai.⁸⁸ Hak gadai juga dapat diartikan sebagai hak yang dimiliki oleh pembeli gadai untuk menguasai dan memanfaatkan tanah milik dari penjual gadai untuk jangka waktu yang sifatnya sementara sampai penjual gadai mampu untuk mengembalikan uang gadai (menebus) kepada pembeli gadai.⁸⁹

2) Hak Usaha Bagi Hasil

⁸⁷ Supriadi, *Op. Cit*, hlm 64

⁸⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 288

⁸⁹ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 96.

Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas kepunyaan pihak lain (yang disebut pemilik) dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang telah disetujui sebelumnya.⁹⁰ Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960, perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis di muka kepala desa, disaksikan minimal oleh dua orang saksi, dan disahkan oleh camat setempat serta diumumkan dalam kerapatan desa yang bersangkutan.⁹¹

3) Hak Menumpang

Hak menumpang merupakan hak adat dimana seseorang diberikan izin mendirikan dan menempati rumah di atas tanah milik orang lain, tanah tersebut bukan merupakan termasuk tanah hak guna bangunan dan hak sewa, pemegang hak penumpang tidak membayar sesuatu kepada pemilik tanah, akan tetapi menurut pandangan umum pemegang hak menumpang mempunyai kewajiban untuk membantu pemilik tanah dalam melakukan pekerjaan ringan sehari-hari.⁹² Di dalam hak menumpang, terdapat adanya suatu kewenangan dari

⁹⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm 310.

⁹¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil

⁹² Boedi Harsono, *Op. cit*, hlm. 281.

seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan rumah dan mendiaminya.⁹³

4) Hak Menyewa atas Tanah Pertanian

Hak menyewa atas tanah pertanian adalah untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya yang sebagai sewa.⁹⁴ Hak sewa tanah atas pertanian juga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum dimana si penyewa diberikan kewenangan untuk melakukan penguasaan tanah milik orang lain dengan membayar uang sewa kepada pemilik tanah dalam jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁹⁵

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁹⁶ Pasal 1313 KUHPdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹⁷ Menurut KMRT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu

⁹³ Suhnan, *Op. Cit*, hlm. 101.

⁹⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm 280.

⁹⁵ Suhnan, *Op. Cit*, hlm. 103.

⁹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

⁹⁷ KUHPdata, Pasal 1313

perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁹⁸ Menurut Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap, maknanya juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.⁹⁹

Salim H.S menjelaskan definisi perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati.¹⁰⁰ Henry Campbell Black dalam Black Law Dictionary memberikan batasan pengertian “*Contract is an agreement between two or more person which creates an obligation to or not to do particular things*”. Artinya perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian tersebut menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.¹⁰¹ Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk dimana dua orang saling

⁹⁸ R. M. Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan*, (Bandung: Tarsito, 1985), hlm. 72.

⁹⁹ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 8.

¹⁰⁰ Salim H. S, *Perkembangan Hukum Kontrak Irnominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Garfika, 2003), hlm. 15.

¹⁰¹ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, 16th Edition, (USA: West Publishing Co., 1979), hlm 291.

berjanji untuk melakukan sesuatu.¹⁰² Menurut Wiryono Projodikoro, perjanjian diartikan sebagai hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan satu hal atau tidak melakukan satu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰³

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang timbul dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu yang menimbulkan akibat hukum. Perjanjian menciptakan hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, khususnya dalam bidang harta kekayaan, serta pelaksanaannya dapat dituntut secara hukum. Meskipun terdapat variasi pengertian dari para ahli, pada intinya perjanjian merupakan bentuk persetujuan yang memiliki kekuatan mengikat dan konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat.

2. Asas-Asas Perjanjian

Sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan ini menunjukkan bahwa secara substantif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid, truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian.¹⁰⁴

¹⁰² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1984), hlm. 1.

¹⁰³ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Penerbit Sumur, 1981), hlm. 11

¹⁰⁴ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Cet. Pertama, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 8.

Perjanjian memiliki 4 asas secara umum yang harus dimengerti dalam membuat suatu perjanjian:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.¹⁰⁵

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian.¹⁰⁶ Asas *pacta sunt servanda* termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁰⁷ Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

¹⁰⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), Pasal 1320 ayat (1).

¹⁰⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm. 27.

¹⁰⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), Pasal 1338 ayat (1).

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdata.¹⁰⁸

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Di dalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.¹⁰⁹ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata ini pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdata, bahwa “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”.¹¹⁰

3. Unsur-Unsur dan Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian itu mempunyai tiga macam unsur yaitu:

¹⁰⁸ Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm 27.

¹⁰⁹ KUHPerdata Pasal 1338 ayat (3)

¹¹⁰ KUHPerdata Pasal 1339

- a. Pertama adalah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian yang disebut "*essentialia*". Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian ialah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.
- b. Kedua adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian, misalnya pada perjanjian jual-beli misalnya penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Unsur ini disebut "*naturalia*".
- c. Ketiga adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian yang dinamakan "*accidentalialia*". Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih.¹¹¹

Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, adalah sebagai berikut:

- a. Terdapat persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (sepakat).

Syarat yang pertama tentang kesepakatan atau konsensus yang diatur dalam pasal 1320 ayat (1). Kesepakatan adalah persesuaian

¹¹¹ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2013), hlm. 6.

apernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Dengan "sepakat atau oleh Subekti disebut "perideinan" dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian hitu harus sepakat, "setuju" atau "seia sekata" mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan.¹¹²

b. Terdapat kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian.

Pada syarat yang kedua tentang kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum.¹¹³ Syarat kedua ini berlaku bagi subyek hukum dari perjanjian. Setiap subyek hukum dalam melakukan perjanjian harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat para pihak yang membuatnya.¹¹⁴ Jika subyek hukumnya adalah "orang" (natuuris persoon) orang tersebut harus sudah dewasa. Jika subyeknya "badan hukum" (recht persoon) harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum.¹¹⁵

c. Terdapat sesuatu hal tertentu.

Syarat yang ketiga yaitu adanya suatu hal tertentu atau adanya obyek perjanjian. Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi

¹¹² Subekti, *Op. Cit*, hlm. 1.

¹¹³ Salim H. S, *Op. Cit*, hlm. 24.

¹¹⁴ Evi Ariyani, *Op. Cit*. hlm. 7-8.

¹¹⁵ Syahmin A.K. *Hukum Kontrak Internasional*. (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2006), hlm. 3.

adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi dapat berupa perbuatan positif atau perbuatan yang negatif, artinya prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.¹¹⁶

- d. Terdapat sesuatu sebab yang halal.

Syarat yang keempat atau terakhir adalah adanya sebab atau causa yang halal. Pasal 1336 KUH Perdata, suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan mengikat apabila dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang. Pengertian sebab terdapat pasal 1337 KUH Perdata yang menyebutkan suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian *obligatoir* adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut KUHPerdata perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan

¹¹⁶ Evi Ariyani, *Op. Cit.* hlm. 8.

(perjanjian kebendaan). Perjanjian obligatoir terbagi menjadi beberapa macam, yaitu:

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa mendapat imbalan. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUHPerdara Buku III Bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Perdata maupun dalam KUHD.

10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gaungan sewa menyewa dan jual beli).¹¹⁷

- b. Perjanjian *Non Obligatoir* Perjanjian *non obligatoir* adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/menyerahkan sesuatu. Terdapat beberapa jenis perjanjian *non obligatoir* diantaranya yaitu:

1) *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

2) *Bevinds Overeenkomst*

Bevinds Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

3) *Liberatoir Overeenkomst*

¹¹⁷ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: UMM Press, 2005), hlm.169.

Liberatoir Overeenkomst adalah perjanjian di mana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

4) *Vaststelling Overeenkomst*

Vaststelling Overeenkomst adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).¹¹⁸

Sudikno Mertokusumo membagi perjanjian berdasarkan sumbernya. Pembagian ini didasarkan pada tempat perjanjian ini ditemukan. Berdasarkan sumbernya perjanjian dibagi menjadi lima macam yaitu:

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- 3) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;

¹¹⁸ Widiastuti, Ambria Rahma, and Akhmad Budi Cahyono. "Perjanjian Waralaba yang Belum Terdaftar: Batal Demi Hukum atau Dapat Dibatalkan?." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024), hlm. 12728. <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/2307/1870>, Diakses pada 1 Juli 2025 pukul 10.00 WIB.

- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- 5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publiekrechtelijke overeenkomst*.¹¹⁹

C. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹²⁰ Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli adalah kesepakatan di mana satu pihak menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga. Pasal ini menggambarkan bahwa jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang melahirkan hak dan kewajiban. Jual beli adalah bagian dari perjanjian tukar menukar, namun yang dibedakan adalah salah satu prestasinya berupa uang sebagai alat pembayaran yang sah.¹²¹

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain

¹¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 18.

¹²⁰ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 305.

¹²¹ Hartono Soepratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan pertama, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982), hlm. 1.

wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹²² Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.¹²³

Jual beli menurut Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Meskipun jual beli sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan “balik nama” hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli.¹²⁴

2. Syarat Sah Jual Beli

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya jual beli dimana

¹²² Wirdjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1991), hlm. 17.

¹²³ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung: Tarsito, 1996), hlm.. 14.

¹²⁴ K. Wantjik Saleh, *Hukum Agraria Indonesia: Land Tenure--Law and Legislation--Indonesia* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 31.

perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah:

- a. Terdapat persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (sepakat).
- b. Terdapat kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian.
- c. Terdapat sesuatu hal tertentu.
- d. Terdapat sesuatu sebab yang halal.¹²⁵

Berdasarkan pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Terjadinya jual beli apabila ada kata sepakat antara penjual dan pembeli terhadap suatu barang dimana perjanjian yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut disebutkan dalam pasal 1458 yang menyatakan“ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹²⁶

¹²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320.

¹²⁶ KUHPerdata Pasal 1458

3. Unsur Jual Beli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli¹²⁷. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak setuju tentang harga dan barang. Unsur dalam jual beli mengacu pada ketentuan atau kesepakatan yang harus diperhatikan dalam transaksi jual beli. Jual beli melibatkan kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli, untuk mencapai kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi. Unsur-unsur penting dalam jual beli meliputi:

1. Adanya penjual: Penjual adalah pihak yang menawarkan barang untuk dijual.
2. Adanya pembeli: Pembeli adalah pihak yang mengakui untuk membeli barang yang dijual.
3. Adanya barang: Barang yang menjadi objek transaksi harus ada dan harus dapat diidentifikasi.
4. Adanya ijab qabul: Ijab qabul mencakup kesepakatan mengenai harga dan kondisi transaksi antara penjual dan pembeli.¹²⁸

¹²⁷ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan* (Bukel: Unimal Press, 2013), hlm. 110.

¹²⁸ Sa'id Abdul Azhim dan Asip Abdul Ghaffar, *Jual Beli* (Jakarta: Qisthi Press, 2017), hlm. 30.

Menurut Abdulkadir Muhammad unsur-unsur dalam perjanjian jual beli yaitu meliputi:

a. Subyek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

b. Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anantara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

d. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.¹²⁹

4. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah menurut Boedi Harsono yang terkandung dalam unsur-unsur Pasal 1457 KUHPerdato, yaitu:¹³⁰ suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual” berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli yang kemudian pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Obyek yang diperjualbelikan menurut ketentuan hukum

¹²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 34-35.

¹³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 19.

barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah *Hak Eigendom, Erfpacht, Opstal* dan lain-lain. Biasanya jual beli tanah ini dilakukan di hadapan PPAT.

Pengertian jual beli tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, namun dalam Pasal 5 (UUPA) mengatur bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat. Jual beli tanah diartikan sebagai pemindahan hak yang memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Asas Tunai, yaitu pembayaran secara tunai mengacu pada penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga yang dilakukan secara bersamaan. Selain itu, asas ini juga mengharuskan pembayaran harga tanah dilakukan secara penuh sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam akta jual beli. Meskipun kata "tunai" tidak harus berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah dilakukan secara instan, namun asas ini mengindikasikan bahwa pembayaran harus dilakukan sesuai dengan harga yang telah disepakati.
- b. Asas Terang, memiliki makna bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara transparan tanpa ada hal-hal yang ditutupi. Terpenuhinya asas terang ketika jual beli tanah dilakukan secara resmi di hadapan PPAT.¹³¹

¹³¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5

Jual beli tanah hanya boleh dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah tersebut. orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. PPAT hanya akan membuatkan akta jual beli tanah apabila yang datang menghadap adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, kecuali ada surat kuasa khusus yang menerangkan bahwa yang namanya tercantum dalam sertifikat yang merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut memang tidak bisa menghadap sendiri ke PPAT dan mewakilkan pada pihak lain dengan kuasa.¹³² Kepada kuasa menjual sebaiknya dibuat surat kuasa otentik (*notariel*). Sedangkan untuk pembeli apabila tidak bisa datang menghadap ke PPAT untuk menanda tangani akta jual beli, dapat memberikan kuasa kepada orang lain. Bentuk surat kuasa dari pembeli bisa hanya secara dibawah tangan.

D. Akta

1. Pengertian Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yaitu berarti “geschrift” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.¹³³ Akta adalah surat sebagai alat

¹³² Yasmine, Rahmah Atika. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual." Jurnal Sosial Teknologi, No. 3, Vol. 5, (2025), hlm. 520, <https://sostech.greenvest.co.id/index.php/sostech/article/view/32011>, Akses 1 Juli 2025 pukul 14.10 WIB

¹³³ R. Subekti, dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980) hlm. 9.

bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Fungsi tanda tangan yang ada dalam akta adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.¹³⁴ Berdasarkan Pasal 1 angka 7 UUJN disebutkan bahwa pengertian akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.¹³⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang mendasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula sengaja untuk tujuan pembuktian.¹³⁶ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.¹³⁷ Pada umumnya akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum, oleh siapa didalam akta tersebut dicatat pernyataan pihak yang menyuruh membuat akta itu.¹³⁸ Pasal 1868 KUHPerdara mengartikan bahwa akta

¹³⁴Clara Ivena Tampanguma. "Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan." *Lex Privatum*, Edisi No. 11, Vol. 9, (2021), hlm. 234, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38368> , Akses 4 Februari 2025 pukul 09.45 WIB.

¹³⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2006), hlm. 149.

¹³⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta : Pradnya Paramitha, 2005), hlm. 25.

¹³⁸ Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2000), hlm. 142.

otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan menurut undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta tersebut dibuat.¹³⁹

2. Jenis Akta

Secara umum terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.¹⁴⁰ Akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁴¹

- 1) Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut

¹³⁹ Pasal 1868 KUHPerdara

¹⁴⁰ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 11.

¹⁴¹ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.

turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- 3) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
- 4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- 5) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.¹⁴² Suatu akta yang dibuat di bawah tangan

¹⁴² Rahmadhani, Febri. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmarking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia." Recital Review , No.

baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

- 1) Legalisasi, yaitu akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.¹⁴³
- 2) *Waarmerking*, yaitu akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada waarmeden tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

2, Vol. 2, (2020), hlm. 95. <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/9135>, Akses 19 Juli 2025 pukul 15.10 WIB.

¹⁴³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Prenada Media, 2019), hlm. 74.

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.¹⁴⁴

3. Fungsi Akta

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting, yaitu:

1. Akta sebagai fungsi formal, yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh, perbuatan hukum harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil, yaitu perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta bawah tangan.
2. Akta sebagai alat pembuktian, di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik juga merupakan bukti yang mengikat, berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta

¹⁴⁴ Tampanguma, Clara Ivena. "Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan." *Lex Privatum*, No 11. Vol. 9, (2021), hlm. 4. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38368>, Akses 15 Juni 2025 pukul 19.00 WIB.

tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.¹⁴⁵

E. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk menyusun akta-akta otentik berkaitan dengan perbuatan hukum atas hak tanah atau satuan rumah susun.¹⁴⁶ Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 mengenai perubahan PP No. 37 Tahun 1998 yang berisikan Peraturan Jabatan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menguraikan definisi dari PPAT.¹⁴⁷ Peraturan tersebut menjabarkan bahwa akta yang dibuat oleh seorang PPAT adalah akta yang autentik.

¹⁴⁵ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 14.

¹⁴⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (24)

¹⁴⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (1)

Definisi PPAT adalah seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁴⁸ Aturan dalam Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan aturan bahwa:

“Ketentuan-ketentuan lebih lanjut berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT diatur dengan jelas dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.”

Pasal 1 ayat (1) dari PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan PPAT*, dalam peraturan ini yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut kamus hukum, salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Menurut Habib Adjie, *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang berhubungan dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat.¹⁴⁹ Pasal 1 angka 44 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan PPAT* menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat

¹⁴⁸ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 24

¹⁴⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kedua, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 27.

Umum itu tidak hanya diberikan kepada Notaris saja, tetapi juga dapat diberikan kepada PPAT dan Pejabat Lelang.¹⁵⁰

Soegondo Notodisoerjo mengatakan Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Kesimpulannya, terdapat suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat.¹⁵¹ Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang membantu menguatkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan dan dituangkan dalam suatu akta otentik. Berdasarkan hal tersebut PPAT disebut sebagai mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹⁵² PPAT sebagai pejabat umum juga berkedudukan secara mandiri (*independen*), imparial (tidak memihak), bukan bawahan atau subordinasi pihak lain yang mengangkatnya, mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut (*atributif*), dan akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara, dan Tuhan.¹⁵³

¹⁵⁰ Pasal 1 angka 44 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan PPAT*

¹⁵¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 44.

¹⁵² Budi Untung, 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015), hlm. 26.

¹⁵³ *Ibid*, hlm. 102.

2. Kewenangan dan Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan menurut Prajudi Atmosudirjo merupakan kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis kewenangan adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.¹⁵⁴ Tugas pokok atau *the principal tasks* adalah kewajiban, tugas atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh PPAT.¹⁵⁵ Tugas pokok seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data, data pemeliharaan tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Peraturan tentang tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.¹⁵⁶ Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan) jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu mengenai perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) menyebutkan:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

¹⁵⁴ Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), hlm. 86.

¹⁵⁵ Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 93.

¹⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (1)

susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- 1) Jual-Beli;
- 2) Tukar Menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian Hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan; dan
- 8) Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.¹⁵⁷

Perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak dan pemberian hak.¹⁵⁸

Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli hak atas tanah, yaitu: PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus.¹⁵⁹ Secara lebih

¹⁵⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (2)

¹⁵⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 340

¹⁵⁹ Budi Untung, *Op. cit.*, hlm.30.

jelas, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu:

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) PPAT khusus berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.¹⁶⁰

3. Tanggung Jawab dan Kewajiban Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar hukum tanggung jawab PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu.¹⁶¹ Tanggung jawab PPAT yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Selain itu PPAT memiliki kewajiban:

- a. Wajib bersumpah;

¹⁶⁰ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 3

¹⁶¹ Gaurifa, Bisman. "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Panah Hukum*, Vol. 1, No. 1, (2022), hlm. 14. <https://jurnal.uniraya.ac.id/index.php/JPHUKUM/article/view/791>, Akses 18 Juni 2025 pukul 18.30 WIB.

- b. Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertipikat hak atas tanah” yang bersangkutan;
- c. Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
- d. Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
- e. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota.¹⁶²

PPAT berkewajiban mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Memiliki kantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama. Mengenai fungsi administrasi, PPAT wajib membuat, menjilid, dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah-warkah pendukung, arsip laporan, dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT. Wajib menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan

¹⁶² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 182.

setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Secara profesional menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota,
- b. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan,
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak, dan
- d. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.¹⁶³

PPAT memiliki tanggung jawab moral dan hukum dalam menjalankan fungsi dan tugasnya sebagaimana hal berikut:

- a. Tanggung jawab moral

PPAT selain profesional juga harus menjaga amanah, jujur, mandiri, berdedikasi tinggi, menjaga sikap dan tingkah laku, menjunjung harkat martabat, serta menegakkan Kode Etik IPPAT. Herlien Budiono yang membahas Notaris bahwa profesi PPAT juga harus menjaga amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dalam menyelesaikan persoalan kliennya.¹⁶⁴ Konsep independen PPAT harus diimbangi oleh konsep akuntabilitas, salah satunya akuntabilitas moral seperti disinggung pada bab sebelumnya: tanggung jawab spiritual terhadap Sang Pencipta.

¹⁶³ Habib Adjie. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan*. (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm 112.

¹⁶⁴ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di dalam Praktik*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 1.

Tanggung jawab hukum, administratif, serta keuangan memiliki badan yang berwenang memaksakan pelaksanaan dan memberikan sanksi. Tanggung jawab moral kepada dirinya sendiri atau kalbunya, meski banyak dipengaruhi oleh Kode Etik IPPAT, tetapi lebih banyak menekankan antara kesadaran kalbunya yang bersinggungan dengan kepentingan masyarakat yang harus dijaga justru dilanggarnya, sehingga tidak terdapat otoritas yuridis melainkan hanya dirinya sendiri.¹⁶⁵

b. Tanggung jawab hukum

Peran serta PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dengan memenuhi segala ketentuan yang mengatur mengenai pembuatan akta sangat menentukan sah atau tidaknya perpindahan hak yang terjadi karena akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum, baik terhadap kekuatan akta maupun perbuatan hukum yang tertuang di dalamnya. Perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi wewenang

¹⁶⁵ Prajawati Putu Ayu Dwi Nata dan I. Gede Pasek Eka Wisanjaya. "Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT." *Jurnal Analisis Hukum*, No. 2, Vol. 6, (2023), hlm.175. <https://journal.undiknas.ac.id/index.php/JAH/article/view/4438>, Akses 25 Juni 2025 pukul 15.40 WIB.

PPAT tersebut, yang dimaksud dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, termasuk dalam pengertian Partij Akta.¹⁶⁶

PPAT dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik harus selalu memperhatikan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya pembuatan akta otentik. Apabila di kemudian hari terdapat gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi akta yang dibuat oleh PPAT, maka gugatan tersebut harus ditujukan kepada para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini disebabkan karena akta yang dibuat di hadapan PPAT bukan merupakan kepentingan dari PPAT sendiri maupun secara jabatan, namun semata-mata dibuat atas dasar kehendak dari para pihak yang berkepentingan. Sepanjang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diharuskan untuk pembuatan sebuah akta PPAT sebagaimana telah ditetapkan oleh undang-undang telah terpenuhi sebagaimana mestinya, maka secara hukum PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Hal tersebut dikarenakan isi akta PPAT adalah perjanjian yang telah diputuskan oleh mereka dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Apabila ada pelanggaran atau salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap apa yang telah diputuskan mereka, maka pihak yang melakukan

¹⁶⁶ Kartiwi Mulia. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Meminimalisir Sengketa Tanah." *Res Nullius Law Journal*, No 1, Vol. 2. (2020), hlm 17. <https://ojs.unikom.ac.id/index.php/law/article/view/2888> , Akses 25 Juni 2025 pukul 15.50 WIB.

pelanggaranlah atau yang melakukan wanprestasi yang harus dimintai pertanggungjawaban.¹⁶⁷

¹⁶⁷ *Ibid.*

BAB III

ANALISIS AKIBAT HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

TANAH TANPA AKTA PPAT PADA STUDI KASUS PUTUSAN

NO.291/PDT.G/2021/PN SMN

3.1 Akibat Hukum terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan namun dinyatakan Sah oleh Pengadilan

Perjanjian jual beli tanah merupakan bentuk peralihan hak atas tanah yang bersifat legal apabila memenuhi ketentuan hukum positif yang berlaku.¹⁶⁸ Sistem hukum pertanahan di Indonesia menempatkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti utama dalam proses peralihan hak atas tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶⁹

Pemindahan hak atas tanah secara umum terbagi menjadi dua kategori, yaitu melalui perbuatan hukum dan melalui peristiwa hukum.¹⁷⁰ Pemindahan hak yang timbul karena jual beli termasuk dalam kategori yang dilakukan secara aktif

¹⁶⁸ Patahuddin, Miftahul Khair. "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Lex Administratum*, No. 1, Vol. 11, (2023), hlm. 3, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/45361/40890>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08.05 WIB

¹⁶⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1

¹⁷⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hlm. 4

atau disebut sebagai “dialihkan”, sedangkan pemindahan hak karena pewarisan dikategorikan sebagai “beralihkan”, karena terjadi tanpa adanya tindakan hukum dari pihak pemilik awal.¹⁷¹ Jual beli tanah yang dilakukan sebagai perbuatan hukum memerlukan adanya dokumen yang sah, yaitu akta otentik yang diterbitkan oleh PPAT, agar dapat dilakukan pendaftaran dan balik nama di Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang tidak disertai akta PPAT atau dilakukan dengan akta di bawah tangan tidak memenuhi ketentuan normatif yang ditetapkan oleh PP No. 24 Tahun 1997. Keabsahan jual beli tanah secara administratif akan diakui apabila dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sebagai pejabat yang berwenang menurut hukum.¹⁷² Pembuatan akta jual beli oleh PPAT bukan hanya sebagai formalitas, tetapi juga menjadi syarat utama agar peralihan hak tersebut bisa dicatat dan diakui secara resmi dalam sistem pertanahan nasional.

Risiko yang ditimbulkan dari jual beli tanah dengan akta di bawah tangan cukup besar. Perjanjian yang hanya dituangkan dalam bentuk dokumen di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah di BPN. Pembeli tidak dapat melakukan perubahan data kepemilikan dalam sertifikat, dan nama

¹⁷¹ Suryaningsih, Suryaningsih, and Zainuri Zainuri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Jual Beli dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan." *Jurnal Jendela Hukum*, No. 1, Vol. 10, 2023, hlm. 48-49, <https://ejournalwiraraja.com/index.php/FH/article/view/2845>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08.15.

¹⁷² Damayanti, Dwi Aprilia Arum. "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Lex Privatum*, No. 2, Vol. 8, 2020, hlm. 17, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/29778>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08.45.

penjual tetap terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Pada saat terjadi sengketa, para pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat karena memiliki alat bukti formal.¹⁷³ Akibatnya, pembeli berada dalam posisi hukum yang lemah meskipun telah membayar lunas harga tanah.

Pendaftaran hak atas tanah oleh PPAT menjadi bagian dari prinsip publisitas dalam hukum pertanahan. Akta yang telah dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lambat tujuh hari kerja, sesuai ketentuan administratif dalam PP No. 24 Tahun 1997.¹⁷⁴ Kewajiban ini tidak hanya mengatur tata kelola pertanahan secara efisien, tetapi juga memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi. Informasi mengenai status kepemilikan tanah yang tercatat dalam sistem BPN bersifat terbuka dan dapat diakses untuk kepentingan hukum oleh masyarakat.¹⁷⁵ Ketentuan normatif tersebut menyebutkan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika menggunakan akta PPAT. Terdapat kondisi terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2), yang memberi kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan peralihan hak antar warga negara

¹⁷³ Sakti, Socha Tcefortin Indera, and Ambar Budhisulistiyawati. "Perindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law*, No. 1, Vol. 8, 2020, hlm. 147, <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388/26568>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08.20.

¹⁷⁴ *Ibid*, hlm. 148.

¹⁷⁵ Susilowati, Indri Fogar. "Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah di Indonesia." *Novum: Jurnal Hukum* No. 1, Vol. 1 (2024), hlm. 65-66, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/58097>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08.35.

Indonesia berdasarkan akta non-PPAT yang dianggap cukup kebenarannya.¹⁷⁶ Prosedur ini tidak berlaku umum dan bersifat pengecualian yang ditentukan oleh Menteri. Kriteria penilaian cukup atau tidaknya kebenaran tetap bergantung pada diskresi dan kewenangan administratif pejabat pertanahan yang bersangkutan.

Syarat sahnya suatu perjanjian dalam hukum perdata tetap berlaku terhadap jual beli tanah, termasuk jika dilakukan di bawah tangan. Perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Penjualan tanah tanpa akta PPAT tetap sah menurut hukum perdata apabila seluruh unsur tersebut terpenuhi.¹⁷⁷ Perjanjian semacam itu tidak memiliki kekuatan pembuktian dalam sistem administrasi pertanahan karena tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk proses balik nama di BPN.

Jual beli tanah tanpa akta PPAT atau hanya dengan akta di bawah tangan menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama terhadap status hak pembeli yang tidak tercatat secara resmi dalam sistem pertanahan nasional.¹⁷⁸ Tanah yang telah dibayar dan dikuasai secara fisik oleh pembeli tetap terdaftar atas nama penjual. Ketika terjadi gugatan, pembeli akan sulit membuktikan haknya karena bukti yang

¹⁷⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat 2

¹⁷⁷ Paujiah, Siti Fuji. "Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kebaruan*, No. 1, Vol. 1, 2023, hlm. 109, <http://paramarta.web.id/index.php/jurnalkebaruan/article/view/329/208>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08. 50. WIB

¹⁷⁸ *Ibid*, hlm. 110.

dimiliki tidak bersifat otentik. Risiko ini semakin besar apabila dokumen bawah tangan yang dibuat para pihak tidak didaftarkan atau disahkan oleh lembaga yang berwenang. Penggunaan akta PPAT bertujuan untuk melindungi para pihak dalam transaksi jual beli tanah serta memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan secara benar.¹⁷⁹ Akta PPAT mencakup validasi identitas para pihak, objek transaksi, dan kelengkapan dokumen pendukung seperti bukti pembayaran pajak dan status sertifikat. PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab hukum untuk memverifikasi bahwa tanah tidak dalam status sengketa dan bahwa seluruh prosedur hukum telah dipenuhi sebelum akta ditandatangani.¹⁸⁰

Pembuatan akta oleh PPAT memberikan kepastian hukum karena memiliki kekuatan pembuktian otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Akta tersebut menjadi bukti sah yang tidak dapat disangkal kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini berbeda dengan surat pernyataan atau kwitansi pembayaran yang hanya bersifat sebagai akta di bawah tangan. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki nilai hukum yang lebih tinggi dan menjadi dasar yang sah dalam proses pendaftaran tanah serta penyelesaian sengketa apabila terjadi di

¹⁷⁹ Pratama, Erick, Nursyamsi Ichsan, and Andi Fatmawaty Syam. "Peran Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank di Kabupaten Luwu Timur." *Vifada Assumption Journal of Law*, No. 2, Vol. 2, 2024, hlm. 30, <https://jurnal.vifada.id/index.php/law/article/view/65/66>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 08.55 WIB.

¹⁸⁰ Nugroho, Sidik Tri, Susilowardani Susilowardani, and Febri Atikawati Wiseno Putri. "Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli di Indonesia." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 3, 2025. Hlm. 2434, <http://shariajournal.com/index.php/IJIJEL/article/view/1289>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 09.10 WIB.

kemudian hari.¹⁸¹ Balik nama sertifikat atas tanah hanya dapat dilakukan apabila terdapat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Proses pendaftaran di BPN mengharuskan adanya akta tersebut sebagai dokumen pendukung utama. Tanpa akta, proses balik nama tidak dapat dilanjutkan dan data kepemilikan tetap tidak berubah. Dalam sistem administrasi pertanahan yang berbasis hukum positif, perubahan hak dan kepemilikan tidak hanya ditentukan oleh fakta penguasaan, tetapi juga harus didukung oleh dokumen hukum yang sah.¹⁸²

Transaksi jual beli tanah yang tidak menggunakan akta PPAT tidak hanya mengabaikan prosedur hukum, tetapi juga merugikan pembeli dari sisi perlindungan hukum. Pembeli yang telah memenuhi kewajiban secara ekonomi tetap tidak dapat membuktikan haknya secara administratif dan hukum formal. Keadaan ini menyebabkan hak yang bersifat keperdataan tidak dapat dilindungi secara administratif karena tidak tercatat dalam buku tanah.¹⁸³ Kepastian hukum yang dikehendaki oleh sistem pendaftaran tanah tidak akan terwujud apabila transaksi dilakukan di luar ketentuan formal. Akta PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pengikat hukum, tetapi juga sebagai alat dokumentasi yang memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan secara terbuka, sah, dan dapat

¹⁸¹ Lazuardi, L., Widyanti, A. N., & Syakura, F. P. *Kepastian Hukum Jual Beli dan Pendaftaran Tanah yang Dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah, Vol. 1, No. 12, 2024, hlm. 1350, <http://manggalajournal.org/index.php/SINERGI/article/view/657>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 09.30 WIB.

¹⁸² Susilowati, Indri Fogar, *Op. cit.*, hlm. 66.

¹⁸³ Maharani, Ida Ayu Dinda, *Op. cit.*, hlm. 263.

dipertanggungjawabkan.¹⁸⁴ Pembeli yang tidak melibatkan PPAT dalam transaksi tanah kehilangan jaminan perlindungan hukum yang diberikan oleh negara melalui sistem pertanahan. Legalitas perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT hanya berlaku secara internal antara penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut tidak mengikat pihak ketiga, termasuk lembaga negara seperti BPN. Hal ini menimbulkan kerentanan terhadap sengketa dan menghilangkan peluang pembeli untuk mendapatkan sertifikat atas namanya. Pendaftaran tanah sebagai sistem hukum yang terbuka dan dapat diakses oleh pihak ketiga memerlukan dokumen formal yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁸⁵

Akta di bawah tangan merupakan dokumen perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang. Dalam praktik perjanjian jual beli tanah, akta di bawah tangan sering digunakan masyarakat karena dianggap lebih mudah, murah, dan cepat. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar yuridis terhadap sahnya suatu perjanjian apabila memenuhi empat unsur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal.¹⁸⁶ Pasal 1338 menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak

¹⁸⁴ Daeng Naja, *Op. cit.*, hlm. 20.

¹⁸⁵ Ramadhani, Rahmat. *Pendaftaran Tanah sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah*. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 37, <https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek/article/view/119/104>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 09.45 WIB.

¹⁸⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320.

yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali kecuali atas dasar kesepakatan bersama atau karena alasan-alasan yang diperbolehkan undang-undang, serta harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁸⁷ Pasal 1339 menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas tertulis dalam isinya, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang sesuai dengan sifat perjanjian berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau ketentuan undang-undang.¹⁸⁸ Pasal 1340 menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, dan tidak dapat merugikan ataupun menguntungkan pihak ketiga, kecuali dalam hal yang telah ditentukan secara khusus oleh hukum.¹⁸⁹ Ketentuan-ketentuan ini memperkuat pandangan bahwa akta di bawah tangan tetap memiliki kekuatan mengikat secara keperdataan selama memenuhi unsur sah nya perjanjian.

Praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering kali masih dianggap sah di tengah masyarakat. Penyebabnya terletak pada anggapan bahwa selama terdapat kesepakatan dan pembayaran, maka transaksi dianggap telah selesai. Hukum adat memandang jual beli tanah sebagai perbuatan hukum yang sah apabila dilaksanakan dengan terang dan tunai. Sistem terang berarti dilakukan di hadapan saksi atau pejabat setempat seperti kepala desa, sedangkan sistem tunai menekankan bahwa pembayaran dilakukan secara langsung pada saat peralihan hak. Hukum adat menjadi landasan utama dalam

¹⁸⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1338.

¹⁸⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1339.

¹⁸⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1340.

pembentukan hukum agraria nasional sebagaimana ditegaskan dalam konsideran UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria nasional perlu didasarkan atas hukum adat yang sederhana dan memberikan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia.¹⁹⁰ Struktur hukum adat mengenal sistem jual beli tanah secara nyata dan sederhana. Penjual dan pembeli cukup menyusun surat pernyataan jual beli bermeterai yang memuat identitas para pihak, objek tanah, dan jumlah pembayaran. Syarat-syarat yang dianggap cukup mencakup keberadaan pihak penjual dan pembeli, surat perjanjian, tanda tangan di atas materai, serta saksi-saksi yang hadir saat transaksi berlangsung.¹⁹¹

UUPA sebagai dasar hukum agraria nasional masih mengakui keberadaan hukum adat dalam jual beli tanah, yang pada dasarnya bersifat konkrit, nyata, dan tunai. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT untuk tujuan pendaftaran.¹⁹² Ketentuan tersebut tidak serta merta membatalkan keabsahan jual beli yang dilakukan secara bawah tangan dari segi hukum perdata. Jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan tetap dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPperdata. Tidak semua konsekuensi hukum dapat ditunaikan melalui akta di bawah tangan.

¹⁹⁰ Rinto Manulang, *Op. cit.*, hlm. 120.

¹⁹¹ Boedi Harsono, *Op. cit.*, hlm 19.

¹⁹² Damayanti, *Op. cit.*, hlm. 17.

Surat jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.¹⁹³ Ketentuan ini menjadikan akta PPAT sebagai alat bukti administratif yang wajib untuk proses balik nama dan pencatatan hak.

Bentuk perjanjian jual beli tanah tetap mengacu pada prinsip konsensualisme sebagaimana tercantum dalam Pasal 1458 KUHPerdota. Jual beli dianggap telah terjadi pada saat para pihak sepakat mengenai objek dan harga, walaupun belum dilakukan pembayaran. Sifat konsensual tersebut menjadikan perjanjian lahir dari kesepakatan, bukan dari pelaksanaan. Transaksi jual beli tanah yang dituangkan dalam akta di bawah tangan tetap dianggap sah selama terjadi kesepakatan mengenai harga dan objek.¹⁹⁴ Ketentuan formal mengenai keharusan penggunaan akta otentik dapat dijumpai dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa tugas pokok PPAT adalah membuat akta otentik sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah. Akta ini menjadi dasar hukum bagi pendaftaran perubahan data pertanahan.¹⁹⁵ Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga

¹⁹³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁹⁴ Subekti, *Op. cit.*, hlm 2.

¹⁹⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2 ayat (1).

menegaskan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹⁶ Kepala Kantor Pertanahan berwenang menolak permohonan pendaftaran hak apabila tidak terdapat akta dari PPAT. Akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat tanah.¹⁹⁷ Dokumen tersebut tetap sah sebagai perjanjian, namun tidak memiliki kekuatan administratif tanpa dukungan akta otentik. Ketentuan ini menunjukkan bahwa akta PPAT memiliki posisi strategis sebagai penghubung antara perjanjian perdata dengan pengakuan administratif terhadap hak atas tanah.

Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik. Ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdata menjelaskan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dengan bentuk yang ditentukan undang-undang.¹⁹⁸ Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak disangkal oleh pihak lawan. Apabila salah satu pihak menyangkal keberadaan atau kebenaran dari isi

¹⁹⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

¹⁹⁷ Sihotang, Epipanni. *Itikad Baik Penguasaan Fisik sebagai Dasar Perolehan Kepemilikan Hak atas Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 269PK/Pdt/2015)*. Magister Kenotariatan USU, Vol. 1, No. 2, 2017, hlm. 11, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1422696&val=4097&title=ITIKAD%20BAIK%20PENGUASAAN%20FISIK%20SEBAGAI%20DASAR%20PEROLEHAN%20KEPEMILIKAN%20HAK%20ATAS%20TANAH%20ANALISIS%20PUTUSAN%20MAHKAMAH%20AGUNG%20REPUBLIK%20INDONESIA%20NOMOR%20269PKPDT2015>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 10.05 WIB.

¹⁹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1868.

akta di bawah tangan, maka akta tersebut harus diperkuat dengan alat bukti lain seperti keterangan saksi atau dokumen tambahan.¹⁹⁹

Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi negara yang mengatur administrasi pertanahan memiliki mekanisme yang ketat dalam melakukan pencatatan atau balik nama hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan ketentuan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Pasal 37 ayat (2) peraturan tersebut memberikan celah hukum, yaitu bahwa dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat menerima pendaftaran hak walaupun tanpa akta PPAT, selama akta tersebut dianggap cukup benar secara administratif.²⁰⁰ Peluang ini hanya berlaku untuk wilayah tertentu yang belum memiliki PPAT atau dalam situasi khusus yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Ketentuan tersebut bersifat terbatas dan tidak berlaku secara umum. Pendaftaran hak atas tanah melalui akta di bawah tangan tetap mensyaratkan penilaian ketat oleh Kepala Kantor Pertanahan. Apabila dinilai tidak memenuhi kadar kebenaran yang cukup, maka proses pendaftaran hak akan ditolak. Peraturan ini menunjukkan bahwa kekuatan akta di bawah tangan sangat tergantung pada kondisi dan pertimbangan administratif, bukan semata-mata dari kesepakatan

¹⁹⁹ Ratag, Geraldo Alfa, Meiske Tineke Sondakh, and Josina Emelia Londa. *Eksistensi Akta di bawah Tangan yang Dilegalisasi Notaris dalam Pembuktian di Pengadilan*. Lex Administratum, Vol. 10, No. 3, 2022, hlm. 2, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/41972>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 10.15 WIB.

²⁰⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (2).

antara para pihak. Praktik jual beli tanah di wilayah pedesaan sering dilakukan tanpa menggunakan jasa PPAT. Masyarakat cenderung hanya membuat surat perjanjian jual beli bermaterai yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh tokoh desa atau aparat kelurahan. Surat tersebut biasanya hanya digunakan sebagai bukti pembayaran dan penguasaan fisik, bukan sebagai dasar hukum pendaftaran hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 7 membuka kemungkinan pengangkatan PPAT sementara bagi daerah yang belum memiliki pejabat tetap. PPAT sementara biasanya dijabat oleh camat, kepala desa, atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Menteri.²⁰¹

Penunjukan PPAT sementara dimaksudkan agar masyarakat di wilayah terpencil tetap dapat melakukan transaksi peralihan hak atas tanah secara sah dan dapat didaftarkan. Tanpa kehadiran PPAT atau PPAT sementara, masyarakat tetap akan menggunakan akta di bawah tangan yang kemudian menimbulkan persoalan hukum apabila terjadi sengketa atau pengalihan hak lanjutan.²⁰² Situasi ini menunjukkan pentingnya kehadiran PPAT sebagai pejabat publik yang menjembatani proses hukum privat dan administrasi negara dalam urusan pertanahan.

Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan otoritas kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menilai kebenaran akta yang tidak dibuat oleh

²⁰¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 7.

²⁰² R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. cit.*, hlm 7.

PPAT. Apabila dokumen tersebut dianggap cukup kebenarannya, maka pemindahan hak dapat didaftarkan. Kemungkinan ini dapat terjadi dalam kasus perjanjian yang dibuat dengan surat jual beli di bawah tangan namun didukung oleh alat bukti lain seperti surat pernyataan, saksi, atau penguasaan tanah secara terus-menerus oleh pembeli. Proses pendaftaran semacam ini hanya dilakukan berdasarkan pertimbangan subjektif pejabat administrasi dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum setara dengan akta PPAT.²⁰³

Akta di bawah tangan yang telah diakui atau disahkan melalui proses hukum dapat memperoleh kekuatan pembuktian sempurna. Proses pengesahan dikenal sebagai *waarmerking*, yaitu pengesahan dokumen oleh notaris atau pejabat umum. Selain itu, akta bawah tangan juga dapat memperoleh kekuatan pembuktian apabila disahkan oleh pengadilan melalui putusan yang menyatakan bahwa isi akta tersebut benar dan sah menurut hukum. Pengesahan tersebut dapat meningkatkan derajat akta di bawah tangan menjadi alat bukti yang diakui dalam proses administrasi maupun peradilan. Pendaftaran hak atas tanah yang didasarkan pada akta di bawah tangan sangat bergantung pada mekanisme administratif serta penilaian terhadap kebenaran materiil isi dokumen. Apabila Kepala Kantor Pertanahan menilai bahwa akta tersebut tidak memiliki kadar kebenaran yang memadai atau terdapat risiko hukum, maka permohonan pendaftaran akan ditolak.

²⁰³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (2).

Risiko hukum ini menunjukkan bahwa masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT berada dalam posisi yang lemah secara hukum formal.²⁰⁴

Perbedaan antara sah secara perdata dan sah secara administratif menjadi isu penting dalam hukum pertanahan. Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan tetap sah menurut hukum perdata selama memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata.²⁰⁵ Akan tetapi, perjanjian tersebut tidak dapat digunakan untuk pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh peraturan pemerintah. Kekuatan hukum tertinggi dalam kepemilikan tanah terletak pada bukti pendaftaran dan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN.²⁰⁶ Sertifikat tersebut menjadi bukti sah kepemilikan yang diakui negara dan memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Nama yang tercantum dalam sertifikat akan mendapat perlindungan hukum yang kuat dalam hal terjadi sengketa. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar utama dalam penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli. Akta di bawah tangan tidak memiliki fungsi ini kecuali telah disahkan atau dikuatkan dengan putusan hukum.²⁰⁷

Pemahaman masyarakat terhadap pentingnya akta PPAT dalam jual beli tanah masih terbatas. Banyak pihak yang belum memahami bahwa proses

²⁰⁴ Lazuardi, Lazuardi, Amelia Nur Widyanti, and Furcony Putri Syakura. *Op. cit.*

²⁰⁵ K. Wantjik Saleh, *Op. cit.*, hlm 11.

²⁰⁶ *Ibid.*

²⁰⁷ Palantung, Rocky Samuel. *Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Lex Privatum, Vol. 9, No. 6, 2021, hlm. 3, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/34805>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 10.25 WIB.

pendaftaran dan perlindungan hukum memerlukan dokumen formal yang sah secara administratif.²⁰⁸ Akta di bawah tangan yang dibuat tanpa pengawasan pejabat berwenang tidak hanya menyulitkan proses balik nama, tetapi juga menimbulkan keraguan hukum dalam kepemilikan tanah. Penguatan pemahaman hukum dan kemudahan akses terhadap PPAT perlu diperluas agar masyarakat dapat melaksanakan jual beli tanah dengan tertib dan aman secara hukum. Jual beli tanah sebagai suatu bentuk perjanjian yang sah dapat dibuat di atas kertas biasa dengan materai dan tanda tangan para pihak. Proses ini telah banyak dilakukan masyarakat sebagai bentuk transaksi yang sederhana dan cepat. Akan tetapi, keberadaan surat tersebut hanya dapat dijadikan bukti internal antar para pihak, dan tidak dapat digunakan dalam proses resmi di kantor pertanahan. Ketika pembeli hendak menjual kembali tanah tersebut atau mengurus sertifikat baru, proses akan terhambat karena tidak ada dasar hukum yang diakui untuk pendaftaran. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah hanya dapat diperoleh apabila tanah didaftarkan secara resmi. Pendaftaran tersebut membutuhkan dokumen yang sah, yaitu akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dokumen inilah yang menjadi dasar diterbitkannya sertifikat hak milik atas nama pemilik baru. Keabsahan akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna menimbulkan potensi kerugian hukum yang besar bagi pihak pembeli.²⁰⁹

²⁰⁸ Nayoan, Heren Fidelfia, *Op. cit.*, hlm 17.

²⁰⁹ Nanda Amalia, *Op. cit.*

Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn merupakan contoh konkret peran pengadilan dalam memberikan legitimasi terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, terutama ketika prosedur formal berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dipenuhi oleh para pihak. Berdasarkan uraian dalam perkara ini, Moh. Taufan Bchk sebagai penggugat mengajukan gugatan pengesahan perjanjian jual beli tanah atas dua bidang tanah masing-masing bersertifikat Hak Milik Nomor 1110 dan 1111 atas nama tergugat, Suprihno. Kedua bidang tanah tersebut telah dibeli oleh penggugat pada 28 Oktober 1986, sebagaimana dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli dan kwitansi pembayaran.²¹⁰

Majelis hakim menilai bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian, antara lain adanya kesepakatan, pembayaran lunas, dan penguasaan fisik tanah. Bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat meliputi surat perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, surat kuasa dari tergugat kepada penggugat untuk mengambil sertifikat di Kantor Agraria Yogyakarta, serta sertifikat atas nama tergugat yang saat ini berada dalam penguasaan penggugat. Selain itu, dua orang saksi yang dihadirkan oleh penggugat memberikan keterangan yang bersesuaian dan memperkuat dalil bahwa transaksi jual beli benar-benar telah terjadi. Ketidakhadiran tergugat dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut, mengakibatkan majelis hakim memeriksa

²¹⁰ Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn

perkara ini secara verstek. Berdasarkan ketentuan Pasal 149 RBg/Pasal 125 HIR, apabila tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir tanpa alasan yang sah, maka ia dianggap telah melepaskan haknya untuk membantah gugatan. Sikap diam dari tergugat memberikan ruang kepada pengadilan untuk menilai gugatan berdasarkan alat bukti yang disampaikan oleh penggugat secara sepihak. Dalam hal ini, majelis hakim tidak menemukan alasan hukum untuk menolak dalil penggugat. Majelis hakim mempertimbangkan bahwa sejak dilakukannya jual beli pada tahun 1986, penggugat telah memegang bukti-bukti sah, termasuk surat kuasa dari tergugat yang dikeluarkan hanya beberapa minggu setelah transaksi. Bukti tersebut menandakan adanya kehendak tergugat untuk menyerahkan dokumen sertifikat tanah kepada penggugat sebagai pemilik baru. Penggugat telah berupaya mencari keberadaan tergugat guna menyelesaikan proses balik nama secara administratif namun tidak berhasil. Tidak adanya informasi pasti mengenai tempat tinggal tergugat menempatkan penggugat dalam posisi yang sulit secara hukum, karena pengalihan hak atas tanah memerlukan kehadiran pemilik sertifikat atau akta otentik. Penilaian hakim terhadap alat bukti tidak hanya terpaku pada bukti-bukti surat, tetapi juga mencakup alat-alat bukti lain yang secara hukum dianggap sah. Sikap hakim dalam perkara ini menunjukkan perhatian terhadap aspek legitimasi yang melekat pada hubungan hukum antara penggugat dan tergugat, bukan semata-mata pada aspek legalitas administratif. Pendekatan ini memperlihatkan bahwa otentisitas dan relevansi alat bukti dapat dinilai secara

menyeluruh, selama mendukung keyakinan hakim akan kebenaran materiil yang diajukan oleh penggugat.²¹¹

Putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan tidak semata-mata mempertimbangkan aspek formal dalam sengketa keperdataan mengenai jual beli tanah. Hakim dalam perkara ini mengedepankan asas keadilan dan itikad baik dari pihak penggugat yang telah berusaha menempuh jalur hukum untuk mendapatkan pengakuan atas haknya. Berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap bukti dan saksi, pengadilan meyakini bahwa telah terjadi jual beli antara penggugat dan tergugat, dan bahwa tidak terdapat indikasi pemalsuan atau ketidaksesuaian fakta hukum.²¹²

Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 28 Oktober 1986 adalah sah, serta menyatakan sah jual beli atas kedua bidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1110 dan 1111 atas nama tergugat. Dalam amar putusan, hakim juga menyatakan bahwa penggugat berhak untuk mengurus proses balik nama sertifikat menjadi atas nama dirinya. Meskipun petitum yang meminta panitera mengirim salinan putusan ke Kantor Pertanahan ditolak karena dianggap tidak relevan, namun substansi pengakuan hak atas tanah telah dinyatakan secara tegas oleh pengadilan. Amar putusan tersebut menunjukkan bahwa kekuatan hukum dari perjanjian jual beli tidak hanya berasal dari bentuk akta otentik, tetapi juga dapat dibenarkan oleh pengadilan apabila alat bukti yang diajukan memadai dan memenuhi prinsip-prinsip hukum perdata. Pembuktian yang dilakukan oleh

²¹¹ *Ibid.*

²¹² *Ibid.*

penggugat berhasil meyakinkan majelis hakim bahwa transaksi telah dilakukan dengan sah, meskipun tidak dibuat di hadapan PPAT. Hakim juga menekankan bahwa syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia.²¹³

Analisis terhadap pertimbangan hukum hakim menunjukkan adanya penerapan prinsip pembuktian yang fleksibel. Bukti surat dan keterangan saksi dinilai bersesuaian dan saling menguatkan, sehingga membentuk keyakinan majelis hakim. Hakim tidak hanya terpaku pada satu jenis alat bukti, tetapi melakukan penilaian secara menyeluruh terhadap hubungan antara bukti surat, surat kuasa, kwitansi, dan keterangan saksi. Sikap ini menunjukkan penerapan asas pembuktian bebas dalam hukum acara perdata, di mana hakim memiliki kewenangan penuh untuk menilai bobot dan kekuatan alat bukti. Putusan ini juga mengandung makna bahwa peran hakim dalam perkara keperdataan tidak sekadar menjadi penerap norma formal, melainkan juga sebagai pengayom keadilan. Majelis hakim memperhatikan kenyataan bahwa penggugat telah menguasai fisik tanah selama bertahun-tahun dan tidak pernah muncul klaim dari pihak tergugat ataupun pihak ketiga. Kepemilikan fisik yang tidak dipersoalkan selama lebih dari tiga dekade memperkuat posisi penggugat sebagai pemilik secara nyata (fisik), meskipun belum memiliki kekuatan formal dalam bentuk balik nama sertifikat. Hakim menyatakan bahwa ketidakberadaan tergugat bukanlah penghalang untuk

²¹³ *Ibid.*

mengesahkan perjanjian jual beli. Hal ini memperlihatkan bahwa pengadilan dapat memberikan solusi hukum terhadap kebuntuan administratif yang dialami masyarakat. Ketika prosedur formal tidak dapat dilaksanakan karena alasan yang objektif, maka pengadilan dapat menjadi pintu untuk memperoleh legitimasi hukum atas suatu transaksi. Legitimasi ini kemudian dapat digunakan oleh pihak yang menang untuk melanjutkan proses administrasi di kantor pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku. Kekuatan putusan ini juga terletak pada kemampuannya menyelesaikan konflik hukum antara aspek legalitas dan legitimasi. Secara legalitas administratif, penggugat tidak dapat melakukan balik nama karena tidak memiliki akta PPAT. Secara legitimasi penggugat telah memenuhi seluruh unsur hukum materiil dalam perjanjian jual beli. Putusan ini menjadi alat yang menjembatani antara dua sistem tersebut, sehingga hak atas tanah dapat ditransformasikan dari hubungan hukum privat menjadi hak yang diakui secara administratif.

Teori kepastian hukum (*rechtszekerheid*) menuntut adanya jaminan bahwa hukum harus dapat memberikan kejelasan kepada setiap individu agar mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan ketentuan yang berlaku serta menghindari potensi penyalahgunaan kekuasaan oleh negara.²¹⁴ Prinsip ini menjadi dasar penting dalam membangun negara hukum yang berfungsi untuk menjamin stabilitas dan keadilan dalam masyarakat. Norma hukum harus

²¹⁴ Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo, *Op. cit.*

dirumuskan dengan jelas, logis, dan tidak menimbulkan multitafsir agar dapat dipahami dengan mudah serta dilaksanakan oleh seluruh warga negara tanpa menimbulkan kebingungan atau ketidakpastian dalam pelaksanaannya. Aspek-aspek yang mendukung terciptanya kepastian hukum meliputi keterbukaan akses terhadap norma hukum, konsistensi dalam penerapan, ketaatan penguasa terhadap aturan yang berlaku, dukungan masyarakat terhadap norma hukum, independensi kekuasaan kehakiman, serta kepastian bahwa putusan hakim dapat dilaksanakan. Keberadaan hukum yang mencerminkan nilai dan budaya masyarakat turut memperkuat legitimasi dan daya guna hukum dalam menciptakan keharmonisan antara negara dan rakyat.²¹⁵

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn menunjukkan penerapan prinsip-prinsip teori kepastian hukum secara aktual. Dalam perkara tersebut, penggugat, Moh. Taufan Bchk, mengajukan gugatan terhadap Suprihno terkait dua bidang tanah yang telah dibeli sejak 28 Oktober 1986, masing-masing tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1110 dan 1111 atas nama tergugat. Proses jual beli dilaksanakan secara sah secara materiil, dengan disertai surat jual beli, kwitansi pembayaran, serta kuasa dari penjual kepada pembeli untuk mengurus sertifikat ke kantor pertanahan. Transaksi ini tidak dituangkan dalam bentuk akta otentik sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Op. cit.*

Dalam situasi tersebut, penggugat tidak dapat melakukan balik nama karena tidak dapat menemukan keberadaan tergugat, sementara proses administratif di Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya akta PPAT.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa semua unsur sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi. Bukti surat dan keterangan saksi meyakinkan bahwa transaksi telah dilaksanakan dengan sah, termasuk pemberian kuasa oleh tergugat kepada penggugat untuk mengurus sertifikat. Fakta hukum tersebut menunjukkan adanya tindakan nyata dan kesepakatan antara para pihak. Hakim menyatakan sah jual beli tanah tersebut dan memberikan hak kepada penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan hadir sebagai mekanisme hukum untuk mengatasi kekakuan administratif yang tidak dapat dijalankan dalam situasi tertentu, seperti ketika pihak yang seharusnya hadir tidak diketahui keberadaannya. Solusi melalui pengadilan memberikan kepastian hukum kepada pembeli atas hak miliknya yang telah diperoleh secara sah.

Peran pengadilan dalam menyatakan sah perjanjian yang dilakukan tanpa akta PPAT menunjukkan bahwa sistem hukum tidak bersifat tertutup dan kaku. Ketika prosedur administratif tidak dapat dilaksanakan karena keadaan tertentu, maka peran hakim menjadi sangat penting untuk memberikan kejelasan dan legitimasi hukum terhadap tindakan para pihak yang dilakukan dengan itikad

baik.²¹⁶ Kepastian hukum tidak lagi ditentukan semata-mata oleh keberadaan dokumen formal, tetapi juga oleh pengakuan terhadap fakta hukum yang terbukti dan tidak disangkal oleh pihak lain. Hakim memiliki kewenangan untuk menilai bukti dan fakta secara independen guna menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian, sehingga fungsi pengadilan menjadi instrumen untuk memastikan hukum berjalan sebagaimana mestinya.²¹⁷

Penerapan teori kepastian hukum dalam kasus Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn memperlihatkan bahwa hukum substantif yang bersumber pada fakta dan realitas sosial dapat diakomodasi oleh mekanisme peradilan untuk menghasilkan keadilan. Keputusan hakim memberikan kejelasan status hukum atas hak milik tanah yang sebelumnya berada dalam kondisi tidak pasti akibat tidak adanya akta PPAT. Putusan ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi penggugat untuk memperoleh haknya atas tanah yang telah dibeli dan dikuasainya sejak lama. Kepastian hukum dalam konteks ini bukan semata-mata berada pada tataran formalitas administratif, tetapi juga pada pengakuan hukum terhadap kebenaran materiil yang didasarkan pada bukti konkret, saksi, dan fakta yang tak terbantahkan.

²¹⁶ Sianipar, Weslly Anjeli Br., Yudi Kornelis, and Diki Zukriadi. "Peran Hakim dalam Mewujudkan Keadilan Administratif di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 3, No. 2, 2024, hlm. 1526, <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/1079>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 10.40 WIB.

²¹⁷ Negara, Dharma Setiawan, and Erwin Susilo. *Independensi Kekuasaan Kehakiman dalam Menjatuhkan Putusan Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang sebagai Perjanjian*. *Mimbar Hukum*, Vol. 37, No. 1, 2025, hlm. 83–106, <https://journal.ugm.ac.id/v3/MH/article/view/18891>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 10.50 WIB.

Prinsip-prinsip teori perlindungan hukum memperkuat dasar pertimbangan dalam putusan *a quo*. Perlindungan hukum menempatkan hukum sebagai alat untuk menjaga dan melindungi hak serta kepentingan subjek hukum, terutama mereka yang berada dalam posisi lemah atau menghadapi ketidakpastian.²¹⁸ Konsep ini memiliki akar dalam aliran hukum alam yang menyatakan bahwa hukum berasal dari nilai-nilai moral dan keadilan yang bersifat universal. Plato, Aristoteles, dan Zeno menekankan bahwa hukum tidak dapat dipisahkan dari etika dan nilai moral karena hukum bertujuan untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Perlindungan hukum tidak hanya berlaku terhadap hukum itu sendiri agar tidak disalahartikan, tetapi juga terhadap subjek hukum agar hak-haknya tidak dilanggar.²¹⁹ Fungsi perlindungan hukum diwujudkan melalui pemberian kekuasaan tertentu kepada subjek hukum untuk menjalankan hak-haknya secara sah dan diakui oleh negara. Perlindungan ini dapat bersifat preventif atau represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa melalui pengaturan yang jelas dan pemberian hak kepada masyarakat untuk memberikan pendapat sebelum keputusan negara diambil. Perlindungan represif diberikan setelah terjadi sengketa, dan pengadilan menjadi forum untuk menegakkan keadilan melalui putusan hukum yang melindungi hak pihak yang dirugikan.²²⁰ Berdasarkan perkara Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN

²¹⁸ Sajipto Raharjo, *Op. cit.*, hlm 5.

²¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op. cit.*, hlm 38.

²²⁰ Philipus.M. Hardjo, *Op. cit.*, hlm 5.

Smn, putusan pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum represif terhadap pembeli yang beritikad baik. Pengadilan memberikan pengakuan hukum atas tindakan yang telah dilakukan secara sah, walaupun tidak memenuhi seluruh prosedur administratif akibat tidak adanya akta otentik.

Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran secara penuh, menguasai objek tanah, dan menerima kuasa dari penjual untuk mengurus sertifikat. Tidak adanya perlawanan atau bantahan dari tergugat, yang keberadaannya tidak diketahui, semakin memperkuat dasar hukum bagi pengadilan untuk memberikan perlindungan terhadap penggugat. Keputusan ini mencerminkan bahwa hukum harus berpihak pada mereka yang beritikad baik dan telah menjalankan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak dapat ditemukan, maka perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang secara faktual telah menjalankan semua syarat materiil dari suatu transaksi. Putusan ini juga mencerminkan pemahaman bahwa perlindungan hukum tidak hanya didasarkan pada legalitas formil, melainkan juga pada prinsip keadilan substantif. Hukum tidak boleh dijadikan alat untuk menghalangi pihak yang telah bertindak secara jujur dan adil dalam memperoleh haknya. Keberpihakan kepada keadilan menuntut bahwa hukum harus mampu beradaptasi dengan situasi konkret yang dihadapi oleh masyarakat. Ketika syarat formal berupa akta PPAT tidak dapat dipenuhi karena kondisi faktual

yang tidak memungkinkan, maka putusan pengadilan menjadi jalan keluar yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.²²¹

Perlindungan hukum juga memiliki peran penting dalam mengurangi potensi ketimpangan antara para pihak. Posisi penggugat dalam Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn menjadi lemah karena tidak dapat melengkapi dokumen yang dipersyaratkan akibat ketiadaan tergugat. Hukum tidak boleh membiarkan situasi tersebut berlarut-larut tanpa solusi karena akan berdampak pada hak-hak keperdataan yang semestinya dapat dinikmati oleh penggugat. Putusan yang diberikan oleh pengadilan telah menyeimbangkan posisi hukum para pihak dan memberikan solusi konkret melalui pengesahan jual beli tanah serta instruksi kepada kantor pertanahan untuk memproses balik nama sertifikat.²²² Kombinasi antara teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum mencerminkan integrasi antara kejelasan norma dan keadilan sosial. Hukum harus memberikan arah dan kepastian yang dapat diandalkan oleh masyarakat, sekaligus memberikan perlindungan terhadap mereka yang menghadapi hambatan dalam menjalankan haknya akibat faktor eksternal. Kepastian hukum tanpa perlindungan hukum akan

²²¹ Junaedi, Junaedi, and Gunawan Djajaputra. *Tanggung Jawab PPAT Sementara dan Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan melalui Putusan Pengadilan*. Jurnal Suara Hukum, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm. 109, <https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/13988>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 11.10 WIB.

²²² Yasmine, Rahmah Atika. *Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih atas Nama Penjual*. Jurnal Sosial Teknologi, Vol. 5, No. 3, 2025, hlm. 518, <http://sostech.greenvest.co.id/index.php/sostech/article/view/32011>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 11.25 WIB.

menjadi kaku dan tidak berorientasi pada keadilan.²²³ Perlindungan hukum tanpa dasar kepastian hukum akan menimbulkan subjektivitas dan ketidakpastian. Berdasarkan perkara *a quo*, kedua teori tersebut berjalan seiring dalam memberikan legitimasi terhadap hak penggugat atas tanah yang diperoleh secara sah, serta dalam menjamin bahwa perjanjian yang telah dilaksanakan secara nyata tidak kehilangan kekuatan hukumnya hanya karena tidak terpenuhinya satu aspek formal.

Putusan ini dapat dijadikan preseden penting dalam praktik peradilan dan menjadi rujukan bagi para hakim dalam menyelesaikan perkara serupa. Ketika pengadilan memberikan perlindungan kepada pihak beritikad baik dan mewujudkan kepastian hukum atas hak yang diperoleh, maka kepercayaan publik terhadap sistem peradilan akan meningkat. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sekadar alat administratif, melainkan sebagai sarana untuk menjamin keadilan yang bersifat substantif. Praktik semacam ini sejalan dengan perkembangan pemikiran hukum modern yang tidak lagi hanya menekankan aspek prosedural, tetapi juga menekankan perlindungan terhadap hak-hak substantif warga negara.²²⁴

²²³ Yusnani, Ida. *Arah Reformasi Peradilan di Indonesia: Menimbang Antara Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum*. YUDHISTIRA: Jurnal Yurisprudensi, Hukum dan Peradilan, Vol. 1, No. 3, 2023, hlm. 78, <https://jurnal.kalimasadagroup.com/index.php/yudhistira/article/view/1689>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 11.35 WIB.

²²⁴ Jarot Digdo Ismoyo, Apriyanto Apriyanto, Titik Harryanti, dan Loso Judijanto, *Teori Negara Hukum Modern*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2025, hlm. 10, https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=Lj5HEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP3&dq=perimbangan+pemikiran+hukum+modern+yang+tidak+lgi+hanya+menekankan+aspek+prosedural,+tetapi+juga+menekankan+perlindungan+terhadap+hak-hak+substantif+warga+negara&ots=FWxc7_YUoe&sig=i7y9zDAIt3GLN1dbIJ3eIPDxt_Y, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.06 WIB.

Penerapan teori kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam perkara ini memberikan pelajaran penting bahwa hukum tidak dapat dijalankan secara parsial dan harus memperhatikan prinsip integratif antara prosedur, substansi, dan realitas sosial. Ketika norma hukum tidak dapat diterapkan secara ideal karena hambatan faktual, maka pengadilan memiliki peran sentral dalam menafsirkan hukum secara bijak dan kontekstual agar tidak mengorbankan keadilan. Hukum yang responsif dan adaptif akan lebih mampu melindungi masyarakat serta menjaga ketertiban dan keadilan sosial secara menyeluruh. Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn menjadi contoh nyata bagaimana teori hukum dapat dioperasionalkan dalam praktik yudisial yang berorientasi pada keadilan, kepastian, dan perlindungan terhadap subjek hukum.

Putusan pengadilan yang menyatakan sah perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT tidak dapat diartikan sebagai penghapusan kewajiban formil yang telah ditentukan dalam sistem hukum pertanahan nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mewajibkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²²⁵ Akta ini bukan hanya syarat administratif, melainkan juga merupakan alat bukti otentik yang menjamin legalitas dan keabsahan transaksi pertanahan. Penggunaan akta PPAT menjamin kejelasan mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, objek hak yang dialihkan, dan

²²⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

nilai transaksi yang disepakati. Ketika suatu perjanjian tidak dibuat dalam bentuk akta otentik oleh PPAT, maka secara administratif transaksi tersebut tidak dapat digunakan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.²²⁶

Putusan pengadilan yang menyatakan sah perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat melalui akta PPAT hanya dapat diterima sebagai solusi kasuistik dalam situasi tertentu. Dalam perkara Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn, pengadilan mengesahkan perjanjian jual beli yang dilakukan secara bawah tangan karena keberadaan tergugat tidak diketahui dan tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan pembuatan akta PPAT. Bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat, seperti kwitansi pembayaran, surat perjanjian jual beli, penguasaan fisik tanah, dan surat kuasa dari tergugat kepada penggugat, dinilai cukup kuat untuk menyatakan bahwa telah terjadi transaksi yang sah secara materiil. Putusan tersebut memberikan dasar hukum bagi penggugat untuk mengurus balik nama sertifikat ke kantor pertanahan berdasarkan amar putusan pengadilan, tanpa melalui akta PPAT.

Pembolehan peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan bukanlah pembentukan norma baru dalam hukum pertanahan. Fungsi pengadilan dalam hal ini adalah sebagai pemutus terakhir untuk menyelesaikan persoalan hukum yang tidak dapat diselesaikan melalui prosedur administrasi pertanahan.²²⁷ Hal ini tidak

²²⁶ Gaurifa, Bisman, *Op. cit.*

²²⁷ Masese, Sri Intariani Dg., Sufirman Rahman, and Sri Lestari Poernomo. *Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020*. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, Vol. 4,

serta-merta mengubah ketentuan hukum positif yang mewajibkan penggunaan akta PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah. PPAT tetap memiliki kedudukan hukum yang penting dalam sistem pertanahan nasional karena akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi syarat sah pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Putusan pengadilan hanya berperan sebagai jalan keluar ketika syarat formil tersebut tidak dapat dipenuhi karena alasan yang sah menurut hukum.²²⁸

Akibat hukum dari adanya putusan pengadilan terhadap perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat melalui akta PPAT antara lain adalah terbukanya jalur peralihan hak secara administratif melalui putusan pengadilan. Kantor pertanahan yang menerima salinan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap wajib mencatat perubahan nama dalam buku tanah sesuai dengan amar putusan. Hal ini menjadikan sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya atas nama penjual menjadi atas nama pembeli berdasarkan perintah pengadilan. Pengadilan memberikan dasar hukum yang mengikat bagi kantor pertanahan untuk melakukan pencatatan balik nama walaupun tidak terdapat akta PPAT sebagai dasar. Keabsahan

No. 1, 2023, hlm. 78, <http://www.pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1284>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.12 WIB.

²²⁸ Pai'pin, Hamzah, Sufirman Rahman, and Salle Salle. *Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim yang Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima*. Journal of Lex Generalis (JLG), Vol. 3, No. 4, 2022, hlm. 620, <http://mail.pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/824>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.20 WIB.

pendaftaran tersebut memperoleh perlindungan hukum karena telah didasarkan pada putusan pengadilan yang mengikat.²²⁹

Putusan pengadilan juga menimbulkan akibat hukum terhadap perlindungan hak pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik. Setelah pengadilan menyatakan sah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan, maka pembeli memperoleh kepastian hukum atas objek tanah yang dibelinya. Status hukum pembeli menjadi lebih kuat karena haknya telah diakui secara yuridis oleh lembaga peradilan dan tidak dapat diganggu gugat kecuali terdapat pembatalan putusan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Perlindungan hukum terhadap pembeli ini bersifat jangka panjang karena hak atas tanah telah dicatat secara resmi dan sertifikat baru telah diterbitkan atas namanya.²³⁰

Tidak semua kasus jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat disamakan atau diberi perlakuan hukum yang identik. Pengadilan harus melakukan penilaian secara cermat terhadap setiap perkara berdasarkan alat bukti yang diajukan, kondisi faktual para pihak, serta itikad baik dalam melaksanakan transaksi. Keberhasilan penggugat dalam perkara 291/Pdt.G/2021/PN Smn tidak serta-merta

²²⁹ Damarwulan, I., Purba, H., Sembiring, R., & Sutiarnoto, S. *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah atas Gugatan Pembatalan Sertifikat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/Pdt/2020)*. Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, Vol. 4, No. 3, 2023, hlm. 713, <https://ojs23.uisu.ac.id/index.php/alhikmah/article/view/7910>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.21 WIB.

²³⁰ Rahman, R. A., & Winanti, A. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara*. Jurnal USM Law Review, Vol. 8, No. 1, 2025, hlm. 53, <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/9473>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.34 WIB.

dapat dijadikan rujukan umum untuk semua kasus serupa. Unsur pembuktian menjadi faktor kunci yang tidak dapat diabaikan. Penggugat dalam perkara tersebut mampu menunjukkan adanya pembayaran lunas, penguasaan fisik tanah sejak lama, serta ketiadaan keberatan dari pihak tergugat atau pihak ketiga. Kondisi seperti itu belum tentu terdapat dalam perkara lain yang kelihatannya serupa.

Itikad baik menjadi salah satu asas penting dalam hukum perdata yang harus dipenuhi untuk mendapatkan perlindungan hukum.²³¹ Pengadilan akan mempertimbangkan apakah pembeli dalam perkara tersebut telah bertindak secara jujur, terbuka, dan tidak merugikan pihak lain secara sengaja. Apabila ditemukan bahwa pembeli telah mengetahui adanya cacat dalam hak penjual atau tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, maka pengadilan dapat menolak memberikan perlindungan hukum. Putusan pengadilan yang menyatakan sah perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT harus didasarkan pada fakta bahwa pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan itikad baik.²³²

Posisi para pihak dalam suatu perkara juga mempengaruhi penilaian hakim terhadap sah atau tidaknya perjanjian yang disengketakan. Ketidakseimbangan posisi, seperti ketidakhadiran tergugat dalam proses persidangan dan tidak dapat

²³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1339.

²³² Sanjaya, Sem. *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Sama dengan Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020)*. Indonesian Notary, Vol. 3, No. 4, 2021, hlm. 4, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/3/>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.41 WIB.

ditemukannya keberadaan tergugat, sebagaimana dalam perkara 291/Pdt.G/2021/PN Smn, menjadi pertimbangan penting dalam memberikan perlindungan kepada pihak yang hadir dan mampu membuktikan haknya. Ketika salah satu pihak tidak menggunakan hak jawab atau tidak memberikan bantahan terhadap dalil gugatan, maka hakim dapat menjadikan hal tersebut sebagai dasar pertimbangan untuk melanjutkan perkara secara verstek dan memberikan putusan berdasarkan alat bukti yang tersedia.²³³

Putusan pengadilan terhadap jual beli tanah tanpa akta PPAT memiliki nilai korektif terhadap kekakuan sistem administrasi pertanahan. Ketika jalur administratif tidak dapat digunakan karena kondisi faktual tertentu, seperti keberadaan salah satu pihak tidak diketahui, maka pengadilan dapat mengisi kekosongan hukum dengan memberikan kepastian hukum melalui putusannya. Jalur pengadilan bukanlah alternatif yang dapat dipilih secara bebas, melainkan jalur terakhir yang digunakan apabila syarat formil secara nyata tidak dapat dipenuhi karena alasan yang sah. Sistem hukum tetap menempatkan akta PPAT sebagai instrumen utama dalam menjamin legalitas peralihan hak atas tanah. Putusan pengadilan juga berimplikasi pada sistem pembuktian dalam perkara perdata. Penggugat harus mampu menunjukkan dokumen transaksi, bukti

²³³ Rusydi, Bustanul Arifien. *Problem Kehadiran dan Upaya Hukum Tergugat dalam Putusan Verstek Perkara Perceraian pada Pengadilan Agama Bandung*. Muslim Heritage, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 393, <https://jurnal.iainponorogo.ac.id/index.php/muslimheritage/article/view/371>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.45 WIB.

pembayaran, penguasaan tanah, dan saksi-saksi yang kredibel. Tanpa adanya bukti-bukti tersebut, maka sangat kecil kemungkinan hakim akan mengabulkan gugatan untuk menyatakan sahnya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT.²³⁴ Perkara semacam ini harus tetap dilihat sebagai kasus yang memerlukan pembuktian yang kuat dan tidak dapat disamakan secara mutlak antara satu kasus dengan kasus lain.

Putusan yang memberikan pengesahan terhadap jual beli tanpa akta PPAT seharusnya mendorong penguatan fungsi PPAT dalam sistem hukum nasional. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan akta otentik dalam setiap transaksi pertanahan. Masyarakat juga perlu diberi pemahaman bahwa meskipun ada putusan pengadilan yang memberikan pengesahan terhadap perjanjian tanpa akta, hal tersebut bukan berarti masyarakat boleh mengabaikan prosedur hukum yang telah ditetapkan. Putusan pengadilan hanyalah pengecualian, bukan norma umum yang dapat diterapkan secara bebas.²³⁵

Sistem pertanahan nasional yang berbasis pada asas publisitas dan asas legalitas menuntut setiap bentuk peralihan hak untuk dicatat secara resmi dalam

²³⁴ Wardhani, Lidya Christina. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. Disertasi Doktor, Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 102, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/8969>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.50 WIB.

²³⁵ Darwin, Merah, Adnan Hamid, dan Tetty Samosir. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil: (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid. B/2022/PN Jkt Brt)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025), hlm. 4, <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1496>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 17.55 WIB.

register pertanahan. Tanpa pencatatan tersebut, maka kepemilikan tidak memiliki kekuatan terhadap pihak ketiga. Putusan pengadilan memungkinkan pencatatan dilakukan meskipun tidak terdapat akta PPAT, tetapi hanya dalam kasus terbatas. Jika putusan seperti ini disalahartikan sebagai pengganti prosedur administratif, maka akan muncul potensi disfungsi dalam sistem hukum dan administratif negara.

Putusan pengadilan yang menyatakan sah perjanjian jual beli tanpa akta PPAT juga menimbulkan tanggung jawab hukum terhadap pembeli, seperti kewajiban membayar pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) serta bea perolehan lainnya yang terkait dengan transaksi tersebut.²³⁶ Setelah sertifikat dibalik nama, pembeli wajib melaksanakan seluruh kewajiban administratif sebagaimana berlaku dalam peralihan hak pada umumnya. Hal ini memperkuat fakta bahwa meskipun awal transaksi tidak memenuhi prosedur formal, akibat hukumnya tetap membawa kewajiban yang sama dengan transaksi yang dilakukan melalui PPAT.²³⁷

Jalur pengadilan sebagai jalan keluar terhadap ketidakterpenuhinya syarat formil tetap harus dikawal dengan asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Hakim harus memeriksa dengan seksama seluruh unsur yang diajukan dan

²³⁶ Reta Permata Kasman, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang," *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 4 (2025), hlm. 899, <https://swarajustisia.unespadang.ac.id/index.php/UJSJ/article/view/623>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 18.02 WIB.

²³⁷ *Ibid.*

memastikan bahwa keputusan yang diambil benar-benar mencerminkan perlindungan hukum terhadap pihak yang berhak. Ketika unsur pembuktian lemah atau terdapat indikasi manipulasi, maka putusan pengadilan tidak boleh digunakan untuk melegitimasi perbuatan hukum yang tidak sah.²³⁸

Penerapan hukum secara kasuistik dalam perkara jual beli tanah tanpa akta PPAT menunjukkan bahwa sistem hukum memiliki fleksibilitas dalam menyelesaikan persoalan masyarakat, tetapi fleksibilitas ini tidak boleh merusak tatanan hukum yang berlaku. Penguatan kelembagaan, pemahaman masyarakat, dan peran aktif PPAT menjadi penting untuk mencegah terulangnya kasus serupa di masa mendatang. Jalur pengadilan tetap harus menjadi pengecualian dan tidak boleh digunakan sebagai pembenaran atas transaksi yang tidak memenuhi prosedur. Pembolehan melalui putusan pengadilan terhadap perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT bukanlah bentuk relaksasi terhadap norma, melainkan solusi hukum terhadap situasi faktual yang tidak dapat dijangkau oleh mekanisme administratif. Akibat hukumnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, tetapi tetap dalam batasan yang ketat, bergantung pada pembuktian, posisi para pihak, dan pertimbangan hukum yang objektif dari lembaga peradilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1

²³⁸ Erick Darmansyah dan Gunardi Lie, "Analisis Hukum Pelaksanaan Olah Tempat Kejadian Perkara dalam Penegakan Hukum Pidana Melalui Pencarian Alat Bukti," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 7 (2024), hlm. 3, <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1420>, Akses pada 14 Juli 2025 pukul 18.11 WIB.

3.2 Analisis Putusan Pengadilan No. 291/Pdt.G/2021/PN.Smn dapat dijadikan Dasar Hukum untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di BPN

Pengaturan hukum pertanahan di Indonesia dirancang untuk menjamin kepastian hukum bagi setiap orang yang memiliki atau melakukan perbuatan hukum atas tanah.²³⁹ Hak atas tanah dipandang sebagai hak yang penting karena tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga bernilai sosial dan strategis dalam kehidupan masyarakat. Negara diberi kewenangan konstitusional melalui Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 untuk menguasai tanah beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Amanat konstitusi tersebut diwujudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi dasar utama bagi seluruh peraturan di bidang pertanahan.²⁴⁰

Pendaftaran tanah diwajibkan oleh Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, penerbitan sertifikat, serta pencatatan setiap peralihan hak.²⁴¹ Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 dari peraturan tersebut secara tegas menyatakan

²³⁹ Rudi Indrajaya, Emelia Kontesa, dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Op. Cit*, hlm 20.

²⁴⁰ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op. Cit*, hlm 22.

²⁴¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan (2).

bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.²⁴² Norma tersebut menegaskan bahwa akta otentik yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formil mutlak agar pendaftaran peralihan hak diakui secara administratif.

Posisi akta otentik dalam hukum pertanahan tidak sekadar dipandang sebagai dokumen biasa, melainkan sebagai instrumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.²⁴³ Pasal 1868 KUHPdata telah mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan undang-undang.²⁴⁴ Akta PPAT memenuhi kriteria tersebut karena PPAT ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.²⁴⁵ Kewenangan PPAT dibatasi hanya untuk membuat akta-akta perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²⁴⁶

²⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1

²⁴³ Rimadona, Dwi, dan Enny Mirfa, "Analisis Penyebab dan Dampak Hukum Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris," *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 1 (2025): 60, <https://ojs.unimal.ac.id/reusam/article/view/21950>, diakses 4 September 2025 pukul 10.15 WIB.

²⁴⁴ Pasal 1868 KUHPdata

²⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (1).

²⁴⁶ Prajudi Atmosudirjo, *Op. Cit.*

Fungsi utama akta PPAT adalah sebagai alat bukti otentik adanya perbuatan hukum yang menimbulkan peralihan hak atas tanah.²⁴⁷ Akta ini memberikan legitimasi bahwa perbuatan hukum telah dilakukan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tanpa akta PPAT, peralihan hak tidak dapat dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan, sehingga sertifikat tidak dapat diterbitkan atas nama pihak yang baru.²⁴⁸ Keberadaan akta ini sekaligus menjamin kepastian hukum karena pihak ketiga dapat melihat siapa pemilik sah tanah tersebut berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN.²⁴⁹

Kepastian hukum merupakan tujuan utama pendaftaran tanah. Hakim *Utrecht* menyebutkan bahwa kepastian hukum menuntut adanya aturan umum yang mengikat setiap individu, sehingga setiap orang mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.²⁵⁰ Akta PPAT berperan menjamin kepastian hukum karena membuktikan adanya kehendak para pihak yang dituangkan dalam bentuk

²⁴⁷ Gaurifa, Bisman, *Op. Cit.*

²⁴⁸ Muhammad Jeffry Maulidi, M. Arba, dan Kaharuddin Kaharuddin, "Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Bukti Akta di Bawah Tangan sebagai Dasar Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah)," *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No. 3 (2017): 419, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=606303&val=8948&title=ANALISIS%20HUKUM%20TENTANG%20PERALIHAN%20HAK%20MILIK%20ATAS%20TANAH%20DENGAN%20BUKTI%20AKTA%20DI%20BAWAH%20TANGAN%20SEBAGAI%20DASAR%20PENDAFTARAN%20TANAH%20UNTUK%20PERTAMA%20KALI%20STUDI%20DI%20KABUPATEN%20LOMBOK%20TENGAH>, diakses 4 September 2025 pukul 14.30 WIB.

²⁴⁹ *Ibid*, hlm 417.

²⁵⁰ Keysha Nashwa Aulia, Ayu Lestari, Lika Mulki Latief, dan Noerma Kurnia Fajarwati, "Kepastian Hukum dan Keadilan Hukum dalam Pandangan Ilmu Komunikasi," *Journal Sains Student Research*, Vol. 2, No. 1 (2024): 720, <https://www.ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/1006>, diakses 4 September 2025 pukul 15.10 WIB.

dokumen yang sah dan diakui negara. Tanpa akta ini, pihak yang membeli tanah hanya akan memiliki bukti perjanjian di bawah tangan yang nilainya hanya sebatas alat bukti permulaan dan masih memerlukan pembuktian tambahan di pengadilan.²⁵¹

Selain memberikan kepastian hukum, akta PPAT juga berfungsi melindungi para pihak dari kemungkinan sengketa di kemudian hari.²⁵² Penjual mendapatkan kepastian bahwa tanah telah dialihkan secara sah, sedangkan pembeli memperoleh jaminan bahwa haknya diakui negara dan dapat didaftarkan. Keabsahan akta PPAT memberikan perlindungan hukum preventif sekaligus represif, karena dapat mencegah timbulnya sengketa serta menjadi alat bukti kuat apabila sengketa terjadi.²⁵³

Fungsi administratif akta PPAT tidak dapat dipisahkan dari peran Badan Pertanahan Nasional. BPN merupakan lembaga yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan UUPA dan PP 24/1997. Setiap permohonan pendaftaran peralihan hak harus dilengkapi dengan akta PPAT. Tanpa adanya akta tersebut, BPN tidak memiliki dasar hukum untuk melakukan pencatatan balik

²⁵¹ Damayanti, Dwi Aprilia Arum, *Op. Cit.*

²⁵² Muhammad Ruchiyat Reynaldi dan Habib Adjie, "Peran Notaris Pembuat Akta Tanah dalam Meminimalisir Sengketa Tanah," *Jurnal Hukum*, Vol. 20, No. 2 (2023): 525, <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/403>, diakses 4 September 2025 pukul 16.00 WIB.

²⁵³ Meri Diana Citasari dan Nafsiatun Nafsiatun Nafsiatun, "Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah yang Objeknya Mengalami Tumpang Tindih," *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, Vol. 2, No. 2 (2024), <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tabj/article/view/67839>, diakses 4 September 2025 pukul 17.00 WIB.

nama pada buku tanah. Sertifikat hak atas tanah tidak dapat diterbitkan atau diperbarui tanpa adanya akta otentik.²⁵⁴ Hal ini menunjukkan bahwa PPAT dan BPN memiliki hubungan fungsional yaitu PPAT membuat alat bukti otentik perbuatan hukum, sedangkan BPN mencatat peralihan hak tersebut dalam sistem administrasi pertanahan.²⁵⁵

Prosedur pendaftaran tanah yang mensyaratkan akta PPAT sekaligus mencerminkan prinsip legalitas dalam hukum administrasi. Setiap tindakan pejabat publik, termasuk BPN, hanya dapat dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan undang-undang. BPN tidak dapat mencatat peralihan hak apabila syarat formil berupa akta PPAT tidak terpenuhi. Prinsip ini membatasi kemungkinan adanya tindakan sewenang-wenang sekaligus menjamin tertib administrasi.²⁵⁶

Pentingnya akta PPAT juga dapat dilihat dari aspek perlindungan bagi pihak ketiga. Pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta otentik menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Sertifikat tersebut menimbulkan asas

²⁵⁴ Rahmah Atika Yasmine, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih atas Nama Penjual," *Jurnal Sosial Teknologi*, Vol. 5, No. 3 (2025): 520, <http://sostech.greenvest.co.id/index.php/sostech/article/view/32011>, diakses 4 September 2025 pukul 17.45 WIB.

²⁵⁵ Aldilia Puspita Sari, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah dalam Sistem Pertanahan Digital," *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol. 5, No. 1 (2025): 45, <https://ipv6.bajangjournal.com/index.php/JIRK/article/view/10303>, diakses 4 September 2025 pukul 18.20 WIB.

²⁵⁶ Hairul Maksun, "Batasan Kewenangan Mengadili Pengadilan Umum dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum yang Melibatkan Badan Negara atau Pejabat Pemerintah," *Juridica*, Vol. 2, No. 1 (2020): 10, <https://www.academia.edu/download/68488044/134.pdf>, diakses 4 September 2025 pukul 19.00 WIB.

publisitas, sehingga pihak ketiga yang berkepentingan dapat mengetahui status hukum tanah. Apabila peralihan hak dilakukan tanpa akta PPAT, status tanah menjadi tidak jelas dan berpotensi menimbulkan sengketa ganda. Kepastian hukum bagi pihak ketiga sangat tergantung pada validitas akta otentik yang digunakan sebagai dasar pendaftaran.²⁵⁷

Selain aspek perlindungan hukum, akta PPAT juga mencerminkan asas transparansi dan akuntabilitas. Proses pembuatan akta dilakukan di hadapan pejabat umum yang bertanggung jawab kepada negara, sehingga seluruh prosedur hukum tercatat secara resmi. Akta tersebut tidak hanya mengikat para pihak, tetapi juga mengikat pihak ketiga dan negara karena memiliki sifat otentik. Akta ini berfungsi sebagai sarana kontrol terhadap legalitas transaksi tanah, sehingga pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan tertib.²⁵⁸

Kedudukan akta PPAT dalam sistem hukum pertanahan menegaskan bahwa setiap peralihan hak harus tunduk pada mekanisme hukum formal. Tujuan utama aturan ini adalah agar peralihan hak tercatat dalam administrasi pertanahan, sehingga keberadaan hak atas tanah dapat dipertanggungjawabkan secara

²⁵⁷ Mega Annisa Rahmawati dan Sri Wahyuni, "Kontrovesi Layanan PPAT dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah," *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol. 3, No. 01 (2025), <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/811>, diakses 4 September 2025 pukul 19.30 WIB.

²⁵⁸ Rilda Shofianingrum dan Maman Sudirman, "Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, No. 3 (2024): 1955, <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/10975>, diakses 4 September 2025 pukul 20.15 WIB.

hukum.²⁵⁹ Ketentuan ini juga menghindarkan masyarakat dari praktik-praktik yang dapat merugikan, seperti jual beli ganda atau penyerahan hak yang tidak jelas legalitasnya. Dengan adanya akta PPAT, setiap transaksi tanah memperoleh dasar hukum yang kuat untuk dijadikan pegangan oleh semua pihak yang berkepentingan.²⁶⁰

Norma hukum yang mengatur pentingnya akta PPAT bersifat memaksa (*dwingendrecht*), artinya tidak dapat dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak.²⁶¹ Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT tetap sah menurut hukum perdata apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran di BPN. Artinya, transaksi tersebut hanya sah di antara para pihak, tetapi tidak memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga maupun negara. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan akta PPAT merupakan syarat

²⁵⁹ Alifia Jasmine dan Benny Djaja, "Bentuk Perlindungan Hukum PPAT Penerima Protokol sebagai Turut Tergugat dalam Sengketa Akta di Pengadilan," *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 6, No. 1 (2025): 34, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/12042>, diakses 4 September 2025 pukul 20.45 WIB.

²⁶⁰ Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1 (2020): 80–106, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/653>, diakses 4 September 2025 pukul 21.15 WIB.

²⁶¹ Firman Floranta Adonara dan Ayu Citra Santyaningtyas, "Kewenangan Notaris Mengesahkan Perjanjian Kawin sebagai Amanat Konstitusi," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11, No. 1 (2022): 52, <https://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/1864/491>, diakses 4 September 2025 pukul 21.45 WIB.

legalitas formal yang harus dipenuhi apabila peralihan hak atas tanah hendak memperoleh pengakuan dari negara.²⁶²

Konstruksi hukum ini menggambarkan adanya dualisme antara sahnya perjanjian perdata dan sahnya peralihan hak menurut hukum administrasi pertanahan. Perjanjian jual beli tanah dapat dinyatakan sah menurut KUHPerdata, namun tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT.²⁶³ Dualisme tersebut sering menimbulkan persoalan ketika salah satu pihak tidak dapat memenuhi syarat formil pendaftaran, sehingga sengketa akhirnya diajukan ke pengadilan. Hal inilah yang menjadi latar belakang timbulnya berbagai putusan pengadilan yang mengesahkan perjanjian jual beli di bawah tangan agar dapat dijadikan dasar balik nama di BPN.²⁶⁴

Transaksi jual beli tanah pada praktiknya masih banyak dilakukan dengan akta di bawah tangan meskipun peraturan perundang-undangan telah menetapkan kewajiban pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan antara norma hukum positif dan kebiasaan

²⁶² Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah," *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Vol. 1, No. 1 (2021): 30, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2322051&val=22358&title=Peran%20Pejabat%20Pembuat%20Akta%20Tanah%20dalam%20Proses%20Peralihan%20Jual%20Beli%20Hak%20atas%20Tanah>, diakses 4 September 2025 pukul 22.15 WIB.

²⁶³ Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1 (2020): 146, <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388>, diakses 4 September 2025 pukul 22.45 WIB.

²⁶⁴ Andy Rahmayanti Prihatining Istriany, *Jual Beli di Bawah Tangan yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual (Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg)*, Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024, <http://repository.unissula.ac.id/eprint/37327>, diakses 12 September 2025 pukul 21.10 WIB.

masyarakat dalam menyelesaikan urusan pertanahan. Pembuatan akta di bawah tangan dianggap lebih praktis dan lebih sesuai dengan kebutuhan sebagian masyarakat, terutama mereka yang kurang memahami prosedur hukum formal. Situasi tersebut memperlihatkan bahwa kebiasaan sosial sering kali menjadi pertimbangan utama, bahkan ketika ketentuan hukum telah menetapkan syarat formil yang jelas.²⁶⁵

Penyebab utama dilakukannya jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dapat ditelusuri pada faktor biaya. Proses pembuatan akta di hadapan PPAT memerlukan biaya yang dianggap tidak sedikit, mulai dari jasa PPAT, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), hingga biaya administrasi lain yang ditentukan oleh pemerintah. Sebagian masyarakat menilai biaya tersebut cukup memberatkan, terutama bagi kelompok dengan kondisi ekonomi menengah ke bawah. Pilihan untuk membuat perjanjian secara sederhana di atas kertas bermeterai dianggap lebih efisien secara finansial. Situasi ini menyebabkan banyak transaksi tanah hanya didasarkan pada kwitansi pembayaran dan surat perjanjian sederhana yang ditandatangani oleh para pihak.²⁶⁶

²⁶⁵ Rifky Anggatiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius*, Vol. 13, No. 2 (2020): 895, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>, diakses 4 September 2025 pukul 23.30 WIB.

²⁶⁶ Muhamad Rafli Miftahudin, Alya Nur Oktafiani, Soca Rizky Amalina, Ade Ernawan, and Zelfi Ghaffar Auiya, "Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan dalam Pembelian Tanah yang Tidak Dituangkan dalam Akta Otentik," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 4, No. 2 (2025): 3485, <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2083>, diakses 5 September 2025 pukul 21.15 WIB.

Alasan lain yang sering dikemukakan adalah keinginan untuk memperoleh prosedur yang sederhana. Proses formal di hadapan PPAT dan BPN membutuhkan kelengkapan dokumen yang sering dianggap rumit, seperti sertifikat asli, bukti pembayaran pajak, surat keterangan waris, atau izin tertentu dari pemerintah daerah. Persyaratan tersebut memerlukan waktu dan tenaga, sehingga sebagian orang memilih jalan pintas melalui perjanjian di bawah tangan. Kesederhanaan proses menjadi daya tarik utama, karena transaksi dapat dilakukan hanya dengan tanda tangan para pihak dan saksi tanpa prosedur administratif yang panjang.²⁶⁷

Hubungan sosial dan rasa saling percaya juga menjadi dasar bagi masyarakat untuk melakukan transaksi di bawah tangan. Hubungan kekeluargaan, persahabatan, atau kedekatan emosional membuat para pihak merasa cukup aman untuk melakukan perjanjian tanpa akta otentik. Kepercayaan pribadi dianggap lebih penting dibandingkan jaminan hukum formal. Dalam kondisi seperti ini, transaksi tanah sering kali dilakukan tanpa kehadiran pejabat umum, bahkan hanya berdasarkan lisan yang kemudian diperkuat dengan tanda tangan sederhana. Fenomena ini memperlihatkan bahwa aspek sosial dalam masyarakat masih memegang peran penting dalam praktik pertanahan.²⁶⁸

Keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tetap diakui menurut hukum perdata. Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian,

²⁶⁷ *Ibid*

²⁶⁸ *Ibid*

suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan umumnya memenuhi syarat-syarat tersebut, sehingga sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut tetap dapat digunakan sebagai dasar klaim apabila salah satu pihak melanggar kesepakatan.²⁶⁹

Keterbatasan utama perjanjian di bawah tangan terletak pada aspek pembuktian. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik. Nilai pembuktiannya baru menjadi sempurna apabila diakui oleh pihak yang menandatangani. Apabila salah satu pihak menyangkal, maka keabsahannya harus dibuktikan di pengadilan melalui saksi atau bukti lain. Hal ini berbeda dengan akta PPAT yang sejak awal sudah memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat umum.²⁷⁰

Perjanjian di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di BPN. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. BPN sebagai lembaga administrasi tidak memiliki kewenangan untuk mencatat peralihan hak yang hanya didasarkan pada akta di bawah tangan. Akibatnya, tanah yang diperjualbelikan tetap tercatat atas nama pemilik lama meskipun telah terjadi pembayaran penuh

²⁶⁹ Sabrina Diva Azzahra, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara di Bawah Tangan* (Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2022), 15, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/42104>, diakses 5 September 2025 pukul 21.25 WIB.

²⁷⁰ Febri Rahmadhani, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, *Recital Review* 2, no. 2 (2020): 100, <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/9135>, diakses 5 September 2025 pukul 21.40 WIB.

dan penguasaan fisik oleh pihak pembeli. Kondisi ini menimbulkan kerentanan hukum karena kepemilikan tidak tercatat secara resmi.²⁷¹

Kesenjangan antara norma hukum dan realitas sosial menjadi konsekuensi dari maraknya transaksi bawah tangan. Norma hukum mewajibkan akta PPAT, sedangkan realitas menunjukkan masyarakat masih banyak yang memilih jalur informal. Kesenjangan ini menimbulkan berbagai permasalahan, antara lain sertifikat ganda, sengketa antara ahli waris dan pembeli, serta klaim dari pihak ketiga yang beritikad tidak baik. Tanah yang dibeli dengan akta di bawah tangan sering kali sulit dialihkan lagi, karena BPN hanya mengakui peralihan hak yang didasarkan pada akta PPAT.²⁷²

Sengketa tanah akibat jual beli di bawah tangan sudah sering muncul di pengadilan. Banyak kasus memperlihatkan bahwa pembeli yang beritikad baik harus menempuh jalur litigasi untuk memperoleh pengakuan atas tanah yang telah dibayar lunas. Hakim biasanya mempertimbangkan bukti pembayaran, surat perjanjian, dan penguasaan fisik tanah sebelum memutuskan perkara. Putusan pengadilan kemudian dijadikan dasar oleh BPN untuk melakukan balik nama. Proses ini menunjukkan bahwa meskipun perjanjian di bawah tangan sah menurut

²⁷¹ Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni, *Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti dalam Transaksi Jual Beli Tanah* (Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023), <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/31900>, diakses 5 September 2025 pukul 21.44 WIB.

²⁷² Theresia Supriyanti, Ardhi Arnanto, dan Jamaluddin Mahasari, *Pengaturan dan Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen*, *Widya Bhumi* 3, no. 1 (2023): 46–61, <http://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/39>, diakses 5 September 2025 pukul 21.56 WIB.

hukum perdata, namun tetap memerlukan pengesahan melalui mekanisme peradilan agar dapat diakui secara administratif.²⁷³

Faktor sosial-ekonomi masyarakat Indonesia berperan besar dalam mempertahankan praktik ini. Tingkat literasi hukum yang masih rendah membuat sebagian masyarakat tidak memahami pentingnya akta otentik. Kepercayaan kepada pejabat publik juga masih dipengaruhi oleh pengalaman masa lalu yang kurang transparan, sehingga sebagian orang lebih memilih mengandalkan hubungan personal. Kondisi ekonomi yang tidak stabil juga mendorong pencarian alternatif transaksi yang dianggap murah dan cepat. Semua faktor ini memperlihatkan bahwa kebiasaan jual beli bawah tangan sulit dihapuskan meskipun aturan hukum sudah jelas.²⁷⁴

Fenomena ini menimbulkan dilema bagi pemerintah. Di satu sisi, kewajiban akta PPAT tidak dapat diabaikan karena menjadi syarat kepastian hukum dan tertib administrasi. Di sisi lain, kenyataan bahwa banyak masyarakat tidak mampu memenuhi syarat tersebut memunculkan kebutuhan solusi yang lebih adaptif. Pemerintah berusaha mengurangi kesenjangan ini melalui program sosialisasi, bantuan pembiayaan pajak, dan kemudahan prosedur pendaftaran.

²⁷³ Sely Dwika Padila, *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2024/PN Pct)*, Jurnal Hukum Lex Generalis 6, no. 4 (2025), <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1088>, diakses 5 September 2025 pukul 09.15 WIB.

²⁷⁴ *Ibid*

Namun efektivitas kebijakan tersebut masih terbatas, sehingga transaksi bawah tangan tetap bertahan di berbagai daerah.²⁷⁵

Perkara perdata Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn di Pengadilan Negeri Sleman berawal dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 1986 antara Moh. Taufan Bchk sebagai pembeli dengan Suprihno sebagai penjual. Transaksi tersebut mencakup dua bidang tanah yang berada di wilayah hukum Kabupaten Sleman. Jual beli dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga akta otentik sebagai syarat formil pendaftaran tanah tidak tersedia. Para pihak hanya membuat perjanjian tertulis sederhana yang ditandatangani bersama. Selain itu, pembayaran harga tanah dibuktikan dengan kwitansi, serta terdapat surat kuasa dari penjual yang memberikan kewenangan kepada pembeli untuk mengurus sertifikat di kantor agraria.²⁷⁶

Hambatan muncul ketika pembeli bermaksud melakukan balik nama sertifikat hak milik atas namanya. Ketiadaan akta PPAT menjadikan permohonan pendaftaran peralihan hak tidak dapat diproses oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesulitan semakin besar karena penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga pembuatan akta otentik melalui PPAT tidak mungkin dilakukan. Situasi ini menyebabkan status kepemilikan tanah menjadi tidak pasti

²⁷⁵ *Ibid*

²⁷⁶ Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn

meskipun pembayaran telah lunas dan penguasaan fisik tanah telah dilakukan sejak lama oleh pihak pembeli.²⁷⁷

Upaya hukum ditempuh oleh pembeli dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman. Gugatan tersebut bertujuan memperoleh pengesahan bahwa jual beli yang dilakukan tahun 1986 sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hakim dalam memeriksa perkara menilai bukti-bukti berupa surat perjanjian bawah tangan, kwitansi pembayaran, dan penguasaan tanah oleh penggugat. Majelis hakim berpendapat bahwa syarat materiil jual beli telah terpenuhi, meskipun syarat formil berupa akta PPAT tidak tersedia.

Putusan akhirnya menyatakan bahwa jual beli tanah antara penggugat dan tergugat sah menurut hukum. Pengadilan juga memerintahkan agar sertifikat hak atas tanah dilakukan balik nama ke atas nama penggugat sebagai pembeli. Putusan tersebut memberikan jalan keluar terhadap kebuntuan administratif yang dihadapi, sekaligus menjadi dasar bagi BPN untuk melaksanakan pencatatan peralihan hak. Putusan ini memperlihatkan bagaimana peran pengadilan dapat menggantikan absennya akta PPAT dalam rangka melindungi hak pembeli yang beritikad baik.²⁷⁸

Pertanyaan inti dalam analisis ini adalah apakah putusan pengadilan dapat dijadikan pengganti akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar balik nama di Badan Pertanahan Nasional. Permasalahan tersebut muncul karena adanya dualisme norma antara hukum perdata yang mengakui sahnya perjanjian jual beli

²⁷⁷ *Ibid*

²⁷⁸ *Ibid*

meskipun dibuat di bawah tangan dan hukum administrasi pertanahan yang mensyaratkan akta otentik untuk pendaftaran. Kedua sistem hukum itu tidak selalu berjalan seiring, sehingga menimbulkan celah persoalan yang harus dipecahkan melalui analisis teoritis dan praktik peradilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Pasal 37 ayat (1) menegaskan bahwa peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.²⁷⁹ Norma itu bersifat memaksa, sehingga Badan Pertanahan Nasional tidak diberi ruang diskresi untuk menerima alat bukti lain. Akta PPAT ditempatkan sebagai syarat formil agar perbuatan hukum peralihan hak bisa dicatat dalam buku tanah.²⁸⁰

Akta PPAT memiliki fungsi ganda. Pertama, akta itu menjadi bukti autentik bahwa perbuatan hukum benar telah dilakukan para pihak sesuai dengan ketentuan hukum. Kedua, akta itu berperan sebagai instrumen administratif yang menjadi dasar pencatatan perubahan data di kantor pertanahan. Posisi ganda itu menjadikan akta PPAT berbeda dari perjanjian di bawah tangan. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jual beli tanah harus dituangkan

²⁷⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1.

²⁸⁰ Irfan, *Perlindungan Hukum Terhadap Kriminalisasi Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang*, Disertasi Doktor, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/32395>, diakses 5 September 2025 pukul 09.30 WIB.

dalam akta PPAT untuk memperoleh kekuatan pembuktian sempurna sekaligus agar dapat dijadikan alas hak dalam balik nama.²⁸¹

Kewajiban normatif akta PPAT tidak menghapus keberlakuan hukum perdata yang mengakui sahnyanya perjanjian di bawah tangan.²⁸² Pasal 1320 KUHPerdata masih berlaku dan memberikan ruang bahwa syarat sah perjanjian cukup meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara sederhana tetap memenuhi syarat sah itu dan karenanya sah serta mengikat para pihak. Jual beli bawah tangan tetap menimbulkan akibat hukum perdata, tetapi tidak bisa dijadikan dasar balik nama di BPN karena tidak memenuhi syarat administrasi.²⁸³

Kondisi itu melahirkan masalah serius. Pembeli yang telah membayar lunas dan menguasai tanah tetap berada dalam posisi tidak aman karena sertifikat masih tercatat atas nama penjual. Hambatan administrasi terjadi ketika penjual meninggal, pindah alamat, atau tidak bersedia menandatangani akta PPAT. Dalam

²⁸¹ Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Notary Law Journal 1, no. 3 (2022): 263, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=3493127&val=30570&title=Kedudukan%20Surat%20Keterangan%20Tanah%20sebagai%20Bukti%20Kepemilikan%20Hak%20Atas%20Tanah%20dalam%20Sistem%20Hukum%20Pertanahan%20Indonesia>, diakses 5 September 2025 pukul 09.45 WIB.

²⁸² Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum* (Yogyakarta: Deepublish, 2021), hlm. 45.

²⁸³ Siti Fuji Paujiah, *Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Kebaruan 1, no. 1 (2023): 58, <http://paramarta.web.id/index.php/jurnalkebaruan/article/view/329>, diakses 5 September 2025 pukul 10.00 WIB.

situasi demikian, pembeli tidak bisa melaksanakan haknya meskipun telah memenuhi kewajiban perdata. Ketidakpastian hukum tercipta karena sahnya perjanjian perdata tidak sejalan dengan syarat formil administrasi.²⁸⁴

Permasalahan itu juga menimbulkan implikasi terhadap tertib administrasi pertanahan. BPN hanya dapat mencatat hak berdasarkan akta PPAT. Ketika akta itu tidak tersedia, BPN tidak memiliki dasar hukum untuk melakukan pencatatan. Prinsip legalitas membatasi kewenangan BPN agar tidak bertindak di luar ketentuan peraturan perundang-undangan. Kewenangan administratif BPN bersifat atributif dari undang-undang, sehingga tidak bisa diperluas kecuali melalui dasar hukum baru.²⁸⁵

Dualisme itu menimbulkan dilema. Di satu sisi, hukum perdata mengikat para pihak agar melaksanakan perjanjian yang sudah disepakati. Di sisi lain, hukum administrasi menghalangi realisasi hak karena syarat formil tidak terpenuhi. Permasalahan hukum muncul karena harus diputuskan apakah jalan keluar bisa ditempuh melalui putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli di bawah tangan. Pertanyaan penting kemudian adalah apakah putusan pengadilan

²⁸⁴ I. Gde Pantja Astawa, "Konvergensi Hukum Administrasi Negara: Analisis Terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang Mengandung Unsur Hukum Perdata," *Litigasi* 25, no. 2 (2024): 20–42, <https://journal.unpas.ac.id/index.php/litigasi/article/view/17205>, diakses 5 September pukul 11.10

²⁸⁵ Moh. Rizaldi, "Kewenangan BPN dalam Mencabut Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Asas Contrarius Actus," dalam *Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, vol. 1, no. 3 (2023): 83–92, <https://journal.uui.ac.id/psha/article/view/30959>, diakses 5 September 2025 pukul 11.15 WIB.

dapat menggantikan kedudukan akta PPAT sebagai dasar balik nama di BPN atau justru tidak bisa karena bertentangan dengan ketentuan normatif.

Putusan pengadilan memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum karena putusan itu memberikan penyelesaian terhadap sengketa sekaligus menimbulkan akibat hukum baru. Pasal 1917 KUHPdata menyatakan bahwa putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang berperkara. *Asas res judicata* menjamin bahwa putusan tidak hanya berlaku terhadap penggugat dan tergugat, tetapi juga mengikat pihak ketiga sepanjang putusan tersebut menyangkut kepentingan umum. Konsekuensi dari asas itu adalah setiap instansi, termasuk Badan Pertanahan Nasional, wajib tunduk pada putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.²⁸⁶

Sengketa jual beli tanah di bawah tangan sering kali diajukan ke pengadilan untuk memperoleh pengesahan. Hakim pada umumnya menilai bukti perjanjian, kwitansi pembayaran, penguasaan tanah, dan keterangan saksi. Apabila syarat materiil terpenuhi, perjanjian dinyatakan sah meskipun syarat formil berupa akta PPAT tidak dipenuhi. Putusan itu lalu dijadikan dasar untuk mengajukan

²⁸⁶ Didit Wijayanto Wijaya, "Pertentangan Asas Res Judicata Pro Veritate Habetur dengan Asas Presumption of Innocence dalam Peradilan Pidana," *IBLAM Law Review* 5, no. 1 (2025): 15–24, <http://ejurnal.iblam.ac.id/IRL/index.php/ILR/article/view/546>, diakses 5 September 2025 pukul 15.30 WIB.

permohonan balik nama ke BPN. Dalam posisi seperti ini, putusan pengadilan berfungsi sebagai dasar legal khusus yang menggantikan akta PPAT.²⁸⁷

Penggunaan putusan pengadilan sebagai dasar balik nama merupakan jalan keluar kasuistik terhadap kebuntuan administratif. Putusan itu bukanlah pengganti permanen atas kewajiban akta PPAT, melainkan solusi terbatas dalam kondisi di mana akta tidak bisa dibuat. Penggunaan putusan sebagai alas hak menunjukkan fleksibilitas sistem hukum dalam melindungi hak pembeli beritikad baik.. Akta PPAT berfungsi memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga. Ketika akta itu tidak tersedia, putusan pengadilan mengambil peran memberikan kepastian. Kekuatan pembuktian akta otentik memang tidak dapat digantikan sepenuhnya oleh putusan, tetapi putusan memberikan legitimasi baru yang memaksa BPN untuk melakukan pencatatan. Hal ini memperlihatkan bahwa pengadilan memiliki kapasitas untuk menciptakan dasar hukum administratif baru melalui amar putusan.²⁸⁸

Kedudukan perjanjian di bawah tangan berada dalam wilayah hukum perdata. Keabsahan perjanjian diukur dari terpenuhinya syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian yang memenuhi syarat itu sah dan mengikat para pihak. Hukum administrasi pertanahan mengatur aspek pendaftaran agar perjanjian

²⁸⁷ Yayuk Dwi Agus Sulistiorini dan Hafizhotur Rifqiyyah, "Analisa Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt. G/2008/PN. NGW Tentang Sengketa Tanah Akibat Proses Jual Beli di Bawah Tangan," *Jurnal Media Soerjo* 36, no. 2 (2024), <http://jurnalunsoer.com/index.php/media-Soerjo/article/view/97>, diakses 5 September 2025 pukul 15.45 WIB.

²⁸⁸ *Ibid*

tersebut memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga dan negara. Pertemuan antara keduanya sering menimbulkan konflik.²⁸⁹

Kesenjangan tampak pada kasus jual beli tanah yang sah secara perdata tetapi tidak dapat didaftarkan di BPN. Hukum administrasi mensyaratkan akta otentik, sedangkan perjanjian yang ada hanya berbentuk akta di bawah tangan. Dalam keadaan ini, hukum perdata sudah menyatakan hubungan hukum sah, tetapi hukum administrasi menolak untuk mengakuinya. Konflik itu tidak bisa diselesaikan hanya melalui norma peraturan, melainkan harus melalui interpretasi hakim dalam putusan.²⁹⁰

Kewenangan BPN bersifat atributif dari undang-undang, sehingga BPN tidak bisa mengakui perjanjian bawah tangan sebagai dasar balik nama. Kewenangan baru muncul ketika ada perintah pengadilan. Artinya, putusan pengadilan mengisi kekosongan dan memaksa BPN bertindak di luar norma formil, namun tetap dalam kerangka legalitas karena didorong oleh putusan yudikatif.²⁹¹ Konflik norma itu menghasilkan situasi dualisme. Di satu sisi, norma umum mewajibkan akta PPAT. Di sisi lain, putusan pengadilan menghadirkan

²⁸⁹ Khoirul Ummam, Deny Guntara, dan Muhamad Abas, "Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato," *The Juris* 7, no. 1 (2023): 133, <http://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/view/699>, diakses 12 September 2025 pukul 16.00 WIB.

²⁹⁰ *Ibid*, hlm 57.

²⁹¹ Irawaty Aliya Pakaya, Mutia Cherawaty Thalib, dan Taufiq Zulfikar Sarson, "Pertanggungjawaban BPN dan PPAT Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi* 1, no. 4 (2024): 14, <https://journal.appisi.or.id/index.php/konsensus/article/view/223>, diakses 5 September 2025 pukul 16.15 WIB.

norma khusus yang memaksa BPN melaksanakan pencatatan tanpa akta. Situasi ini menggambarkan adanya pergeseran kewenangan terbatas, di mana pengadilan mengambil alih peran PPAT dalam kondisi tertentu. Pergeseran itu bukan bentuk penghapusan, melainkan penggantian sementara yang sifatnya kasuistik.²⁹²

Kekuatan mengikat putusan tidak dapat diabaikan oleh BPN. Asas *res judicata pro veritate habetur* menegaskan bahwa putusan harus dianggap benar dan mengikat meskipun mungkin terdapat kelemahan dalam pertimbangan. Asas ini menjamin kepastian hukum karena putusan menjadi final dan tidak dapat diperdebatkan lagi. BPN sebagai lembaga administratif terikat untuk melaksanakan amar putusan.²⁹³

Kasus yang diputus oleh pengadilan kemudian memberikan dasar bagi BPN untuk mengeluarkan keputusan administrasi berupa balik nama. BPN tidak melakukan tindakan atas dasar perjanjian bawah tangan, tetapi atas dasar putusan yang sudah inkraacht. Posisi itu membuat BPN bertindak sesuai prinsip legalitas, karena kewenangan administratifnya bersumber dari putusan sebagai norma baru. Putusan pengadilan berfungsi seperti akta autentik dalam memberi dasar hukum administratif, walaupun substansinya berbeda.²⁹⁴

²⁹² Ida Ayu Dinda Maharani, I. Nyoman Alit Puspadma, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023), hlm 261, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8036>, diakses 5 September 2025 pukul 16.30 WIB.

²⁹³ *Ibid*, hlm. 263.

²⁹⁴ *Ibid*

Perbedaan itu terlihat dari fungsi pembuktian. Akta PPAT berfungsi sebagai bukti autentik sejak awal. Putusan pengadilan berfungsi sebagai pengganti bukti setelah ada sengketa. Putusan baru lahir setelah proses litigasi, sehingga sifatnya reaktif. Akta PPAT bersifat preventif, karena keberadaannya mencegah sengketa dan memberi kepastian sejak awal. Kedua instrumen itu tidak identik, tetapi dalam praktik putusan bisa mengisi kekosongan akibat ketiadaan akta.²⁹⁵

Permasalahan hukum yang muncul tidak hanya menyangkut sah atau tidaknya perjanjian, melainkan juga menyangkut kewenangan antar lembaga. Kewenangan PPAT adalah membuat akta autentik, kewenangan BPN adalah mencatat peralihan hak, dan kewenangan pengadilan adalah mengadili sengketa perdata. Ketika putusan pengadilan digunakan sebagai dasar balik nama, terjadi pergeseran kewenangan. Pengadilan seolah mengambil alih kewenangan PPAT dengan mengesahkan perjanjian bawah tangan. BPN pun terpaksa menjalankan pencatatan berdasarkan amar putusan, meskipun norma umum tidak memberikan ruang untuk itu.²⁹⁶ Pergeseran ini harus dipahami secara terbatas. Fungsi akta PPAT tetap tidak bisa digantikan secara permanen. Putusan pengadilan hanya berlaku pada kasus tertentu untuk memberikan keadilan substantif. Kewajiban

²⁹⁵ Tinindra, Diniyosa Arteriovani. "Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Pengadilan." *Master's Thesis*, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024, <https://search.proquest.com/openview/185c239bff8c0240044d38537d0ae96e/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>, Akses 5 September 2025 pukul 16.45 WIB.

²⁹⁶ *Ibid*

normatif akta PPAT tetap berlaku sebagai aturan umum. Pergeseran kewenangan hanya bersifat kasuistik, bukan struktural.²⁹⁷

Kewajiban normatif pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ditetapkan secara tegas oleh peraturan perundang-undangan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 menjelaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila didasarkan pada akta PPAT.²⁹⁸ Norma ini tidak memberi ruang bagi pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerima dasar lain. Prinsip legalitas dalam hukum administrasi publik menegaskan bahwa tindakan pejabat harus memiliki dasar hukum yang jelas. BPN yang menerima perjanjian bawah tangan tanpa akta PPAT dianggap melanggar asas legalitas. Secara normatif, hal ini menegaskan bahwa putusan pengadilan tidak bisa menggantikan akta PPAT sebagai dasar balik nama.²⁹⁹

Landasan hukum kewenangan BPN memperkuat posisi normatif ini. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa pemerintah wajib menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.³⁰⁰ Pelaksanaan ketentuan ini diatur dalam PP

²⁹⁷ Suparidho, Febrihadi, dan Allan Mustafa Umami. "Analisis Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Balik Nama Sertifikat Tanah." *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 6 (2025), <https://www.jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS/article/view/7807>, Akses 5 September 2025 pukul 17.00 WIB.

²⁹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37.

²⁹⁹ Suparidho, Febrihadi, dan Allan Mustafa Umami, *Op. Cit*, hlm 4.

³⁰⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19.

No. 24 Tahun 1997, yang dalam Pasal 1 angka 1 mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah secara berkesinambungan dan teratur.³⁰¹ Kewenangan administratif BPN ditegaskan kembali dalam Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, yang menegaskan bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. BPN hanya dapat bertindak berdasarkan norma yang berlaku, kecuali jika ada dasar hukum baru yang sah, seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.³⁰²

Putusan pengadilan memiliki kekuatan khusus dalam situasi di mana akta PPAT tidak bisa dibuat, misalnya karena penjual tidak diketahui, meninggal, atau menolak. Dalam kondisi tersebut, hakim berwenang menilai bukti dan menyatakan sah perjanjian bawah tangan. Setelah putusan *inkracht*, BPN wajib melaksanakan amar putusan tersebut. Putusan pengadilan memang dapat menggantikan fungsi akta PPAT sebagai dasar administratif balik nama, tetapi sifatnya terbatas dan kasuistik, hanya berlaku pada kasus tertentu.³⁰³ Putusan pengadilan bersifat kasuistik dan tidak menciptakan norma baru. Akta PPAT tetap menjadi instrumen utama, sedangkan putusan hanya solusi dalam keadaan luar biasa.³⁰⁴ Analisis ini

³⁰¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (1)

³⁰² Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015

³⁰³ Fandyasa, Yazid. "Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt. G/2014/PN. Kpn)." (2021), <https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/33251>, Akses 5 September 2025 pukul 17.15 WIB.

³⁰⁴ Miftahudin, Muhamad Rafli, Alya Nur Oktafiani, Soca Rizky Amalina, Ade Ernawan, dan Zelfi Ghaffar Auflia. "Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Dalam Pembelian

menunjukkan bahwa jawaban “bisa atau tidak” harus diberikan secara kondisional: secara normatif tidak bisa, secara praktis bisa dalam kasus tertentu.

Implikasi yuridis dari penggunaan putusan pengadilan sebagai dasar balik nama cukup signifikan. Bagi pembeli, putusan memberikan perlindungan hukum karena status kepemilikan diakui secara sah. Peralihan hak yang sebelumnya terhambat karena tidak adanya akta PPAT kini dapat diproses resmi. Kepastian hukum yang semula hanya dapat diperoleh melalui akta PPAT kini dapat diberikan melalui putusan pengadilan. Dari sisi BPN, putusan menimbulkan kewajiban administratif: pendaftaran tanah dilakukan bukan berdasarkan perjanjian bawah tangan, tetapi karena amar putusan yang mengikat. Asas legalitas tetap terjaga, karena dasar hukum tindakan administratif BPN adalah putusan yudikatif. Namun, praktik ini menambah beban prosedural BPN yang biasanya hanya mengandalkan akta PPAT.³⁰⁵

Bagi PPAT, keberadaan putusan pengadilan tidak menghapus kewajiban normatif. PPAT tetap merupakan pejabat berwenang yang wajib membuat akta setiap peralihan hak. Meski begitu, dalam kondisi tertentu posisi PPAT dapat dianggap tidak mutlak. Hal ini dapat menimbulkan persepsi bahwa kewajiban pembuatan akta bisa dilewati melalui jalur pengadilan, yang jika tidak dipahami dengan tepat, berpotensi melemahkan fungsi preventif PPAT. Akta PPAT tetap

Tanah yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Otentik." *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora* 4, no. 2 (2025), hlm 3481, <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2083>, Akses 12 September 2025 pukul 17.30 WIB.

³⁰⁵ *Ibid.*

harus dipandang sebagai instrumen utama untuk menjamin kepastian hukum dan pembuktian.³⁰⁶

Dari perspektif sistem hukum secara keseluruhan, penggunaan putusan sebagai dasar balik nama menunjukkan adanya fleksibilitas hukum. Hukum Indonesia tidak hanya terpaku pada teks normatif, tetapi juga menyesuaikan kebutuhan keadilan substantif. Fleksibilitas ini penting untuk mengatasi hambatan praktis dalam pelaksanaan hak atas tanah. Namun, fleksibilitas tersebut harus dibatasi agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum baru. Putusan pengadilan harus dipandang sebagai jalan darurat, bukan pengganti permanen akta PPAT.³⁰⁷

Secara analitis, pertanyaan “bisa atau tidak” dijawab melalui pendekatan ganda. Secara normatif, tidak bisa, karena aturan hukum positif tetap mensyaratkan akta PPAT sebagai dasar administratif pendaftaran tanah. Fungsi akta sebagai alat bukti autentik dan syarat formil pendaftaran tidak dapat dikesampingkan. Secara praktis, bisa dalam kondisi tertentu, yaitu ketika ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mengikat BPN untuk melaksanakan balik nama. Putusan ini bersifat khusus, lahir sebagai solusi kasuistik dalam situasi luar biasa di mana akta PPAT tidak dapat dibuat. Sistem hukum Indonesia menunjukkan pendekatan ganda yaitu akta PPAT tetap menjadi syarat umum dan utama, sedangkan putusan pengadilan menjadi dasar khusus yang hanya digunakan dalam kondisi luar biasa. Jawaban akhirnya adalah bahwa

³⁰⁶ *Ibid*

³⁰⁷ Suparidho, Febrihadi, dan Allan Mustafa Umami, *Op. Cit*, hlm 5.

putusan pengadilan dapat menggantikan akta PPAT sebagai dasar balik nama di BPN, tetapi sifatnya terbatas, kasuistik, dan tidak menghapus kewajiban normatif pembuatan akta oleh PPAT.³⁰⁸

Analisis ini menegaskan beberapa hal penting. Pertama, secara normatif, akta PPAT tidak bisa digantikan oleh putusan pengadilan karena peraturan perundang-undangan jelas mensyaratkan akta otentik sebagai dasar administratif balik nama. Landasan hukum BPN, termasuk UUPA Pasal 19, PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 dan 37, serta Perpres No. 20 Tahun 2015, menegaskan bahwa BPN hanya dapat bertindak berdasarkan dasar hukum yang sah. Kedua, secara praktis, putusan pengadilan bisa digunakan sebagai dasar balik nama apabila pembuatan akta PPAT tidak memungkinkan. Dalam kasus ini, putusan pengadilan menjadi jalan keluar yang sah dan mengikat BPN, tetapi hanya berlaku secara terbatas. Ketiga, implikasi yuridis dari fleksibilitas ini memberi perlindungan hukum bagi pembeli, menambah kewajiban administratif bagi BPN, dan tetap menegaskan posisi PPAT sebagai pejabat utama dalam pembuatan akta peralihan hak.

Analisis menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan substantif. Putusan pengadilan sebagai dasar balik nama bukanlah pengganti akta PPAT, melainkan hanya dapat dipertimbangkan dalam konteks penyelesaian kasus tertentu. Hal ini menegaskan bahwa prinsip legalitas tetap dijaga, sementara kebutuhan penyelesaian kasus

³⁰⁸ *Ibid*

praktis tidak mengubah kewajiban normatif pembuatan akta. Dengan kata lain, jawaban terhadap pertanyaan apakah putusan pengadilan dapat menggantikan akta PPAT adalah tidak bisa, karena akta PPAT tetap menjadi norma utama dan wajib dipenuhi untuk pendaftaran peralihan hak di BPN.

Analisis tersebut selanjutnya membuka ruang bagi penerapan teori kewenangan untuk memahami legitimasi hubungan antara putusan pengadilan dan kewajiban administratif BPN. Teori kewenangan menjadi instrumen fundamental dalam menilai legitimasi hubungan antara putusan pengadilan dan tindakan administratif Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam konteks pendaftaran peralihan hak atas tanah. Secara konseptual, kewenangan (*authority/gezag*) merupakan kemampuan yang bersumber dari undang-undang untuk menimbulkan akibat hukum, sedangkan wewenang (*competence/bevoegdheid*) adalah bagian tertentu dari kewenangan yang diberikan kepada organ atau pejabat tertentu untuk melaksanakan fungsi hukum.³⁰⁹ Setiap tindakan pejabat publik hanya sah apabila berada dalam lingkup kewenangan yang telah ditentukan secara limitatif oleh peraturan perundang-undangan. Dalam perkara jual beli tanah tanpa akta PPAT yang kemudian dinyatakan sah melalui putusan pengadilan, teori kewenangan menjadi landasan penting untuk memahami keterkaitan antara kekuasaan yudikatif

³⁰⁹ Salim HS dan Erlies SN, *Op. Cit.*

yang menetapkan keabsahan perjanjian dan kekuasaan administratif BPN yang mendaftarkan peralihan hak berdasarkan amar putusan.³¹⁰

Pengadilan sebagai bagian dari kekuasaan yudikatif memiliki kewenangan atribusi yang diberikan langsung oleh konstitusi dan undang-undang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) mempunyai sifat final dan mengikat (*res judicata pro veritate habetur*), sehingga tidak hanya mengikat para pihak tetapi juga mengikat lembaga negara lain yang terkait dengan pelaksanaan amar putusan.³¹¹ Dalam kasus perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT, pengadilan melalui kewenangannya menetapkan bahwa perjanjian tersebut sah secara materiil meskipun tidak memenuhi syarat formil yang ditentukan oleh Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Amar putusan ini kemudian menjadi dasar hukum yang harus dihormati dan dilaksanakan oleh BPN dalam proses administrasi pertanahan. Pengadilan berperan sebagai otoritas yudikatif yang menciptakan legitimasi yuridis, sementara BPN berfungsi sebagai pelaksana administratif yang menjalankan kewenangannya untuk mencatat perubahan hak berdasarkan perintah hukum yang bersifat mengikat.³¹²

³¹⁰ Suwandi, Lisa. "Keabsahan Akta Pengakuan dan Kuasa yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Menjamin Hak Atas Tanah yang Dianggap Jual Beli Analisis Putusan Negeri Nomor 23/PDT. G/2016/PN MRS." *Indonesian Notary* 3, no. 3: 25, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/25/>, Akses 5 September 2025 pukul 17.45 WIB.

³¹¹ *Ibid.*

³¹² Tinindra, Diniyosa Arteriovani, *Op. Cit.* hlm. 47.

BPN sebagai lembaga eksekutif dalam bidang pertanahan memiliki kewenangan administratif untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, termasuk pencatatan peralihan hak atas tanah. Kewenangan ini bersumber dari Pasal 19 UUPA serta Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan di mana akta PPAT tidak dapat dibuat karena hambatan faktual, BPN tetap berkewajiban melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkraht sebagai dasar balik nama. Hal ini selaras dengan asas legalitas karena tindakan administratif BPN tidak bersumber pada diskresi, melainkan pada kewajiban hukum untuk tunduk terhadap putusan pengadilan. Teori kewenangan menjelaskan bahwa BPN tidak keluar dari batas wewenangnya ketika melakukan pencatatan berdasarkan putusan pengadilan, karena putusan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang wajib dilaksanakan oleh semua lembaga negara.³¹³

Urgensi penerapan teori kewenangan dalam hal ini terletak pada upaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum formil dengan keadilan substantif. Tanpa teori kewenangan, terdapat potensi disharmoni antara putusan pengadilan sebagai produk yudisial dengan praktik administratif BPN yang sangat normatif. Teori kewenangan menegaskan bahwa hubungan antara keduanya bersifat komplementer, di mana putusan pengadilan tidak dapat diabaikan oleh BPN, sementara BPN tetap berpegang pada aturan hukum positif kecuali ada perintah

³¹³ R. Wiyono, *Op. Cit*, hlm. 65.

yudisial yang sah. Legitimasi tindakan administratif BPN dalam mencatat balik nama tanah berdasarkan putusan pengadilan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga sejalan dengan prinsip negara hukum yang menempatkan kewenangan lembaga pada proporsinya masing-masing.³¹⁴ Analisis ini memperlihatkan bahwa teori kewenangan merupakan kunci dalam menilai kedudukan putusan pengadilan terhadap kewenangan administratif BPN, serta menjamin bahwa pendaftaran peralihan hak tanah tetap berada dalam kerangka hukum yang sah dan berkeadilan.

³¹⁴ *Ibid*

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan No. 291/Pdt.G/2021/PN Smn mengenai perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT atau hanya menggunakan akta di bawah tangan, serta analisis yuridis terhadap ketentuan perundang-undangan dan teori hukum yang relevan, maka dapat disimpulkan dua hal pokok sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau hanya dengan akta di bawah tangan tetap dapat dinyatakan sah oleh pengadilan sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata dan disertai bukti kuat seperti surat perjanjian, kwitansi pembayaran, dan penguasaan fisik atas objek tanah. Berdasarkan kasus dalam Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn pengadilan menyatakan sah perjanjian jual beli tanah secara bawah tangan karena syarat-syarat materiil telah terpenuhi, dan tergugat sebagai pemilik awal tanah tidak diketahui keberadaannya sehingga pelaksanaan peralihan hak melalui PPAT menjadi tidak mungkin dilakukan. Hakim menilai perjanjian sebagai sah dan memerintahkan penggugat untuk dapat mengurus balik nama, menegaskan bahwa asas formil dapat

dikesampingkan dalam kondisi luar biasa demi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik.

2. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn dapat dijadikan dasar hukum bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN, namun kedudukannya tidak menggantikan fungsi akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Putusan tersebut hanya berlaku pada kasus konkret yang disengketakan dan memiliki kekuatan mengikat (*res judicata*) bagi para pihak serta lembaga negara terkait, termasuk BPN. Secara tegas dapat disimpulkan bahwa putusan pengadilan tidak bisa menggantikan akta PPAT dalam proses pendaftaran hak atas tanah.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang telah dikemukakan, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh pihak-pihak terkait guna memperkuat kepastian dan perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah yang tidak dibuat melalui akta PPAT, yaitu:

1. Kajian akademik mengenai keabsahan jual beli tanah tanpa akta PPAT yang disahkan oleh pengadilan perlu terus dikembangkan oleh kalangan akademisi dan peneliti hukum. Putusan No. 291/Pdt.G/2021/PN Smn menunjukkan adanya dinamika hukum yang membuka ruang interpretasi terhadap kekuatan perjanjian bawah tangan dalam kondisi tertentu.

Penelitian lanjutan dapat diarahkan untuk memperluas basis teori hukum perdata, khususnya mengenai fungsi korektif lembaga peradilan terhadap prosedur administratif, serta memperkuat yurisprudensi sebagai sumber hukum tidak tertulis. Kajian yang lebih mendalam akan memperkaya literatur hukum dan memperkuat posisi pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik.

2. Praktisi hukum, notaris, dan PPAT diharapkan berperan aktif dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat terkait pentingnya akta autentik dalam peralihan hak atas tanah. Langkah ini penting untuk mencegah munculnya sengketa akibat perjanjian yang hanya dibuat secara bawah tangan. Pemahaman tentang mekanisme hukum alternatif melalui pengadilan perlu disosialisasikan secara proporsional. Sikap preventif dari para profesional hukum dapat memperkuat kesadaran masyarakat terhadap risiko hukum dan memperkuat perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan perjanjian secara sah secara materiil namun terhambat secara formil.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2003.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1994.
- , *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. 19, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum: Legal Research*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Hartono Soepratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.
- Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Renvooi*, Vol. 10, No. 1, Maret 2004.
- Indrohato, "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik," dalam Paulus Effendi Lotulung (ed.), *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, hlm. 65.
- Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries," dalam *Kajian Socio-Legal (Socio-Legal Studies)*, disunting oleh A. W. Bedner, S. Irianto, dan T. D. Wirastri, Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012.
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, 2013.
- Masruchin Rubai, *Asas-Asas Hukum Pidana*, UM Press, Malang, 2001.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Moh Hatta, *Bab-Bab tentang Perolehan dan Hapusnya Hak atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2014.
- Muhammad Fauzan, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Edisi Revisi, Purwokerto: STAIN Press, 2010, hlm. 79.
- Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan VI, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2022.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenamedia, Jakarta, 2005.

- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- _____, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- _____, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1988.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 73.
- Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 78.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- R. Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 64.
- Rinto Manulang, *Segala tentang Tanah, Rumah, dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012.
- Rudi Indrajaya, Emelia Kontesa, dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya, *Pengantar Hukum Agraria: Teori dan Praktik*, Refika Aditama, Bandung, 2020.
- S. R. Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni Ahaem Patahaem, Jakarta, 1996.
- Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- _____, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- _____, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- _____, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Salim HS dan Erlies SN, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan ke-1, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 193.
- Satriya Nugraha, *Metode Penelitian Hukum*, Ruang Karya, Kalimantan Selatan, 2024.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish, Yogyakarta, 2021.
- Sudarto, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Cet. 4, Alumni, Bandung, 2010.
- Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, UI Press, Yogyakarta, 2006.
- _____, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2013.
- Sunindhia dan Nanik Widiyani, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005.

- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia, Jakarta, 2019.
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prendamedia Group, Jakarta, 2019.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Media Global, Yogyakarta, 2024.
- Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014.

Jurnal

- Aghnia Rizky Shalsyah Dery dan Muh Jufri Ahmad, “Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 744/Pdt. G/2023/PA. Mlg jo. Nomor 426/Pdt. G/2023/PTA. Sby jo. Nomor 291 K/Ag/2024: Pemenuhan Asas Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan,” *Transparansi Hukum*, Edisi No. 1, Vol. 8, 2025, <https://ojs.unikkediri.ac.id/index.php/transparansihukum/article/download/6522/3940>, Akses 5 Februari 2025 pukul 14.20 WIB.
- Aldilia Puspita Sari, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan Digital,” *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol. 5, No. 1, 2025, hlm. 41–42, <https://ipv6.bajangjournal.com/index.php/JIRK/article/view/10303>, Akses 5 September 2025 pukul 10.30 WIB
- Alifia Jasmine dan Benny Djaja, “Bentuk Perlindungan Hukum PPAT Penerima Protokol sebagai Turut Tergugat dalam Sengketa Akta di Pengadilan,” *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 6, No. 1, 2025, hlm. 31–39, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/12042>, Akses 5 September 2025 pukul 11.30 WIB.
- Ana Silviana, Khairul Anami, dan Handojo Djoko Waloejo, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”, *Law, Development and Justice Review*, Vol. 3, No. 2, 2020, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523>, Akses 29 Maret 2025 pukul 10.10 WIB.
- Andy Rahmayanti Prihatining Istriany, *Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual (Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt. G/2022/PN Smg)*, PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024, <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/37327>, Akses 5 September 2025 pukul 12.30 WIB.
- Christiana Sri Murni, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah,” *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Vol. 1, No.

- 1, 2021, hlm. 25–48, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2322051&val=22358&title=Peran%20Pejabat%20Pembuat%20Akta%20Tanah%20dalam%20Proses%20Peralihan%20Jual%20Beli%20Hak%20atas%20Tanah>, Akses 5 September 2025 pukul 12.15 WIB.
- Clara Ivena Tampanguma, “Kekuatan Hukum Pembuktian dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan”, *Lex Privatum*, Vol. 9, No. 11, 2021, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38368>, Akses 4 Februari 2025 pukul 09.45 WIB.
- Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni, *Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/31900>, Akses 5 September 2025 pukul 13.45 WIB.
- Didit Wijayanto Wijaya, “Pertentangan Asas Res Judicata Pro Veritate Habetur Dengan Asas Presumption of Innocence Dalam Peradilan Pidana,” *IBLAM Law Review*, Vol. 5, No. 1, 2025, hlm. 15–24, <http://ejurnal.iblam.ac.id/IRL/index.php/ILR/article/view/546>, Akses 5 September 2025 pukul 16.00 WIB.
- Dwi Rimadona dan Enny Mirfa, “Analisis Penyebab dan Dampak Hukum Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris,” *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 1, 2025, hlm. 58–59, <https://ojs.unimal.ac.id/reusam/article/view/21950>, Akses 4 September 2025 pukul 09.00 WIB.
- Febri Rahmadhani, “Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmarking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia,” *Recital Review*, Vol. 2, No. 2, 2020, hlm. 93–111, <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/9135>, Akses 5 September 2025 pukul 13.30 WIB.
- Febrihadi Suparidho dan Allan Mustafa Umami, “Analisis Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Balik Nama Sertifikat Tanah,” *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 8, No. 6, 2025, <https://www.jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS/article/view/7807>, Akses 5 September 2025 pukul 17.30 WIB.
- Ferdiansyah Prawira Negara Setiawan, Very Armando, dan Andrea Tamaranova Retaly, “Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan”, *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, Vol. 3, No. 6, 2023, <https://jinnovative.org/index.php/Innovative/article/view/6435/4633>, Akses 20 Maret 2025 pukul 22.18 WIB.
- Firman Floranta Adonara dan Ayu Citra Santyaningtyas, “Kewenangan Notaris Mengesahkan Perjanjian Kawin Sebagai Amanat Konstitusi,” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11, No. 1, 2022,

- hlm. 47–59, <https://core.ac.uk/download/pdf/524867064.pdf>, Akses 5 September 2025 pukul 12.00 WIB.
- Hairul Maksum, “Batasan Kewenangan Mengadili Pengadilan Umum Dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Yang Melibatkan Badan Negara Atau Pejabat Pemerintah,” *Juridica*, Vol. 2, No. 1, 2020, hlm. 4–5, <https://www.academia.edu/download/68488044/134.pdf>, Akses 5 September 2025 pukul 10.45 WIB.
- Heren Fidelfia Nayoan, “Kajian Hukum terhadap Kasus Jual Beli di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Tondegesan Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa)”, *Lex Privatum*, Vol. 13, No. 2, 2024.
- I. Gde Pantja Astawa, “Konvergensi Hukum Administrasi Negara: Analisis Terhadap Keputusan Tata Usaha Negara Yang Mengandung Unsur Hukum Perdata,” *LITIGASI*, Vol. 25, No. 2, 2024, hlm. 20–42, <https://journal.unpas.ac.id/index.php/litigasi/article/view/17205>, Akses 5 September 2025 pukul 15.30 WIB.
- Ida Ayu Dinda Maharani, I. Nyoman Alit Puspadma, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4, No. 3, 2023, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8036>, Akses 29 Maret 2025 pukul 08.20 WIB.
- Ida Ayu Dinda Maharani, I. Nyoman Alit Puspadma, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4, No. 3, 2023, hlm. 261–267, <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/8036>, Akses 5 September 2025 pukul 17.00 WIB.
- Irawaty Aliya Pakaya, Mutia Cherawaty Thalib, dan Taufiq Zulfikar Sarson, “Pertanggungjawaban BPN Dan PPAT Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah,” *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi*, Vol. 1, No. 4, 2024, hlm. 13–26, <https://journal.appisi.or.id/index.php/konsensus/article/view/223>, Akses 5 September 2025 pukul 16.45 WIB.
- Irfan Irfan, *Perlindungan Hukum Terhadap Kriminalisasi Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang*, PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/32395>, Akses 5 September 2025 pukul 14.30 WIB.
- Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah, dan Ayu Trisna Dewi, “Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan”, *Warta Dharmawangsa*, Vol. 15, No. 2,

- 2021, <https://journal.dharmawangsa.ac.id/index.php/juwarta/article/download/1212/1024>, Akses 28 Maret 2025 pukul 15.20 WIB.
- Keysha Nashwa Aulia, Ayu Lestari, Lika Mulki Latief, dan Noerma Kurnia Fajarwati, “Kepastian Hukum dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi,” *Journal Sains Student Research*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 713–724, <https://www.ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/1006>, Akses 5 September 2025 pukul 09.30 WIB.
- Khoirul Ummam, Deny Guntara, dan Muhamad Abas, “Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata,” *The Juris*, Vol. 7, No. 1, 2023, hlm. 133–144, <http://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/view/699>, Akses 5 September 2025 pukul 16.30 WIB.
- Lazuardi, Amelia Nur Widyanti, dan Furcony Putri Syakura, “Kepastian Hukum Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 1, No. 12, 2024, <http://manggalajournal.org/index.php/SINERGI/article/view/657>, Akses 28 Maret 2025 pukul 13.40 WIB.
- Lazuardi, Lazuardi, Amelia Nur Widyanti, dan Furcony Putri Syakura, “Kepastian Hukum Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 1, No. 12, 2024, hlm. 1346–1355, <http://manggalajournal.org/index.php/SINERGI/article/view/657>, Akses 28 Maret 2025 pukul 13.40 WIB.
- Lisa Suwandi, “Keabsahan Akta Pengakuan Dan Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Menjamin Hak Atas Tanah Yang Dianggap Jual Beli Analisis Putusan Negeri Nomor 23/PDT. G/2016/PN MRS,” *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3, hlm. 25, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/25/>, Akses 5 September 2025 pukul 18.15 WIB.
- Mega Annisa Rahmawati dan Sri Wahyuni, “Kontroversi Layanan PPAT Dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah,” *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol. 3, No. 01, 2025, <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/811>, Akses 5 September 2025 pukul 11.00 WIB.
- Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, dan Ibnu Rusydi, “Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt. G/2016/PN. Cbn)”, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Vol. 10, No. 1, 2022, <https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/7194>, Akses 28 Maret 2025 pukul 16.45 WIB.

- Meri Diana Citasari dan Nafsiatun Nafsiatun, “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Mengalami Tumpang Tindih,” *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, Vol. 2, No. 2, 2024, <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tabj/article/view/67839>, Akses 5 September 2025 pukul 10.00 WIB.
- Moh. Rizaldi, “Kewenangan BPN dalam Mencabut Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Asas Contrarius Actus,” dalam *Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Vol. 1, No. 3, 2023, hlm. 83–92, <https://journal.uui.ac.id/psha/article/view/30959>, Akses 5 September 2025 pukul 15.45 WIB.
- Muhamad Rafli Miftahudin, Alya Nur Oktafiani, Soca Rizky Amalina, Ade Ernawan, dan Zelfi Ghaffar Aufiya, “Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pembelian Tanah Yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Otentik,” *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 4, No. 2, 2025, hlm. 3480–3493, <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2083>, Akses 5 September 2025 pukul 13.00 WIB.
- Muhamad Rafli Miftahudin, Alya Nur Oktafiani, Soca Rizky Amalina, Ade Ernawan, dan Zelfi Ghaffar Aufiya, “Akibat Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pembelian Tanah Yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Otentik,” *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 4, No. 2, 2025, hlm. 3480–3493, <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2083>, Akses 5 September 2025 pukul 18.00 WIB.
- Muhammad Jeffry Maulidi, M. Arba, dan Kaharuddin Kaharuddin, “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah),” *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 5, No. 3, 2017, hlm. 419, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=606303&val=8948&title=ANALISIS%20HUKUM%20TENTANG%20PERALIHAN%20HAK%20MILIK%20ATAS%20TANAH%20DENGAN%20BUKTI%20AKTA%20DI%20BAWAH%20TANGAN%20SEBAGAI%20DASAR%20PENDAFTARAN%20TANAH%20UNTUK%20PERTAMA%20KALI%20STUDI%20DI%20KABUPATEN%20LOMBOK%20TENGAH>, Akses 5 September 2025 pukul 09.15 WIB.
- Muhammad Ruchiyat Reynaldi dan Habib Adjie, “Peran Notaris Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah,” *Jurnal Hukum*, Vol. 20, No. 2, 2023, hlm. 522–530, <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/law/article/view/403>, Akses 5 September 2025 pukul 09.45 WIB.

- Muhammad Zaky Adriansa, Iga Gangga Santi Dewi, dan Ery Agus Priyono, “Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dibawah tangan”, *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 2, 2022, <https://journal.ubb.ac.id/progresif/article/view/3623>, Akses 28 Maret 2025 pukul 14.30 WIB.
- Noor Atikah, “Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia,” *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 3, 2022, hlm. 263–289, <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=3493127&val=30570&title=Kedudukan%20Surat%20Keterangan%20Tanah%20sebagai%20Bukti%20Kepemilikan%20Hak%20Atas%20Tanah%20dalam%20Sistem%20Hukum%20Pertanahan%20Indonesia>, Akses 5 September 2025 pukul 14.45 WIB.
- Rahmah Atika Yasmine, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual,” *Jurnal Sosial Teknologi*, Vol. 5, No. 3, 2025, hlm. 515–516, <http://sostech.greenvest.co.id/index.php/sostech/article/view/32011>, Akses 5 September 2025 pukul 10.15 WIB.
- Rifky Anggatiastara Cipta, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hlm. 890–905, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>, Akses 5 September 2025 pukul 12.45 WIB.
- Rilda Shofianingrum dan Maman Sudirman, “Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara,” *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, No. 3, 2024, hlm. 1952–1966, <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/10975>, Akses 5 September 2025 pukul 11.15 WIB.
- Sabrina Diva Azzahra, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan,” 2022, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/42104>, Akses 5 September 2025 pukul 13.15 WIB.
- Selamat Lumban Gaol, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden),” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1, 2020, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/653>, Akses 5 September 2025 pukul 11.45 WIB.
- Sely Dwika Padila, “Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya: (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/Pdt. G/2024/Pn. Pct),” *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6, No. 4, 2025,

- <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1088>, Akses 5 September 2025 pukul 14.15 WIB.
- Siti Fuji Paujiah, “Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Kebaruan*, Vol. 1, No. 1, 2023, hlm. 57–64, <http://paramarta.web.id/index.php/jurnalkebaruan/article/view/329>, Akses 5 September 2025 pukul 15.00 WIB.
- Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan,” *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1, 2020, hlm. 144–150, <https://jurnal.uns.ac.id/privatlw/article/view/>
- Theresia Supriyanti, Ardhi Arnanto Ardhi, dan Jamaluddin Mahasari, “Pengaturan dan Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen,” *Widya Bhumi*, Vol. 3, No. 1, 2023, hlm. 46–61, <http://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/39>, Akses 5 September 2025 pukul 14.00 WIB.
- Tinindra, Diniyosa Arteriovani, “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Pengadilan,” *Master’s thesis*, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024, <https://search.proquest.com/openview/185c239bff8c0240044d38537d0ae96e/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>, Akses 5 September 2025 pukul 17.15 WIB.
- Yayuk Dwi Agus Sulistiorini dan Hafizhotur Rifqiyyah, “Analisa Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt. G/2008/PN. NGW Tentang Sengketa Tanah Akibat Proses Jual Beli Di Bawah Tangan,” *Jurnal Media Soerjo*, Vol. 36, No. 2, 2024, <http://jurnalunsoer.com/index.php/media-Soerjo/article/view/97>, Akses 5 September 2025 pukul 16.15 WIB.
- Yazid Fandyasa, “Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt. G/2014/PN. Kpn),” 2021, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/33251>, Akses 5 September 2025 pukul 17.45 WIB.

Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka (24).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) dan (2).

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn.