

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG MELAHIRKAN PERALIHAN HAK BALIK NAMA
SEBAGAI DASAR GUGATAN**

TESIS



**Oleh
Fheta Morgika Dealesta**

NIM : 21302300216

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG MELAHIRKAN PERALIHAN HAK BALIK NAMA
SEBAGAI DASAR GUGATAN**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh

Fheta Morgika Dealesta

NIM : 21302300216

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG MELAHIRKAN PERALIHAN HAK BALIK NAMA
SEBAGAI DASAR GUGATAN**

TESIS

Oleh

Fheta Morgika Dealesta

NIM : 21302300216

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.
NIDN. 06-2102-7401

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 06-2004-6701

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG MELAHIRKAN PERALIHAN HAK BALIK NAMA
SEBAGAI DASAR GUGATAN**

TESIS

Oleh :

Fheta Morgika Dealesta

NIM : 21302300216
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 13 November 2025
Dan dinyatakan Lulus
Tim Penguji
Ketua,



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Anggota



Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN: 06-2102-7401

Anggota



Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.

NIDN: 06-1306-6101

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fheta Morgika Dealesta
NIM : 21302300216
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Magister / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) Tanah Yang Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 13 November 2025

Yang menyatakan




Fheta Morgika Dealesta

21302300216

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fheta Morgika Dealesta

NIM : 21302300216

Program Studi : Magister Kenotariatan

Program : Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas akhir/Tesis dengan judul: **“Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) Tanah Yang Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

UNISSULA
جامعة سلطان أبجوح الإسلامية

Semarang, 13 November 2025

Yang menyatakan



Fheta Morgika Dealesta

21302300216

MOTTO

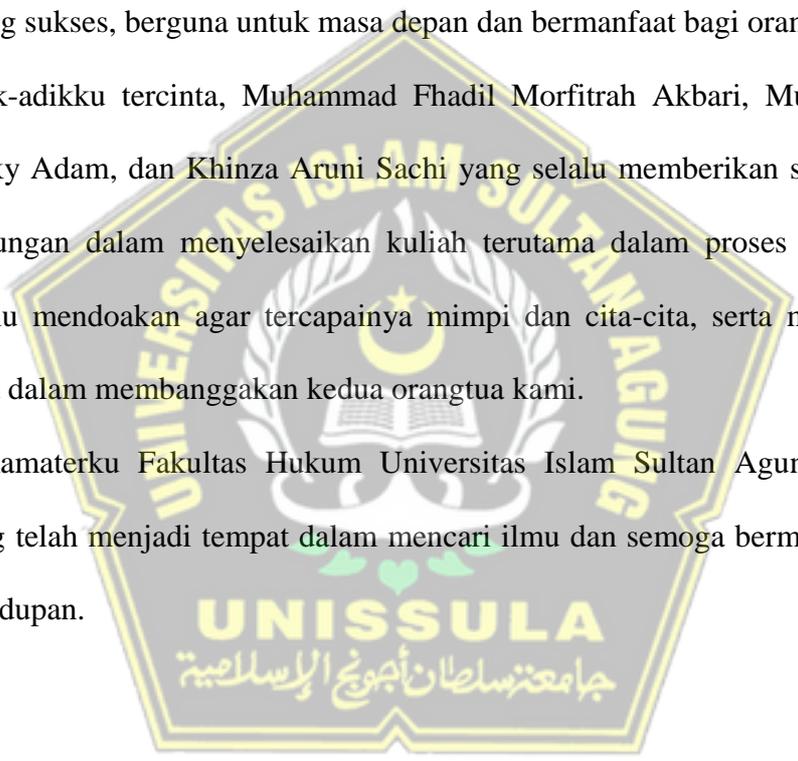
“It’s fine to fake it until you make it, until you do, until it’s true”
(Taylor Swift)



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas ridho-Nya saya dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini saya persembahkan kepada orang-orang hebat yang selalu ada dalam kehidupan saya :

1. Papaku tercinta Fata Morgana dan mamaku tercinta Dalita yang selalu mendukung, memotivasi, menguatkan, serta mendoakan anaknya menjadi orang sukses, berguna untuk masa depan dan bermanfaat bagi orang banyak.
2. Adik-adikku tercinta, Muhammad Fhadil Morfitrah Akbari, Muhammad Al Ziqky Adam, dan Khinza Aruni Sachi yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan kuliah terutama dalam proses perskripsian, selalu mendoakan agar tercapainya mimpi dan cita-cita, serta mengingatkan saya dalam membanggakan kedua orangtua kami.
3. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah menjadi tempat dalam mencari ilmu dan semoga bermanfaat dalam kehidupan.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) Tanah Yang Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Bapak dan Ibu dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 17 Agustus 2025

Yang menyatakan

Fheta Morgika Dealesta

21302300216

ABSTRAK

Penelitian ini berfokus pada permasalahan kedudukan dan akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang telah melahirkan peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama, ketika kemudian AJB tersebut dijadikan sebagai dasar gugatan di pengadilan. Permasalahan muncul ketika peralihan hak telah secara sah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional, namun kemudian digugat atas dasar cacat formil atau materiil dalam AJB. Berdasarkan hal tersebut, tujuan penelitian ini 1) untuk menganalisis kedudukan hukum akta jual beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan, 2) untuk menganalisis akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) tanah yang telah beralih nama kepada pembeli dijadikan sebagai dasar gugatan.

Metode penelitian yang digunakan dalam adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Jenis bahan hukum berupa primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data melalui kepustakaan maupun secara online dengan mencari *e-book*. Metode analisis data ini menekankan pada metode deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bawah 1) Kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan memiliki kedudukan hukum yang kuat, namun kekuatan hukumnya tidak bersifat mutlak dan tetap dapat dijadikan dasar gugatan apabila terdapat cacat hukum formil dan/atau materiil dalam pembuatannya. Secara yuridis, AJB yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, selama tidak terdapat bukti pemalsuan, kesalahan material, atau pelanggaran prosedur hukum. Namun, kedudukan hukum AJB sebagai dasar peralihan hak melalui balik nama di BPN dapat digugat melalui mekanisme pembuktian lawan apabila ditemukan indikasi kecacatan hukum seperti pemalsuan tanda tangan, manipulasi data, wanprestasi, ketidakcakapan para pihak, atau kelalaian prosedural dalam pembuatan akta. 2). Akibat hukum utama dari penggunaan Akta Jual Beli (AJB) yang telah melahirkan peralihan hak melalui balik nama sebagai dasar gugatan yaitu pertama, Jika gugatan berhasil membuktikan adanya cacat hukum dalam AJB, pengadilan dapat membatalkan akta tersebut beserta seluruh akibat hukumnya, termasuk pembatalan balik nama yang telah dilakukan di BPN. Kedua, Putusan pembatalan akan mengembalikan hak kepemilikan tanah kepada pemilik semula sebelum transaksi jual beli dilakukan. Ketiga, para pihak yang terlibat dalam pembuatan AJB yaitu penjual, pembeli, dan PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum khususnya keperdataan. Keempat, AJB yang cacat formil dan/atau materiil tetap dapat dijadikan alat bukti utama dalam gugatan untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak yang tidak sah. Pihak yang dirugikan berhak menuntut pengembalian keadaan ke posisi semula, termasuk pengembalian uang pembayaran jika transaksi dibatalkan.

Kata Kunci: Kedudukan Hukum, Akta Jual Beli (AJB), Peralihan Hak Balik Nama, Gugatan

ABSTRACT

This research focuses on the legal status and legal implications of the Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli/AJB), which has resulted in the transfer of land rights through the name transfer process, when such AJB is subsequently used as the basis for a lawsuit in court. The issue arises when the transfer of rights has been lawfully registered with the National Land Agency (BPN), yet it is later challenged on the grounds of formal and/or material defects in the AJB. Based on these considerations, this study aims to: (1) analyze the legal status of the AJB that gives rise to the transfer of rights and name registration as the basis of a lawsuit; and (2) analyze the legal consequences of the AJB when the land title has already been transferred to the buyer and the deed is used as the basis for legal action.

The research employs a normative juridical method, using a statutory and conceptual approach. The types of legal materials include both primary and secondary sources, with data collected through literature review and online sources, including e-books. The data analysis method is deductive in nature.

The results indicate that: (1) the legal status of the AJB which gives rise to the transfer of rights and name registration, when used as the basis of a lawsuit, holds strong legal standing, but its evidentiary strength is not absolute and may still be subject to challenge if there are formal and/or material legal defects in its execution. Juridically, the AJB drawn up by the Land Deed Official (PPAT) possesses perfect evidentiary value, provided there is no evidence of forgery, material errors, or procedural violations. However, the AJB as the basis for name transfer at BPN may be contested through a rebuttal mechanism if legal defects are found, such as forged signatures, data manipulation, breach of contract, legal incapacity of parties, or procedural negligence during the deed's preparation. (2) The principal legal consequences of using an AJB that has resulted in a transfer of rights through name registration as the basis for a lawsuit include: first, if the lawsuit successfully proves the existence of legal defects in the AJB, the court may annul the deed along with all its legal consequences, including cancellation of the name registration with BPN. Second, such annulment will restore the land ownership rights to the original owner prior to the transaction. Third, all parties involved in the preparation of the AJB—namely, the seller, buyer, and PPAT—may be held legally liable, particularly in civil law. Fourth, an AJB with formal and/or material defects may still be used as primary evidence in litigation to prove an unlawful transfer of rights. The aggrieved party is entitled to seek restitution to the original legal position, including reimbursement of the payment if the transaction is invalidated.

Keywords: *Legal Status, Sale and Purchase Deed (AJB), Transfer of Title, Lawsuit*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	x
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teori	9
G. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Metode Pendekatan.....	16
3. Jenis dan Sumber Data	16
4. Metode Pengumpulan Data	17
5. Metode Analisis Data	18
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Tinjauan Umum Konsep Hak atas Tanah.....	20
1. Definisi Hak atas Tanah	20
2. Dasar Hukum Hak atas Tanah.....	22

3. Klasifikasi Hak atas Tanah	23
B. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	25
1. Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
2. Tugas dan Fungsi PPAT	27
3. Syarat Jabatan PPAT	28
C. Kedudukan Akta Jual Beli	30
1. Definisi Akta Jual Beli	30
2. Prosedur Akta Jual Beli oleh PPAT	31
D. Pengaturan Jual Beli Dalam Islam	33
1. Definisi Jual Beli Islam	33
2. Syarat Jual Beli Islam.....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.	36
A. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) yang Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan	36
B. Akibat Hukum Akta AJB yang Telah Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Dijadikan Sebagai Dasar Gugatan	62
BAB IV PENUTUP	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	97

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akta Jual Beli (AJB) dalam konteks hukum properti memiliki peran yang sangat penting. AJB berfungsi sebagai alat bukti sah atas terjadinya perbuatan hukum jual beli atas tanah atau satuan rumah susun. Selain itu, AJB juga menjadi syarat utama dalam proses pendaftaran peralihan hak properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait. Dengan kata lain, AJB merupakan dokumen yang mencatat secara resmi peralihan hak milik atas tanah atau rumah.¹

Fungsi utama Akta Jual Beli (AJB) adalah mencatat Peralihan Hak: AJB yang memuat dokumen resmi yang digunakan untuk mencatat peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Dalam transaksi jual beli properti, penjual akan menyerahkan hak milik properti kepada pembeli sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam AJB.² Dengan menandatangani AJB, kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, secara hukum diikat oleh ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam dokumen tersebut.

AJB mencatat perjanjian yang mencakup harga jual, lokasi properti, syarat-syarat pembayaran, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan transaksi tersebut. AJB juga berfungsi sebagai bukti sahnya transaksi jual

¹ Gunawan Wijaya, 2002, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 22

² Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 91

beli properti. Dokumen ini menunjukkan bahwa transaksi tersebut telah secara sah terjadi antara penjual dan pembeli dan bahwa hak kepemilikan properti telah dialihkan dari satu pihak kepada pihak lainnya.³ AJB sebagai salah satu dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran peralihan hak kepemilikan properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait. Pendaftaran ini memastikan bahwa hak kepemilikan properti dicatat secara resmi dan bahwa pembeli memiliki hak legal atas properti tersebut.

Proses pendaftaran peralihan hak kepemilikan properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi serupa dalam berbagai yurisdiksi mengharuskan adanya Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu dokumen utama yang harus diserahkan. Hal ini memiliki beberapa implikasi penting: AJB sebagai dokumen yang mencatat peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Dalam banyak yurisdiksi, proses peralihan hak hanya dianggap sah dan valid jika telah dilakukan pendaftaran di BPN dan AJB telah diserahkan sebagai bagian dari proses tersebut.⁴ Dengan demikian, legalitas AJB sangat penting untuk memastikan keabsahan peralihan hak properti. Pendaftaran peralihan hak di BPN memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan properti. Dokumen AJB yang sah dan lengkap menjadi dasar untuk mengakui hak kepemilikan pembeli secara resmi. Tanpa AJB yang valid, proses pendaftaran mungkin tidak dapat dilakukan, dan hak kepemilikan properti mungkin tidak dapat diakui oleh pihak berwenang.

³ *ibid*, hal. 91

⁴ Sitorus, Oloan, 2006, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jakarta, hal. 29

AJB sebagai bukti sah bahwa pembeli telah melakukan pembayaran dan memperoleh hak kepemilikan properti.⁵ Hal ini melindungi hak pembeli terhadap tuntutan atau klaim yang tidak sah dari pihak lain terkait properti yang sama. Pembeli dapat menggunakan AJB sebagai bukti bahwa dia adalah pemilik sah properti tersebut. sehingga didalam AJB juga mencatat seluruh perjanjian dan syarat-syarat transaksi jual beli properti. Ini mencakup harga jual, lokasi properti, syarat pembayaran, tanggal transaksi, dan ketentuan lain yang relevan. Hal ini penting untuk memberikan rincian yang jelas tentang transaksi tersebut, dan dokumen ini dapat digunakan sebagai referensi jika terjadi sengketa di kemudian hari.

AJB berlaku juga asas *pacta sunt servanda*, yaitu asas kepastian hukum dalam perjanjian, yaitu para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Sekadar memiliki AJB saja belum sepenuhnya menguatkan status orang tua Anda sebagai pemilik sebuah tanah. Oleh sebab itu, setelah memiliki AJB, pemilik tanah biasanya akan meningkatkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).⁶

Legalitas Akta Jual Beli (AJB) memainkan peran penting dalam perlindungan hak-hak pihak yang terkait dalam transaksi jual beli properti.

⁵ Soerodjo, Irawan, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hal. 31

⁶ Hukum Online, “Langkah Hukum Jika AJB disertipikatkan oleh Pihak Lain”, Pertanahan dan Propoert”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain-lt5ee43faa0fc95/>

Legalitas AJB memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Ini berarti bahwa jika AJB telah dinyatakan sah oleh pengadilan atau instansi berwenang, pihak-pihak tersebut memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim hak-hak mereka terhadap properti tersebut.⁷ Ini juga memberikan kejelasan tentang siapa yang sah memiliki properti tersebut. mengingat, AJB sebagai bukti sah yang menunjukkan bahwa ada perjanjian jual beli yang sah antara penjual dan pembeli. Hal ini mengakui hak kepemilikan properti yang telah dialihkan dari penjual kepada pembeli.⁸

AJB melindungi hak kepemilikan pembeli atas properti tersebut. AJB juga mencatat kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan perjanjian jual beli. Ini mencakup kewajiban penjual untuk menyerahkan properti dan kewajiban pembeli untuk membayar harga. Legalitas AJB memastikan bahwa pihak-pihak tersebut dapat melindungi hak-hak mereka terkait pemenuhan kewajiban ini. Terkadang, sengketa properti melibatkan pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam properti tersebut, seperti pihak yang memiliki hak gadai atau hak tanggungan atas properti. Legalitas AJB membantu melindungi hak-hak pihak ketiga ini dengan mengakui status dan kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian yang dicatat dalam AJB.⁹ Lebih lanjut, AJB bukan merupakan bukti kepemilikan. sehingga wajib dipastikan apakah

⁷ Habib Adjie, 2017, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Nuta Nusindo, Semarang, hal. 48

⁸ *ibid*, hal. 48

⁹ *ibid*, hal. 48

pelaksanaan AJB sudah dilakukan dengan benar dan sesuai peraturan perundang-undangan. Jika tidak, maka dapat saja AJB batal/dapat dibatalkan.¹⁰

Permasalahan praktiknya, terkadang terjadi sengketa atau perselisihan hukum terkait peralihan hak atas tanah yang telah dicatat dalam AJB. Sengketa ini bisa muncul karena berbagai alasan, seperti klaim kepemilikan ganda, cacat dalam dokumen, atau perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Ketika sengketa semacam ini timbul, salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Permasalahan terkait dengan status hukum AJB. Di satu sisi, AJB sudah memiliki kedudukan sebagai bukti sah atas peralihan hak dan menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di BPN. Artinya, peralihan hak telah teregistrasi dan diakui secara hukum berdasarkan AJB. Namun, di sisi lain, jika terdapat perselisihan atau sengketa hukum terkait peralihan hak tersebut, AJB juga bisa menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk mengajukan gugatan atau klaim hukum.

Berdasarkan uraian diatas setidaknya yang menjadi objek permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum AJB sebagai dasar gugatan dalam situasi di mana peralihan hak telah terealisasi dan terdaftar. Dalam hal seperti ini, apakah pengadilan akan menerima AJB sebagai dasar gugatan, atautkah peralihan hak yang sudah terealisasi akan menjadi faktor utama dalam penentuan sengketa hukum.

¹⁰Detiknews, "Amankah Saya Beli Tanah dengan Bukti Hanya Girik atau AJB?" <https://news.detik.com/berita/d-5407263/amankah-saya-beli-tanah-dengan-bukti-hanya-girik-atau-ajb>

Hal tersebut juga menimbulkan permasalahan mengenai bagaimana akibat hukum akta jual beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan. Pertanyaan ini menggarisbawahi pentingnya menjaga marwah (AJB) dalam menjaga kebenaran dan kejelasan dalam hukum serta perlunya penafsiran yang tepat oleh pengadilan dalam menyelesaikan sengketa semacam ini. Oleh karena itu, diperlukan klarifikasi dan panduan hukum yang lebih jelas terkait kedudukan dan fungsi AJB dalam konteks perselisihan hukum terkait peralihan hak atas tanah.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum akta jual beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan?
2. Bagaimana akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) tanah yang telah beralih nama kepada pembeli dijadikan sebagai dasar gugatan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan perumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum akta jual beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) tanah yang telah beralih nama kepada pembeli dijadikan sebagai dasar gugatan

D. Manfaat Penelitian

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:

a. Penulis berharap bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada bidang ilmu hukum, khususnya dibidang hukum kenotariatan.

b. dapat menambah referensi, informasi dan literatur bagi peneliti dan/atau penulisan hukum sejenis berikutnya;

2. Manfaat praktis

a. dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti penulis yakni berkaitan dengan kedudukan akta jual beli yang dijadikan sebagai dasar gugatan;

b. dapat memberikan pemahaman dan pengalaman kepada penulis dalam hal kemampuan penulis, dalam penulisan hukum dengan menerapkan ilmu hukum yang diperoleh selama proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual digunakan sebuah kerangka kerja teoretis yang terdiri dari konsep, prinsip, dan definisi yang menjadi dasar dalam memahami, menganalisis, dan mengembangkan hukum. Kerangka ini berfungsi sebagai pedoman yang sistematis untuk memahami bagaimana

hukum dibentuk, diterapkan, dan diinterpretasikan dalam konteks tertentu.

Adapun kerangka konseptual adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan

Kedudukan berarti status, baik untuk seseorang, tempat maupun benda.

Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (sosial status).

Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Kedudukan juga dapat diartikan sebagai posisi jabatan seseorang dalam memiliki sebuah kekuasaan. Dimana orang yang memiliki kekuasaan dapat mempengaruhi kedudukan atau statusnya di tempat tinggalnya tersebut.

2. Hukum

Hukum adalah peraturan yang berupa norma dan sanksi yang dibuat dengan tujuan mengatur tingkah laku manusia, menjaga ketertiban, keadilan, mencegah terjadinya kekacauan. Hukum memiliki tugas untuk menjamin bahwa adanya kepastian hukum dalam masyarakat. Oleh sebab itu, setiap masyarakat berhak untuk memperoleh pembelaan di depan hukum. Hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan atau ketetapan/ketentuan yang tertulis ataupun yang tidak

tertulis untuk mengatur kehidupan masyarakat dan menyediakan sanksi untuk orang yang melanggar hukum.¹¹

3. Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.¹²
4. Peralihan Hak Balik Nama adalah proses hukum dan administrasi yang menyebabkan perpindahan kepemilikan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain serta pencatatannya dalam sertifikat tanah oleh instansi berwenang agar sah secara hukum.¹³
5. Dasar Gugatan adalah suatu tuntutan hak dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang mana dalam proses penyelesaiannya dilakukan melalui pengadilan.¹⁴

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Friedrich von Hayek, yang menyatakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu atribut utama dari the rule of law itu sendiri, selain dua

¹¹ Teguh Prasetyo, 2012, *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.125.

¹² Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review* 3, hal. 191.

¹³ Soedharyo Soimin, 2001, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 32.

¹⁴ Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata : Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 9

atribut lainnya, yakni atribut berlaku umum (*generality*), dan atribut kesetaraan (*equality*). Secara teknis, untuk memastikan adanya kepastian hukum dalam setiap rumusan Undang-Undang yang dibentuk, hukum nasional telah mengaturnya secara detail di dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam peraturan perundang-undangan tersebut dinyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu asas yang tidak dapat disimpangi dalam setiap pembuatan peraturan-perundang-undangan.

Teori kepastian hukum sejatinya dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.¹⁵

Kepastian hukum, Lord Lloyd mengatakan bahwa:⁷ “...*law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty for*

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakt, Bandung, hal. 2.

without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system” Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.¹⁶ lebih lanjut menurut John Austin, bahwa kepastian hukum merupakan tujuan paling akhir dari positivisme hukum, dimana untuk mencapai kepastian hukum, maka diperlukan pemisahan antara hukum dari moral sehingga menghasilkan suatu sistem yang logis, tetap, dan bersifat tertutup (*closed logical system*).¹⁷

2. Teori Keadilan

Teori sistem hukum Civil Law adalah apa yang oleh Lawrence Friedman disebut sebagai digunakannya sistem Inkuisitorial dalam peradilan. Di dalam sistem itu, hakim mempunyai peranan yang besar dalam mengarahkan dan memutuskan perkara; hakim aktif dalam menemukan fakta dan cermat dalam menilai alat bukti. Menurut pengamatan Friedman, hakim di dalam sistem hukum Civil Law

¹⁶ R. Tony Prayogo, 2016, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, hal.194

¹⁷ *ibid*, hal. 194

berusaha untuk mendapatkan gambaran lengkap dari peristiwa yang dihadapinya sejak awal. Sistem ini mengandalkan profesionalisme dan kejujuran hakim.¹⁸

Bentuk-bentuk sumber hukum dalam arti formal dalam sistem hukum *Civil Law* berupa peraturan perundang-undangan, kebiasaan-kebiasaan, dan yurisprudensi. Dalam rangka menemukan keadilan, para yuris dan lembaga-lembaga yudisial maupun quasi-judisial merujuk kepada sumber-sumber tersebut. Dari sumber-sumber itu, yang menjadi rujukan pertama dalam tradisi sistem hukum *Civil Law* adalah peraturan perundang-undangan. Negara-negara penganut civil law menempatkan konstitusi pada urutan tertinggi dalam hirarki peraturan perundang-undangan. Semua negara penganut *civil law* mempunyai konstitusi tertulis.¹⁹

Dalam perkembangannya, sistem hukum ini mengenal pembagian hukum publik dan hukum privat. Hukum publik mencakup peraturan-peraturan hukum yang mengatur kekuasaan dan wewenang penguasa/negara serta hubungan-hubungan antara masyarakat dan negara (sama dengan hukum publik di sistem hukum *Anglo-Saxon*). Hukum Privat mencakup peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang

¹⁸ Jeremias Lemek, 2007, *Mencari Keadilan: Pandangan Kritis Terhadap Penegakan Hukum DiIndonesia*. Galang Press. Jakarta, hal. 45

¹⁹ *ibid*, hal. 45

hubungan antara individu-individu dalam memenuhi kebutuhan hidup demi hidupnya.²⁰

Sistem hukum ini memiliki segi positif dan negatif. Segi positifnya adalah hampir semua aspek kehidupan masyarakat serta sengketa-sengketa yang terjadi telah tersedia undang-undang/hukum tertulis, sehingga kasus-kasus yang timbul dapat diselesaikan dengan mudah, disamping itu dengan telah tersedianya berbagai jenis hukum tertulis akan lebih menjamin adanya kepastian hukum dalam proses penyelesaiannya. Sedang segi negatifnya, banyak kasus yang timbul sebagai akibat dari kemajuan zaman dan peradaban manusia, tidak tersedia undang-undangnya. Sehingga kasus ini tidak dapat diselesaikan di pengadilan. Hukum tertulis pada suatu saat akan ketinggalan zaman karena sifat statisnya. Oleh karena itu, sistem hukum ini tidak menjadi dinamis dan penerapannya cenderung kaku karena tugas hakim hanya sekedar sebagai alat undang-undang. Hakim tak ubahnya sebagai abdi undang-undang yang tidak memiliki kewenangan melakukan penafsiran guna mendapatkan nilai keadilan yang sesungguhnya.²¹

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, teori perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar

²⁰ Soerojo Wignjodipoero, 1983, *Pengantar dan Asas-asas Hukum adat*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 29

²¹ *ibid*, hal. 30

mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antarkepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²²Perlindungan hukum merupakan suatu upaya hukum dalam melindungi hak asasi manusia serta hak dan kewajiban dari suatu individu atau subyek, badan hukum yang timbul karena adanya hubungan hukum antar sesama manusia sebagai subyek hukum. Apabila perlindungan hukum tidak diberikan maka penegakan hukum tidak akan berjalan. Oleh sebab itu pentingnya sebuah perlindungan hukum adalah untuk menciptakan suatu kepastian hukum, tatanan masyarakat yang adil, damai dan sejahtera serta untuk menjamin dan melindungi terlaksananya hak dan kewajiban individu atau subyek hukum sesuai dengan nilai-nilai demokrasi sehingga dapat tercapai dan terlaksananya sebuah keadilan.²³

Teori Perlindungan Hukum Menurut Fitzgerald bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak.²⁴ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan

²² Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

²³ *ibid*, hal. 53

²⁴ *ibid*, hal. 54

kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁵

Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra berpendapat bahwa; hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Sedangkan Surnayati Hartono mengatakan bahwa; hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁶ lebih lanjut, Perlindungan hukum juga berfungsi sebagai aspek preventif untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁷

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

²⁵ *ibid*, hal. 54

²⁶ Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, hal. 118

²⁷ *ibid*, hal. 118

Jenis penelitian yang dipergunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu permasalahan hukum yang dihadapi,²⁸ yaitu legalitas Kekuatan Hukum kedudukan AJB yang dijadikan sebagai dasar gugatan yang telah melahirkan peralihan hak balik nama.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis karena lebih menekankan pada analisis kasus putusan pengadilan tentang penghinaan melalui media sosial yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang kemudian melihat dengan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang dilanggar kemudian dihubungkan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek kajian penelitian tersebut.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), menurut Peter Mahmud Marzuki menegaskan, pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi. Telaah terhadap legislasi dan regulasi ini harus disertai pemahaman terhadap hierarki dan asas peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini lebih menekankan telaah terhadap dasar ontologis,

²⁸Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cetakan-6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.3.

landasan filosofis, dan *ratio legis* aturan perundang-undangan. Setiap peneliti hukum harus memahami hierarki dan asas perundang-undangan²⁹.

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan tersebut beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pemahaman akan doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi³⁰.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data Sekunder terdiri dari bahan hukum primer, Bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Jenis bahan hukum didalam penelitian ini mengacu kepada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³¹

a. Bahan hukum primer:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²⁹ Peter Mahmud, *Op.Cit.*, h. 96-102.

³⁰ *Ibid.*, h. 95.

³¹ I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, hal. 54.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 5. Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu meliputi beberapa buku-buku dan sumber data yaitu *E-book*, Jurnal ilmiah dan pendapat ahli,
 - c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan atau pemahaman tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).
4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan melalui pencarian data secara sistematis dengan tahap pencarian bahan-bahan hukum baik melalui kepastakaan maupun secara online dengan mencari *e-book*. Setelah bahan-bahan terkumpul, kemudian dilakukan pemilahan bahan hukum yang diperlukan untuk kemudian dituangkan dalam penelitian terkait legalitas Kekuatan Hukum kedudukan AJB yang dijadikan sebagai dasar gugatan yang telah melahirkan peralihan hak balik nama. Adapun Prosedur pengumpulan bahan hukum dengan cara menelaah dan mengkaji kesesuaian bahan hukum primer dan sekunder terkait

permasalahan. Selanjutnya bahan hukum primer dan sekunder tersebut digunakan untuk menjawab dan menganalisis berdasarkan teori dan aturan hukum sehingga menemukan suatu argumentasi hukum yang sesuai untuk kemudian memberikan kesimpulan dan saran dalam penelitian.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data ini menekankan pada metode deduktif yaitu melakukan penarikan-penarikan kesimpulan akhir dapat dilakukan ketika setelah memahami arti dari beragam hal yang dijumpai dengan menjalankan pendataan peraturan, pernyataan-pernyataan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, akhirnya peneliti menarik kesimpulan. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Secara singkat, makna-makna yang timbul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya dan kecocokannya yakni merupakan keabsahannya.³² Dalam metode deduktif ini pula, langkah selanjutnya dilakukan pendeskripsian dan analisis terhadap objek penelitian dengan merujuk pada ketentuan hukum, literatur serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan objek kajian yang diteliti.³³

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

³²Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal.27.

³³ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Revisi III, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal. 270.

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum konsep hak atas tanah, Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pengaturan Jual Beli Dalam Islam, Keabsahan Jual Beli Menurut Islam, Kedudukan Akta Jual Beli dan Teori yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Kontrak.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai kedudukan hukum akta jual beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan dan akibat hukum Akta Jual Beli (AJB) yang telah melahirkan peralihan hak balik nama dijadikan sebagai dasar gugatan.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Konsep Hak Atas Tanah

1. Definisi Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa.³⁴

Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan tanahnya justru dilakukan oleh pihak lain. Misalnya pada kasus apabila tanah yang dimiliki oleh pemegang hak disewakan kepada pihak lain dan secara otomatis yang menyewa tersebut dapat menguasai secara fisik.³⁵

³⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, h. 11-12

³⁵ *ibid*, h. 12

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai jaminannya, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah.³⁶

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas hak tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.³⁷

Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

³⁶ *ibid*, h. 12

³⁷ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, h. 47-48.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tujuan hak menguasai Negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.³⁸ Subyek hak menguasai dari negara adalah Negara Republik Indonesia itu sendiri sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dan wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak ataupun belum di haki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum di haki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.³⁹

2. Dasar Hukum Hak atas Tanah

Dasar hukum mengenai ketentuan hak-hak atas tanah diatur pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: 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-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah dapat diberikan

³⁸ *ibid.* h. 48

³⁹ *ibid.* h. 48

kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁰

Wewenang hak atas tanah juga diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi seperti penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya di atas tanah didirikan pemancar.⁴¹

3. Klasifikasi Hak atas Tanah

Berdasarkan Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA, hak-hak atas tanah diklasifikasikan menjadi 3 bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah hak milik,

⁴⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, h. 60-61

⁴¹ *ibid*, h. 61

hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

- b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.
- c. Hak atas tanah bersifat sementara Hak yang bersifat sementara, dalam waktu singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari sebagai berikut:⁴²

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

⁴² *ibid*, h. 63

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara terdiri dari sebagai berikut:⁴³

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak atas tanah juga berkaitan erat dengan hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Secara yuridis "berbuat sesuatu" yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah berisi kewenangan hak menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Oleh karena itu Hak Penguasaan Atas Tanah lebih luas daripada hak atas tanah. Jadi hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya.⁴⁴

B. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁴³ Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Penerbit Djambatan, Jakarta, h. 54

⁴⁴ *ibid*, hal. 56

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris dan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer). Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambttenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambttenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik. PPAT dimuat dalam beberapa perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan tanah mengaturlah:6 Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mebuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT secara yuridis menjadi sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan (menjalankan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*). PPAT diangkat oleh pemerintah, Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan. Meskipun demikian PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan)

karena suatu hal diluar sistem hukum. PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah dalam bidang hukum perdata, khususnya akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

2. Tugas dan Fungsi PPAT

PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar pembuatan akta pendaftaran pembebanan hak tanggungan yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.⁴⁵

PPAT memiliki tugas pokok berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP tentang Jabatan PPAT sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 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/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

⁴⁵ *ibid*, hal. 71

7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Secara yuridis PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Jabatan PPAT) bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3. Syarat Jabatan PPAT

Syarat untuk menjadi PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) PP tentang Jabatan PPAT adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. sehat jasmani dan rohani;
6. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan pogram pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan

oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan;

7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
8. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Kedudukan PPAT berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PP tentang Jabatan PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

1. advokat, konsultan atau penasihat hukum;
2. pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
3. pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
4. pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
5. surveyor berlisensi;
6. penilai tanah;
7. mediator; dan/atau
8. jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Tugas PPAT yang dikemukakan A.P Parlindungan sebagaimana dikutip oleh Urip Sntoso, yaitu melaksanakan suatu recording of deed conveyen, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hakatas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah, ditambah surat kuasa memasang hak tanggungan. Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998 menjelaskan bahwa seorang PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁴⁶

C. Kedudukan Akta Jual Beli (AJB)

1. Definisi Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah jenis akta otentik sehingga karena dibuat oleh pejabat yang berwenang PPAT sebagaimana ditentukan Pasal 1868 KUH Perdata, akan tetapi Kekuatan Pembuktian/daya ikat nya Tidak Sama dengan bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Karena terhadap Akta PPAT berlaku asas Khusus yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem Pendaftaran Tanah. Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai:

1. Para pihak yaitu penjual dan pembeli.
2. Keterangan bahwa telah dilakukannya jual beli.

⁴⁶ Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 81

3. Keterangan mengenai objek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
4. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak penjual.
5. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.⁴⁷

2. Prosedur Akta Jual Beli oleh PPAT

PPAT setelah akta jual beli selesai dibuat, membacakan isi akta kepada para pihak dan para saksi dengan memberi penjelasan mengenai maksud dan isi dari akta jual beli dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Ketika proses pembacaan akta, para pihak dapat mengajukan pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti. Setelah akta selesai dibacakan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan PPAT, penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli, dan harga jual beli tanah dapat dilunasi dengan disaksikan oleh PPAT sesuai dengan harga yang tertera dalam akta. Apabila harga telah dibayar terlebih dahulu, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada PPAT.⁹⁸ Proses selanjutnya adalah PPAT yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta ditandatangani, wajib

⁴⁷ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4 Desember 2017, hal. 632.

menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya.⁴⁸

Kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:⁴⁹

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undangundang;
3. Pejabat umum tersebut harus mempunyai kuasa/kewenangan untuk membuat akta.

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah

⁴⁸ *ibid*, hal. 632.

⁴⁹ Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2010), hal. 36.

dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁵⁰

D. Pengaturan Jual Beli Dalam Islam

1. Definisi Jual Beli Islam

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual” dan “beli”, yang mempunyai arti bertolak belakang. Kata jual beli menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka terjadilah hukum jual beli.⁵¹ Jual beli dalam istilah ahli fiqih disebut juga dengan *al-bai*” yang berarti menjual, mengganti, dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Lafal *al-bai*” dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira*” (beli). Dengan demikian, kata *al-bai*” berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁵²

Beberapa pengertian jual beli menurut para ahli adalah sebagai berikut:⁵³

⁵⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 296.

⁵¹ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 128

⁵² *ibid*, hal. 129

⁵³ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal. 111

3. Menurut Imam Taqiyuddin, jual beli adalah tukar menukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab kabul, dengan cara yang sesuai dengan syara'.
4. Menurut Sayyid Sabiq, jual beli adalah penukaran benda dengan bendalain saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan adapengantinya dengan cara yang diperbolehkan.
5. Menurut Hasbi ash-Shiddieqy, jual beli adalah akad yang tegak atas dasarpenukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran hak milik secaratetap.
6. Menurut Hendi Suhendi jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukarbarang atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telahdibenarkan syara' dan disepakati.
7. Ayyub Ahmad jual beli adalah ialah menukar suatu barang dengan barangyang lain atau penukaran barang dengan uang dengan cara tertentu.⁵⁴

2. Syarat Jual Beli Islam

Hukum disyariatkannya jual beli dapat dijumpai dalam Al-Qur'an yaitu dalam Surat Al-Baqarah 275 yang Arinya bahwa "Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan

⁵⁴ *ibid*, hal/ 112

mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q. S. Al-Baqarah 275). Ayat ini merupakan dalil naqli diperbolehkannya jual beli. Atas dasar ayat inilah manusia dihalalkan oleh Allah melakukan jual beli dan diharamkan melakukan perbuatan riba perbuatan riba.⁵⁵

Jual beli menurut Surat Al-Baqarah 282 bahwa “Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli” (Q. S. al-Baqarah 282). Ketentuan ini menjelaskan secara teknis bagaimana melakukan jual beli yang benar. Sebagaimana diketahui jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh dua belah pihak untuk saling menukarkan barang. Ada baiknya dalam melakukan perjanjian jual beli hendaknya perlu menunjuk saksi atau alat bukti lain, dengan tujuan untuk memberikan saksi atau pembuktian bahwa kedua belah pihak tersebut betul-betul telah melakukan jual beli. Hal ini sangat penting dalam perbuatan muamalah lainnya.⁵⁶

⁵⁵ Aiyub Ahmad, 2004, *Fiqih Lelang*, Kiswah, Jakarta, hal. 37.

⁵⁶ *ibid*, hal. 42

BAB III

ANALISIS PERMASALAHAN

A. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) yang Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Sebagai Dasar Gugatan

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan. Artinya, isi dari akta tersebut dianggap benar dan tidak perlu dibuktikan lebih lanjut kecuali ada bukti kuat yang menyatakan bahwa akta tersebut dipalsukan atau mengandung kesalahan.⁵⁷ Pasal 1870 KUHPerdara memperkuat hal ini dengan menyatakan bahwa akta autentik memberikan bukti yang sempurna atas apa yang dimuat di dalamnya terhadap para pihak dan ahli waris atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak. Oleh karena itu, dalam proses peradilan, akta autentik seperti AJB menjadi alat bukti yang sangat kuat dan memiliki posisi hukum yang tinggi dibandingkan dengan akta di bawah tangan.⁵⁸

Akta autentik yang dibuat oleh PPAT tidak hanya mencatatkan peristiwa hukum tetapi juga memberikan kepastian hukum mengenai perpindahan hak milik atas tanah. Akta ini juga menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan hak kepemilikan tanah ke dalam sistem administrasi pertanahan nasional, yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, AJB berfungsi ganda: sebagai bukti perjanjian jual beli dan sebagai dasar legal untuk perubahan data dalam sertifikat tanah.

Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁷ Adian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 80-81

⁵⁸ *ibid*, hal. 81

(PPAT) merupakan dokumen hukum autentik yang menjadi dasar utama dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun, kekuatan hukum AJB dapat dipertanyakan apabila dalam proses pembuatannya atau dalam proses balik nama terjadi kelalaian prosedural. Kelalaian ini meliputi pelanggaran atau pengabaian terhadap prosedur formal yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, seperti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN, serta peraturan pajak terkait transaksi tanah. Jika prosedur tersebut tidak dijalankan dengan benar, maka AJB yang telah dibuat dapat dianggap cacat secara hukum, meskipun proses balik nama atas tanah telah selesai dan sertifikat atas nama pembeli telah diterbitkan. Dalam konteks ini, AJB tetap dapat dijadikan sebagai dasar gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari kelalaian tersebut.

Nama pembeli telah tercatat secara resmi dalam sertifikat tanah setelah proses balik nama, kelalaian prosedural tetap dapat menjadi dasar hukum untuk membatalkan hak tersebut melalui pengadilan. Dalam praktiknya, gugatan dapat diajukan dengan alasan bahwa AJB yang menjadi dasar balik nama cacat secara formil dan administratif, sehingga tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk memindahkan hak kepemilikan. Pengadilan akan menilai apakah prosedur penting seperti keabsahan dokumen, kejelasan identitas para pihak, hingga pembayaran pajak telah dilaksanakan. Jika tidak, maka AJB dan semua akibat hukumnya dapat dibatalkan, dan status kepemilikan tanah dapat dikembalikan kepada pihak sebelumnya atau

dikoreksi sesuai hukum yang berlaku.

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diikuti dengan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada dasarnya memiliki kekuatan hukum yang sah sebagai dasar peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun demikian, jika dalam proses pembuatannya terjadi kelalaian prosedural atau wanprestasi oleh salah satu pihak, maka keabsahan hukum dari AJB tersebut dapat dipertanyakan. Kelalaian prosedural dapat melibatkan berbagai aspek, seperti kesalahan administrasi dalam pencatatan data tanah, penggunaan dokumen yang tidak sah atau palsu, kegagalan dalam memverifikasi identitas para pihak, atau tidak dipenuhinya kewajiban perpajakan yang menjadi syarat sahnya suatu transaksi jual beli tanah.

Status akta autentik dapat digugurkan jika terdapat bukti kuat yang menunjukkan adanya pemalsuan atau kesalahan dalam pembuatannya. Pemalsuan akta autentik merupakan tindakan pidana yang dapat berupa pemalsuan tanda tangan, pengubahan isi akta, atau penyajian informasi palsu dalam akta. Jika terbukti bahwa AJB dipalsukan, maka kekuatan pembuktiannya dapat dibatalkan dan akta tersebut tidak lagi memiliki kedudukan hukum sebagai alat bukti yang sah. Akibatnya, seluruh hak dan kewajiban yang timbul dari akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Akta autentik dapat kehilangan kekuatannya apabila mengandung kesalahan administratif atau material. Kesalahan administratif mencakup ketidaksesuaian prosedur, seperti ketiadaan tanda tangan pihak

yang wajib hadir, ketiadaan saksi, atau tidak dibuat oleh PPAT yang berwenang.⁵⁹ Sementara itu, kesalahan material mencakup kesalahan substansial dalam isi akta, seperti kesalahan identitas pihak, nilai transaksi, atau luas dan letak objek tanah. Kedua jenis kesalahan ini dapat menyebabkan akta dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.⁶⁰

Apabila terjadi pembatalan akta akibat pemalsuan atau kesalahan, maka para pihak dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan akta tersebut dan memulihkan hak-hak mereka. Pemulihan dapat dilakukan melalui perbaikan administratif, apabila kesalahan bersifat administratif, atau dengan membuat akta baru yang sah jika kesalahan tidak dapat diperbaiki. Namun, jika kesalahan bersifat material atau merupakan hasil pemalsuan, maka akta tersebut dianggap batal dan tidak dapat diperbaiki, melainkan harus diganti dengan proses hukum baru yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Status Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan kekuatan mengikat dalam sistem hukum. Kekuatan pembuktian sempurna berarti AJB dianggap sebagai bukti sah yang berdiri sendiri tanpa memerlukan dukungan bukti tambahan. Hal ini berbeda dengan akta bawah tangan yang membutuhkan saksi atau alat bukti lain untuk memperkuat keabsahannya. Pengadilan akan langsung menerima kebenaran isi AJB selama tidak ada bukti pemalsuan, kesalahan material, atau pelanggaran prosedur. Kekuatan ini memberikan

⁵⁹ Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah dan Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hal. 17

⁶⁰ *ibid*, hal. 17

kepastian hukum karena transaksi yang tercatat dalam AJB dianggap telah terjadi secara sah, sehingga para pihak terikat dengan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya.

AJB memiliki sifat mengikat secara hukum. Artinya, para pihak (penjual dan pembeli) wajib mematuhi isi akta, termasuk kewajiban penyerahan hak dan pembayaran harga. Kekuatan mengikat ini mencegah penyangkalan sepihak dan mengurangi risiko sengketa. Namun, kekuatan AJB tidak bersifat mutlak. Jika terdapat bukti lawan (*tegenbewijs*) yang sah seperti dokumen palsu, ketidakcakapan pihak, atau ketidakjelasan objek kekuatan pembuktian AJB dapat turun menjadi "permulaan tulisan" (*begin van bewijs*), sehingga memerlukan verifikasi lebih lanjut. Misalnya, jika salah satu pihak tidak cakap hukum, jadi AJB dapat dibatalkan oleh pengadilan.⁶¹

Syarat sahnya AJB mencakup dua aspek utama: kecakapan pihak dan kejelasan objek. Pertama, para pihak harus cakap hukum, yakni berusia minimal 21 tahun, sehat mental, dan tidak berada di bawah pengampuan. Kedua, objek transaksi (tanah) harus dideskripsikan secara rinci, meliputi luas, lokasi, sertifikat, dan hak terkait (seperti hak tanggungan atau sewa). Ketidakjelasan objek dapat menyebabkan AJB dianggap tidak sah atau menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selain itu, AJB harus memenuhi syarat umum perjanjian, seperti kesepakatan tanpa paksaan dan kausa yang halal.

⁶¹ Irawan Soerodjo, 2001, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 120

AJB dalam penyelesaian sengketa berfungsi sebagai alat bukti utama di pengadilan. Kekuatannya mengalahkan kesaksian atau dokumen lain, kecuali ada bukti kuat yang membantah keabsahannya. Misalnya, jika terbukti ada pemalsuan tanda tangan, pengadilan dapat membatalkan AJB. Namun, selama tidak ada bukti lawan yang relevan, pengadilan akan menganggap isi AJB sebagai kebenaran formal karena secara keseluruhan, AJB memberikan kepastian hukum karena mencegah penyangkalan sepihak berkat kekuatan mengikatnya. AJB dalam proses pembuktian di pengadilan tanpa perlu verifikasi berlapis sehingga melindungi hak pihak yang beritikad baik dengan mengutamakan isi akta yang sah.

Kekuatan AJB tidak absolut. Keabsahannya bergantung pada pemenuhan syarat formal dan material, serta dapat digugurkan dengan bukti lawan yang sah. Oleh karena itu, pembuatan AJB harus dilakukan secara hati-hati, melibatkan notaris, dan memastikan semua detail transaksi tercatat dengan benar. AJB tidak hanya menjadi instrumen pembuktian yang kuat, tetapi juga jaminan kepastian hukum dalam transaksi hukum.

Status hukum AJB yang memiliki kekuatan mengikat yang membuat semua klausul dan ketentuan dalam akta tersebut bersifat imperatif bagi para pihak yang menandatangani. Kekuatan ini menimbulkan konsekuensi hukum bahwa para pihak (penjual dan pembeli) secara otomatis terikat dengan semua hak dan kewajiban yang tercantum dalam akta, termasuk kewajiban penyerahan hak atas tanah oleh penjual dan kewajiban pembayaran harga oleh pembeli. Dalam konteks ini, AJB berfungsi sebagai

instrumen kepastian hukum yang mencegah adanya penyangkalan sepihak (*non repudiation*) dan meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.⁶²

kekuatan absolut AJB ini tidak bersifat mutlak. Terdapat beberapa pengecualian dan pembatasan yang diatur dalam hukum. Pertama, kekuatan pembuktian sempurna dapat gugur jika terdapat bukti lawan (*tegenbewijs*) yang sah dan kuat, seperti pembuktian adanya pemalsuan dokumen, penipuan, kekhilafan, atau paksaan dalam pembuatan akta. Kedua, AJB dapat kehilangan kekuatan mengikatnya jika terbukti melanggar syarat-syarat sahnyanya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya mengenai kecakapan para pihak dan ketidakjelasan objek perjanjian. Ketiga, kekuatan AJB juga dapat dipertanyakan jika terdapat kesalahan material dalam pencantuman data atau spesifikasi objek tanah yang diperjualbelikan.⁶³

Keberadaan AJB sebagai akta autentik memberikan beberapa manfaat penting. Pertama, memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi para pihak yang beritikad baik. Kedua, menyederhanakan proses pembuktian di pengadilan karena tidak memerlukan verifikasi berlapis. Ketiga, menciptakan iklim transaksi properti yang lebih aman dan terjamin. Keempat, meminimalisir biaya transaksi (*transaction cost*) karena mengurangi kebutuhan akan bukti-bukti tambahan.⁶⁴

AJB sebagai akta autentik merupakan instrumen hukum yang vital

⁶² *ibid*, hal. 125

⁶³ *ibid*, hal. 127

⁶⁴ Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida, 2020, Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM), *Hukum Responsif*, Volume. 11, Nomor. 2, 2020, hal. 89

dalam transaksi properti di Indonesia. Kedua kekuatan utamanya (pembuktian sempurna dan kekuatan mengikat) menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan.⁶⁵ Meskipun memiliki kekuatan yang hampir absolut, mekanisme bukti lawan dan syarat sahnya perjanjian tetap memberikan ruang bagi koreksi hukum ketika ditemukan ketidaksesuaian antara isi akta dengan kebenaran material. Dengan memahami karakteristik dan ruang lingkup kekuatan hukum AJB ini, para pihak dalam transaksi yang dapat lebih optimal memanfaatkannya sekaligus menghindari potensi permasalahan hukum.

Mekanisme hukum yang memungkinkan pihak lain untuk menyanggah keabsahan akta autentik melalui apa yang disebut sebagai bukti lawan dapat diajukan untuk menentang atau menggugurkan kekuatan pembuktian suatu akta autentik.⁶⁶ Jika bukti yang diajukan cukup kuat dapat menunjukkan adanya pemalsuan, kesalahan material, atau kecacatan dalam pembuatan akta maka status hukum akta tersebut dapat berubah. Kekuatan pembuktiannya yang semula sempurna dapat turun menjadi sekadar bukti permulaan tertulis (*begin van bewijs bij geschrifte*), yang berarti akta tersebut tidak lagi dapat berdiri sendiri sebagai bukti yang menentukan. Dalam kondisi ini, pihak yang mengandalkan akta harus melengkapi pembuktiannya dengan alat bukti lain untuk memperkuat posisinya.⁶⁷

Kasus Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk

⁶⁵ *ibid*, hal, 90

⁶⁶ *ibid*, hal. 90

⁶⁷ Hutagalung, Arie S dan Suparjo Sujadi. 2005, Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Volume 1, Nomor. 1. hal. 36.

antara Penggugat (WH) sebagai ahli waris pemilik tanah, dan Para Tergugat (HW dan PN alias Apon) sebagai pembeli. Penggugat (WH) adalah ahli waris sah dari almarhumah TSN, yang dinyatakan dalam Akta Keterangan Hak Waris Nomor 02/KHW/12/2010. Dengan demikian, WH memiliki hak penuh atas tanah yang menjadi objek sengketa sebagai pewaris. Objek yang disengketakan adalah sebidang tanah dengan luas 225 m², berlokasi di Bandar Lampung. Tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat dan ditawarkan untuk dijual kepada Para Tergugat dengan kesepakatan harga sebesar Rp 150.000.000. Para Tergugat memberikan Bilyet Giro Bank BRI senilai Rp 100.000.000, yang menjadi bagian dari pembayaran awal untuk tanah tersebut. Bilyet giro ini diserahkan oleh Tergugat II. Sisanya sebesar Rp 50.000.000 disepakati akan dibayarkan oleh Para Tergugat setelah pengukuran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung.

Pasca adanya kesepakatan mengenai harga dan cara pembayaran, Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh kedua belah pihak melalui PPAT Kecamatan Teluk Betung Selatan. Akta tersebut tercatat dengan nomor 13/PPAT/TBS/2015, yang dikeluarkan pada tanggal 15 Agustus 2015. AJB ini menjadi bukti tertulis yang sah atas perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat, yang menunjukkan bahwa transaksi telah dilakukan secara hukum. Setelah AJB dibuat dan disepakati, Tergugat II mengalami kebangkrutan, yang menyebabkan kesulitan dalam melanjutkan pembayaran sisa harga tanah kepada Penggugat. Pembayaran yang

seharusnya dilakukan untuk melunasi sisa harga tanah tidak bisa diselesaikan tepat waktu oleh Para Tergugat karena kondisi finansial Tergugat II. Penggugat menganggap bahwa ketidakmampuan Para Tergugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan merupakan suatu wanprestasi (pelanggaran terhadap perjanjian). Menurut Penggugat, keterlambatan pembayaran atau kegagalan dalam menyelesaikan pembayaran dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati dalam AJB.

Penggugat baru mencairkan Bilyet Giro pada tahun 2017, dua tahun setelah transaksi yang dilakukan pada tahun 2015. Penggugat mengklaim bahwa Bilyet Giro tersebut hilang pada tahun 2015, sehingga ia tidak bisa mencairkannya tepat waktu. Hakim berpendapat bahwa Bilyet Giro yang dimaksud tidak dalam kondisi kosong (tidak bernilai), melainkan hilang. Hakim tidak sepenuhnya membebaskan masalah pembayaran yang tertunda pada Para Tergugat karena kehilangan bilyet tersebut merupakan faktor yang tidak dapat dikendalikan oleh mereka. Oleh karena itu, tidak bisa dianggap bahwa Tergugat melakukan wanprestasi hanya karena keterlambatan dalam pencairan Bilyet Giro.

Hakim melihat bahwa kedua belah pihak (Penggugat dan Para Tergugat) telah memenuhi kewajibannya, setidaknya sebagian. Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibuat, hak atas tanah telah berpindah dari Penggugat ke Para Tergugat, yang membuktikan bahwa transaksi jual beli tersebut telah dilaksanakan secara sah. Oleh karena itu, hakim menilai

bahwa peralihan hak atas tanah tersebut sudah terjadi dan kewajiban telah dipenuhi oleh kedua belah pihak, meskipun ada masalah dalam pembayaran sisanya. Hakim menolak AJB sebagai alat bukti yang cukup untuk membuktikan wanprestasi. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa meskipun ada masalah dalam pembayaran yang tertunda, kedua belah pihak sudah melaksanakan sebagian besar kewajiban mereka. Karena itu, hakim beranggapan bahwa tidak ada pelanggaran yang cukup signifikan oleh Para Tergugat yang dapat dianggap sebagai wanprestasi yang layak diproses lebih lanjut.

Penggugat gagal mencairkan Bilyet Giro tepat waktu, padahal Bilyet Giro merupakan salah satu bentuk pembayaran yang disepakati dalam transaksi jual beli. Penggugat baru mencairkan Bilyet Giro pada 2017, dua tahun setelah transaksi dilakukan, yang menunjukkan kelalaian dalam memanfaatkan instrumen pembayaran yang tersedia pada waktu yang tepat. Keterlambatan pencairan Bilyet Giro mengakibatkan penggugat tidak dapat mengamankan pembayaran dalam waktu yang disepakati. Meskipun Tergugat II mengalami kebangkrutan, keterlambatan Penggugat dalam pencairan ini menjadi faktor yang melemahkan klaim wanprestasi, karena seharusnya Penggugat dapat mencairkan Bilyet Giro lebih awal untuk memastikan pembayaran yang tepat waktu.

Hakim menilai bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang telah disusun dan ditandatangani oleh kedua belah pihak merupakan bukti kuat bahwa peralihan hak tanah telah terjadi secara sah dan sesuai dengan prosedur

hukum yang berlaku. Hakim melihat dokumen administratif (AJB) sebagai bukti bahwa transaksi jual beli sudah dilaksanakan dengan benar, meskipun ada masalah dalam pelunasan pembayaran. Meskipun Tergugat II mengalami kebangkrutan, hakim menilai bahwa masalah ekonomi Tergugat II tidak cukup kuat untuk membatalkan perjanjian yang telah tercatat dalam AJB. Dalam pandangan hakim, perjanjian jual beli tanah tetap sah dan tidak dibatalkan hanya karena kesulitan finansial Tergugat II, selama tidak ada bukti yang menunjukkan pelanggaran kontrak yang cukup serius dari pihak Tergugat.

Berdasarkan kasus ini, penggugat gagal membuktikan bahwa tergugat telah lalai atau melakukan wanprestasi dalam kewajiban pembayaran. Wanprestasi adalah kelalaian atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang tercantum dalam kontrak atau perjanjian. Hakim menilai bahwa masalah yang muncul terkait pembayaran bukan semata-mata akibat kelalaian dari pihak tergugat, tetapi karena penggugat yang terlambat mencairkan bilyet giro. Bilyet giro yang seharusnya digunakan sebagai alat pembayaran telah hilang, dan penggugat baru mencairkannya pada tahun 2017, dua tahun setelah transaksi dilakukan. Oleh karena itu, penggugat tidak dapat membuktikan bahwa pembayaran tidak dilakukan oleh tergugat dalam waktu yang disepakati. Wanprestasi tidak dapat diterima karena kelalaian penggugat sendiri.

Kepastian hukum yang diberikan oleh akta autentik tetap dapat dikoreksi demi mencapai keadilan substantif. Meskipun akta autentik

memberikan kepastian awal, pengadilan tidak serta-merta terikat secara mutlak pada isinya.⁶⁸ Hakim tetap berwenang untuk menilai apakah akta tersebut benar-benar mencerminkan kesepakatan para pihak atau justru mengandung kecacatan yang merugikan salah satu pihak. meskipun akta autentik memiliki kekuatan hukum yang tinggi, sifatnya tidak absolut dan tetap terbuka untuk diperdebatkan melalui proses pembuktian yang sah.

Efektivitas bukti lawan sangat bergantung pada kekuatan dan relevansi alat bukti yang diajukan. Jika terdapat dokumen pendukung yang menunjukkan bahwa salah satu pihak tidak cakap hukum pada saat penandatanganan akta, atau jika terdapat bukti bahwa objek transaksi tidak sesuai dengan yang tercantum dalam akta, maka pengadilan dapat mengesampingkan kekuatan pembuktian akta tersebut. Namun, jika bukti lawan yang diajukan lemah atau tidak relevan, akta autentik tetap akan diakui sebagai bukti yang sah dan mengikat.⁶⁹ Mekanisme ini berfungsi sebagai pengaman terhadap potensi penyalahgunaan akta autentik. Di satu sisi, akta autentik memberikan kepastian dan efisiensi dalam pembuktian. Di sisi lain, adanya kemungkinan untuk menyanggahnya melalui bukti lawan memastikan bahwa kepastian hukum tidak mengorbankan keadilan. Dengan demikian, sistem ini berupaya menciptakan keseimbangan antara kepentingan para pihak dalam suatu transaksi hukum.

Keabsahan hukum Akta Jual Beli (AJB) sebagai perjanjian autentik

⁶⁸ Bill Graham Suyadi, 2019, Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lex Privatum* Volume. V, Nomor. 3, hal. 1

⁶⁹ *ibid*, hal. 1-2

tidak dapat dilepaskan dari pemenuhan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan hukum perdata. Secara fundamental, terdapat dua aspek krusial yang menentukan keabsahan AJB, yaitu kecakapan para pihak (subjek hukum) dan kepastian mengenai objek perjanjian (objek hukum). Kedua unsur ini merupakan pilar utama yang menjamin kekuatan mengikat dan dapat dilaksanakannya perjanjian jual beli tanah secara hukum.⁷⁰

Pertama, mengenai kecakapan para pihak, hukum mensyaratkan bahwa subjek yang terlibat dalam transaksi properti harus memenuhi standar kapasitas hukum yang ditentukan. Aspek kecakapan ini mencakup dua dimensi utama: kecakapan usia dan kecakapan mental. Dalam konteks hukum Indonesia, batas usia dewasa secara hukum adalah 21 tahun, di mana seseorang dianggap telah memiliki kematangan dalam mengambil keputusan hukum yang bersifat mengikat. Individu yang belum mencapai usia tersebut hanya dapat melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan atau didampingi oleh wali yang sah.⁷¹ Lebih lanjut, kecakapan mental mensyaratkan bahwa para pihak harus berada dalam kondisi psikis yang memungkinkan mereka memahami secara penuh konsekuensi hukum dari transaksi yang dilakukan. Gangguan mental, ketidakmampuan kognitif, atau status sebagai orang yang berada di bawah pengampuan dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian, karena dianggap tidak memenuhi unsur kesadaran dan kehendak yang menjadi syarat mutlak bagi lahirnya suatu perikatan yang sah.

⁷⁰ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua*, Alumni, Bandung, hal 172.

⁷¹ *ibid*, hal. 172

Kedua, mengenai objek perjanjian, AJB harus memenuhi prinsip kepastian (*certainty*) dan keteridentifikasi (*identifiability*). Objek tanah yang menjadi subjek transaksi harus dideskripsikan secara komprehensif meliputi: (1) identifikasi fisik (luas, batas-batas, letak geografis), (2) status hukum (jenis hak atas tanah, nomor sertifikat, tanggal penerbitan), dan (3) beban-beban hukum yang melekat (hak tanggungan, hak sewa, atau pembatasan lainnya).⁷² Deskripsi yang tidak jelas atau mengandung ambiguitas dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selain itu, prinsip itikad baik mensyaratkan bahwa semua informasi mengenai objek tanah harus disampaikan secara jujur dan akurat oleh para pihak, tanpa adanya unsur penipuan atau penyembunyian fakta material yang dapat mempengaruhi keputusan pihak lainnya.

Syarat sebab yang halal dalam perjanjian jual beli tanah merupakan pilar fundamental yang menentukan keabsahan hukum suatu transaksi properti. Aspek ini tidak sekadar menyangkut legalitas formal, tetapi menyentuh hakikat dan esensi dari perikatan yang dibentuk oleh para pihak. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, sebab yang halal harus dipahami sebagai keselarasan antara tujuan perjanjian dengan tiga lapis norma: ketentuan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian jual beli tanah yang bertujuan untuk penggelapan pajak, pencucian uang, atau sebagai alat untuk menguasai tanah secara melawan

⁷² *ibid*, hal. 178

hukum, secara tegas dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdota.

Implementasi prinsip sebab yang halal dalam praktik notarial memerlukan analisis mendalam terhadap tiga dimensi utama. Pertama, dimensi subjektif yang menekankan pada itikad baik (*good faith*) para pihak. Notaris sebagai pejabat umum wajib melakukan pemeriksaan awal untuk memastikan tidak adanya unsur penipuan, paksaan, atau kekhilafan dalam pembentukan konsensus.⁷³ Kedua, dimensi objektif yang mensyaratkan kesesuaian antara objek perjanjian dengan peruntukan menurut rencana tata ruang wilayah dan peraturan zonasi. Ketiga, dimensi instrumental yang menuntut keselarasan antara mekanisme transaksi dengan ketentuan hukum.⁷⁴

Akta Jual Beli (AJB) sebagai dokumen autentik harus memuat informasi identitas para pihak secara lengkap dan akurat, karena hal ini menjadi dasar keabsahan dan kekuatan hukum transaksi. Pencantuman alamat lengkap penjual dan pembeli bukan sekadar formalitas, melainkan kebutuhan hukum yang bersifat imperatif. Alamat berfungsi sebagai alat verifikasi lokasi domisili hukum para pihak, yang menjadi krusial dalam proses penyampaian pemberitahuan resmi, pemanggilan hukum, atau pelaksanaan eksekusi jika terjadi sengketa di kemudian hari.⁷⁵ Alamat yang tercantum harus sesuai dengan dokumen identitas resmi dan mencerminkan

⁷³ *ibid*, hal. 180

⁷⁴ *ibid*, hal. 180

⁷⁵ Anita Sofiana, 2017, Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya, *Jurnal Akta*, Volume. 4. Nomor. 1, hal. 69

tempat tinggal atau kedudukan hukum yang sah, bukan sekadar alamat surat-menyurat. Ketidakakuratan atau ketidaklengkapan alamat dapat berimplikasi pada kesulitan proses hukum, termasuk tertundanya pemeriksaan pengadilan atau bahkan dianggap sebagai cacat formil yang mengurangi kekuatan pembuktian akta.⁷⁶

Nomor identitas seperti KTP bagi WNI atau paspor bagi WNA merupakan elemen krusial yang wajib dicantumkan secara jelas. Nomor identitas ini berfungsi sebagai alat verifikasi biometrik hukum yang memastikan bahwa para pihak benar-benar eksis secara hukum dan memiliki kapasitas untuk bertindak dalam transaksi. Dalam praktik notarial kontemporer, verifikasi identitas tidak lagi terbatas pada pemeriksaan dokumen fisik, tetapi juga mencakup validasi melalui sistem elektronik seperti database kependudukan untuk mencegah pemalsuan identitas atau penggunaan dokumen kadaluwarsa. Pencantuman status hukum tambahan seperti status perkawinan, kedudukan sebagai pengampu atau kurator, atau kapasitas sebagai wakil badan hukum menjadi semakin relevan untuk memastikan tidak adanya hambatan hukum dalam pelaksanaan perjanjian. Misalnya, keterangan status perkawinan diperlukan untuk memverifikasi apakah diperlukan persetujuan pasangan atau tidak, sementara untuk badan hukum, harus jelas wewenang penandatanganan berdasarkan akta pendirian atau surat kuasa yang sah.

Pernyataan eksplisit dalam AJB bahwa transaksi jual beli telah

⁷⁶ *ibid*, hal. 70

dilaksanakan merupakan klausul deklaratif yang memiliki konsekuensi hukum material. Klausul ini bukan sekadar pengakuan simbolis, melainkan pernyataan hukum (*rechtsverklaring*) yang mengandung tiga implikasi utama: Pertama, sebagai bukti bahwa telah terjadi kesepakatan bulat (*consensus ad idem*) antara para pihak mengenai objek dan harga.⁷⁷ Kedua, sebagai pengakuan bahwa tahap pra-kontraktual seperti negosiasi dan penajakan telah selesai dilalui dengan itikad baik. Ketiga, sebagai dasar transformasi hak dari penjual ke pembeli yang bersifat final dan mengikat. Dalam konstruksi hukum, pernyataan ini berfungsi sebagai titik tolak (*starting point*) bagi lahirnya hak dan kewajiban para pihak, sekaligus menjadi referensi temporal jika terjadi perselisihan mengenai saat terjadinya pemindahan hak.⁷⁸

Salah satu aspek paling fundamental dalam transaksi jual beli tanah adalah pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, akta jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi bukti otentik bahwa peristiwa hukum berupa jual beli benar-benar telah terjadi dan menghasilkan perpindahan hak yang sah. Keterangan dalam AJB bahwa jual beli telah dilaksanakan secara lengkap berfungsi sebagai pernyataan hukum yang mengonfirmasi bahwa hak atas tanah yang menjadi objek transaksi telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Pernyataan tersebut menjadi sangat

⁷⁷ Selamat Lumban Gaol, 2020, 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, Volume 11, Nomor 1, hal. 87

⁷⁸ *ibid*, hal. 87-88

penting karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum, sehingga tidak dapat begitu saja dibantah oleh para pihak atau oleh pihak ketiga, kecuali dapat dibuktikan adanya kekeliruan atau pemalsuan. Ketegasan keterangan ini menciptakan kepastian hukum bahwa objek tanah yang dimaksud telah beralih kepemilikannya dan menutup ruang bagi perdebatan di kemudian hari, terutama jika muncul klaim atau gugatan dari pihak lain terhadap tanah tersebut.

Akta jual beli tanah bukan hanya mencatat kehendak atau niat para pihak, melainkan menjadi bukti bahwa transaksi hukum telah dilaksanakan dan diselesaikan secara sah. Maka, keterangan dalam AJB yang menyatakan bahwa jual beli telah dilaksanakan, secara yuridis menyiratkan bahwa seluruh unsur dalam perjanjian seperti kesepakatan para pihak, objek tertentu, dan harga yang telah disepakati telah terpenuhi. Selain itu, AJB berperan sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk melakukan balik nama atau perubahan kepemilikan dalam buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁷⁹ Artinya, tanpa keterangan tegas bahwa jual beli telah dilaksanakan, maka akan sulit bagi pembeli untuk memperoleh pengakuan hukum atas hak kepemilikannya di kemudian hari. Akta ini juga menjadi dasar sah untuk menolak klaim pihak ketiga yang mungkin mencoba menggugat keabsahan transaksi, karena dalam praktiknya, AJB telah memberikan perlindungan hukum penuh bagi pembeli.⁸⁰

Selain keterangan mengenai pelaksanaan jual beli, akta jual beli juga

⁷⁹ Herlien Budiono, 2018, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 115

⁸⁰ *ibid*, hal. 115

wajib memuat berbagai ketentuan yang mengatur secara rinci pelaksanaan transaksi. Di antaranya adalah mengenai mekanisme pembayaran. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai, bertahap, atau melalui sistem lain berdasarkan kesepakatan. Ketentuan mengenai jumlah pembayaran, metode, dan tanggal jatuh tempo harus dicantumkan dengan jelas untuk menghindari kesalahpahaman. Dalam kasus pembayaran cicilan, AJB wajib mencantumkan jumlah angsuran, tenggat waktu pembayaran, serta ketentuan tentang denda atau sanksi apabila terjadi keterlambatan. Hal ini tidak hanya melindungi hak pembeli, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi penjual dalam menerima pembayaran secara penuh sesuai jadwal yang disepakati.

AJB juga harus mencantumkan ketentuan mengenai penyerahan hak atas tanah dan serah terima dokumen. Termasuk di dalamnya adalah kewajiban untuk memproses perubahan kepemilikan tanah, pengurusan administrasi di BPN, serta pembayaran kewajiban perpajakan dan biaya lain seperti notaris atau PPAT.⁸¹ Ketentuan ini menciptakan pembagian tanggung jawab yang jelas antara penjual dan pembeli. Bahkan dalam beberapa kasus, AJB juga dapat memuat klausul tambahan seperti pembatasan penggunaan tanah oleh pembeli pasca-transaksi, ketentuan larangan pengalihan kepada pihak ketiga, atau kewajiban pembeli untuk menjaga kondisi fisik tanah.

Akta jual beli (AJB) harus mencantumkan jaminan dari penjual bahwa

⁸¹ *ibid*, hal. 151

sertifikat tanah adalah asli dan tidak sedang dalam sengketa atau menjadi objek klaim dari pihak ketiga. Ketentuan ini sangat penting karena menyangkut aspek keabsahan dan keamanan hukum dari objek yang ditransaksikan. Apabila ternyata setelah transaksi ditemukan bahwa sertifikat tanah tidak sah atau terdapat sengketa hukum atas tanah tersebut, maka penjual wajib bertanggung jawab penuh dan menyelesaikan permasalahan tersebut tanpa membebani pembeli. Tanggung jawab penjual ini bisa mencakup pengembalian uang pembeli, pemberian kompensasi, atau langkah-langkah hukum lain yang diperlukan untuk mengamankan kepentingan pembeli. Oleh karena itu, kejelasan jaminan dalam AJB merupakan bentuk perlindungan preventif terhadap pembeli agar tidak dirugikan akibat itikad buruk atau kelalaian penjual. Dalam beberapa akta, bahkan dimuat klausul penyelesaian sengketa yang disepakati bersama oleh para pihak, seperti mekanisme mediasi, arbitrase, atau litigasi, jika di kemudian hari muncul konflik hukum.

Akta otentik harus dibuat secara tertulis untuk memberikan bukti dokumenter yang dapat digunakan dalam pengadilan jika terjadi sengketa. Prosedur pembuatan akta harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Akta jual beli tanah harus menggunakan bahasa yang jelas dan tidak ambigu. Penggunaan bahasa dalam akta harus sesuai dengan ketentuan hukum, yaitu bahasa Indonesia

sebagaimana diwajibkan oleh hukum nasional.⁸²

Akta otentik tidak hanya harus lengkap tetapi juga harus valid secara hukum. Prosedur yang tidak sesuai atau informasi yang tidak akurat dapat mengurangi kekuatan hukum akta tersebut. PPAT bertugas memastikan bahwa akta jual beli tanah dibuat sesuai dengan format hukum yang berlaku. PPAT juga memverifikasi kebenaran informasi yang dicantumkan dalam akta untuk memastikan keabsahan transaksi.⁸³

Kedudukan hukum akta jual beli (AJB) dalam prakteknya masih sering terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah atau perjanjian yang tercantum dalam AJB tersebut. Pengadilan akan mendahulukan akta autentik sebagai bukti utama untuk memutuskan kasus tersebut. Ini memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, karena mereka dapat mengandalkan kekuatan pembuktian akta tersebut untuk mendukung klaim mereka. Namun, jika ada pihak yang merasa dirugikan dan dapat menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat dengan cara yang tidak sah, seperti adanya pemalsuan tanda tangan atau manipulasi data dalam akta, maka akta tersebut bisa dianggap tidak sah, dan pengadilan dapat memutuskan untuk menggugurkan kekuatan pembuktian akta tersebut.

Jika kita mengaitkan kepastian hukum dengan pandangan Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum, maka

⁸² Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 296.

⁸³ *ibid*, hal. 296

kita bisa melihat bagaimana keamanan hukum menjadi masalah dalam kasus ini. Penggugat menginginkan keamanan hukum bahwa hak atas tanah yang dijual akan berpindah setelah pembayaran selesai, tetapi karena terjadinya ketidakpastian pembayaran (akibat hilangnya bilyet giro), ada potensi kehilangan keamanan hukum dalam proses peralihan hak tersebut.

Kepastian hukum berarti bahwa hukum harus dapat memberikan kepastian terhadap pihak yang terlibat dalam transaksi tertentu, seperti jual beli tanah. Pihak-pihak yang melakukan transaksi (penjual dan pembeli) harus mengetahui bahwa setelah terdapat AJB yang sah, maka proses peralihan hak atas tanah akan dilaksanakan sesuai dengan yang dijanjikan. Dalam kasus ini, meskipun AJB telah disusun dengan sah oleh PPAT, masalah terkait dengan pencairan bilyet giro yang terlambat mencairkan mengarah pada ketidakpastian apakah hak tersebut dapat diperoleh dengan segera setelah AJB dibuat. Keputusan hakim mempertimbangkan bahwa kewajiban pembayaran belum sepenuhnya dipenuhi oleh tergugat, namun peralihan hak tetap dianggap sah berdasarkan dokumen AJB.

Keamanan hukum merujuk pada perlindungan bagi individu atau pihak yang melakukan transaksi hukum. Dalam konteks jual beli tanah, keamanan hukum ini berarti bahwa pihak yang membeli atau menjual tanah akan merasa aman bahwa transaksi yang mereka lakukan akan menghasilkan hak yang sah dan terlindungi oleh hukum. Dalam kasus ini, penggugat mengharapkan agar pembayaran dapat dilunasi tepat waktu agar peralihan hak atas tanah dapat berjalan dengan lancar. Namun, tergugat II

mengalami kebangkrutan yang menyebabkan ketidakmampuan untuk melunasi sisa pembayaran, yang menimbulkan ketidakpastian. Hal ini memperlihatkan bahwa kesulitan ekonomi pihak tergugat dan keterlambatan pembayaran mengganggu keamanan hukum yang seharusnya diberikan oleh sistem hukum.

Kepastian hak yang diharapkan oleh penggugat bahwa tanah akan berpindah setelah transaksi yang sah (AJB) dilakukan. Kepastian kewajiban dari tergugat untuk menyelesaikan pembayaran sesuai dengan kesepakatan, serta adanya perlindungan hukum bagi penggugat jika pembayaran tidak dilaksanakan sesuai waktu yang telah disepakati. Namun, keterlambatan dalam pencairan bilyet giro dan kesulitan ekonomi tergugat menunjukkan adanya ketidakpastian yang tidak sepenuhnya dapat dihindari oleh pihak yang mengharapkan hasil transaksi yang adil. Hal ini menegaskan pentingnya dokumen yang jelas dan dapat digunakan oleh semua pihak, untuk menghindari ketidakpastian dan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat.⁸⁴

Menurut Pandangan Lord Lloyd dan John Austin tentang kepastian hukum sangat relevan untuk menganalisis kasus jual beli tanah yang telah dibahas sebelumnya, khususnya terkait dengan ketidakpastian yang muncul dalam proses pembayaran dan peralihan hak. Lord Lloyd berpendapat bahwa kepastian hukum membutuhkan "derajat minimal keteraturan dan kepastian." Tanpa adanya kepastian tersebut, tidak mungkin untuk

⁸⁴ Nyoman Suta Eni, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Mudana, "Eksistensi Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana", *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 04, Juli, 2016, hal. 2,

menyatakan bahwa yang terjadi di suatu wilayah adalah sebuah sistem hukum yang sah. Pandangan ini menekankan bahwa kepastian hukum harus memberikan kejelasan kepada setiap individu mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta apa yang dapat diharapkan dari sistem hukum.

kepastian hukum yang diharapkan oleh penggugat adalah bahwa proses peralihan hak atas tanah yang telah disepakati (melalui AJB) akan dilaksanakan sesuai dengan aturan yang jelas tanpa adanya ketidakpastian mengenai pembayaran. Ketidakpastian muncul ketika tergugat II tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu akibat kebangkrutan, yang menyebabkan keragu-raguan apakah hak atas tanah akan berpindah atau tidak. Jika kepastian hukum tidak ada, maka pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi akan bingung dan bisa saja terjadi ketidakpastian (*uncertainty*) yang merugikan salah satu pihak. Ketidakpastian semacam ini dapat menumbuhkan kekerasan (*chaos*) dalam masyarakat, karena orang-orang tidak tahu apa yang seharusnya mereka lakukan dalam situasi tersebut, dan sistem hukum pun tidak dapat memberikan penegakan hukum yang tegas.

Menurut John Austin, kepastian hukum adalah tujuan utama dari positivisme hukum, yang menekankan bahwa hukum harus dipisahkan dari moralitas untuk menghasilkan sistem yang logis, tetap, dan tertutup. Positivisme hukum menegaskan bahwa hukum harus bersifat terpisah dari nilai-nilai moral dan bahwa hukum harus dipahami sebagai peraturan yang jelas dan konsisten yang harus diterapkan tanpa dipengaruhi oleh keadaan

subjektif.⁸⁵ Dalam konteks kasus jual beli tanah, pemenuhan kewajiban pembayaran oleh tergugat II seharusnya menjadi bagian dari sistem hukum yang logis, tetap, dan terbuka bagi semua pihak yang terlibat. Jika sistem hukum berlaku secara terpisah dari aspek moral atau kondisi subjektif (seperti kebangkrutan tergugat), maka transaksi jual beli tanah yang telah dilakukan melalui AJB harus tetap diakui sah sepanjang prosedur hukum dipenuhi, termasuk pembayaran yang telah dilakukan dengan cara yang sah dan sesuai kesepakatan. Kepastian hukum di sini berarti bahwa transaksi yang sah, meskipun terkendala masalah pembayaran, tetap harus diputuskan berdasarkan hukum yang jelas tanpa mempertimbangkan keadaan subjektif pihak tergugat, yang mengalami kebangkrutan.

Dalam kasus ini, kepastian hukum mengarah pada kejelasan tentang hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum dalam transaksi jual beli tanah. Seharusnya, jika proses administratif (seperti pembuatan AJB) sudah selesai dan pembayaran sebagian sudah dilakukan, maka hak atas tanah seharusnya berpindah sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Ketidakpastian muncul karena pembayaran sisa belum terlunasi, yang menunjukkan bahwa ketidakpastian ini dapat menciptakan kekacauan hukum, karena tidak ada kejelasan tentang status akhir transaksi tersebut.

Pandangan John Austin menyatakan bahwa hukum harus logis dan tertentu dalam setiap implementasinya. Dalam konteks kasus ini, tergugat II yang mengalami kebangkrutan tidak boleh dianggap sebagai alasan yang

⁸⁵ *ibid*, hal. 5

membatalkan perjanjian jual beli. Kepastian hukum diharapkan tetap berjalan dengan konsisten berdasarkan hukum yang berlaku, sehingga meskipun salah satu pihak mengalami kesulitan ekonomi, pihak tersebut tetap harus memenuhi kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan yang telah ada, atau setidaknya ada ketentuan hukum yang jelas tentang konsekuensi kegagalan pembayaran tersebut.

Permasalahan yang timbul dalam hal pembayaran yang terlambat menunjukkan bahwa sistem hukum perlu memberikan penegakan hukum yang lebih jelas dalam mengatasi ketidakpastian transaksi akibat kondisi ekonomi pihak tertentu. Kepastian hukum dalam konteks ini mengarah pada bagaimana peraturan tentang wanprestasi, hak atas tanah, dan pembayaran diatur dalam sistem hukum untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat mendapatkan keadilan berdasarkan hukum yang ada, tanpa adanya pengaruh dari faktor-faktor subjektif atau keadaan yang bisa mempengaruhi penerapan hukum.

B. Akibat Hukum Akta AJB yang Telah Melahirkan Peralihan Hak Balik Nama Dijadikan Sebagai Dasar Gugatan

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan instrumen hukum penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, AJB tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif terjadinya transaksi jual beli tanah, tetapi juga sebagai alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di

pengadilan.⁸⁶ Setelah AJB ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT dan seluruh prosedur formil maupun materiil terpenuhi, maka peralihan hak milik atas tanah dianggap sah menurut hukum. Bahkan, AJB tersebut dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat kepemilikan tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketika balik nama telah dilakukan dan sertifikat telah mencantumkan nama pembeli sebagai pemegang hak, maka hak milik secara hukum telah berpindah dan diakui oleh negara. Namun, kondisi ini juga dapat menimbulkan akibat hukum tertentu jika AJB tersebut dijadikan sebagai dasar gugatan, baik oleh pihak yang merasa dirugikan maupun oleh pihak ketiga yang mengklaim adanya cacat hukum dalam proses jual beli tersebut.⁸⁷

Akibat hukum yang timbul ketika AJB yang telah beralih nama dijadikan dasar gugatan sangat bergantung pada keabsahan pembuatan AJB dan unsur hukum yang melekat di dalamnya. Jika tidak terdapat cacat formil atau materiil, AJB menjadi bukti kuat yang sulit dibantah. Namun, jika terdapat dugaan bahwa proses jual beli mengandung unsur penipuan, pemalsuan tanda tangan, tidak memenuhi syarat subjektif maupun objektif, atau melibatkan pihak yang tidak berwenang, maka AJB tersebut dapat dipersoalkan secara hukum. Gugatan terhadap AJB yang telah menjadi dasar balik nama biasanya dilakukan oleh pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, misalnya ahli waris, kreditor, atau pihak yang merasa

⁸⁶ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, hal. 621.

⁸⁷ *ibid*, hal. 621

tidak pernah menjual tanah tersebut tetapi namanya dicantumkan dalam AJB secara tidak sah. Dalam hal demikian, pengadilan akan menilai secara mendalam apakah AJB dibuat secara sah, apakah para pihak hadir secara nyata saat penandatanganan, dan apakah ada unsur pemalsuan atau penipuan dalam proses pembuatan AJB.

Jika terbukti bahwa AJB dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum, maka pengadilan dapat membatalkan AJB tersebut beserta seluruh akibat hukumnya, termasuk pencatatan balik nama di BPN. Dalam konteks ini, pembatalan AJB memiliki konsekuensi serius, yaitu pembeli tidak lagi memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik yang sah, dan hak atas tanah dapat dikembalikan kepada pihak yang berhak. Meskipun nama pembeli sudah tercantum dalam sertifikat tanah, sertifikat tersebut dapat dinyatakan cacat hukum jika didasarkan pada AJB yang batal.⁸⁸ Oleh karena itu, pihak pembeli yang namanya telah tercantum dalam sertifikat tetap dapat digugat jika terdapat bukti kuat bahwa proses jual beli yang melatarbelakangi peralihan hak mengandung cacat hukum. Dalam praktiknya, gugatan terhadap AJB seringkali terjadi dalam bentuk perbuatan melawan hukum atau gugatan pembatalan akta, yang bertujuan untuk mengembalikan kedudukan hukum seperti semula sebelum terjadi jual beli. PPAT sebagai pejabat yang membuat akta juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, atau bahkan pidana, jika terbukti lalai atau turut serta dalam pembuatan AJB yang tidak sah.

⁸⁸ *ibid*, hal. 622

AJB yang telah mengakibatkan balik nama kepemilikan tanah memberikan kekuatan hukum penuh kepada pembeli, hal tersebut tidak menutup kemungkinan untuk dijadikan objek gugatan apabila ada pihak yang memiliki dasar hukum yang sah untuk menentanginya. Oleh sebab itu, kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam pembuatan AJB menjadi sangat penting, tidak hanya bagi para pihak yang bertransaksi, tetapi juga bagi PPAT sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas sah atau tidaknya suatu akta. AJB yang sah melindungi hak pembeli, tetapi AJB yang cacat dapat berujung pada pembatalan hak dan menimbulkan akibat hukum yang kompleks di kemudian hari.

Akta Jual Beli (AJB) yang telah berfungsi sebagai dasar balik nama kepemilikan tanah kepada pembeli memang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Namun, dalam praktiknya, kekuatan ini tidak absolut. Ketika terdapat kesalahan material atau administratif dalam AJB seperti kesalahan dalam identitas pihak, data tanah, atau harga jual beli maka AJB dapat menjadi dasar gugatan oleh pihak yang dirugikan. Gugatan ini bertujuan untuk membatalkan AJB atau memperbaiki isinya apabila terbukti bahwa AJB tersebut mengandung cacat hukum. Misalnya, apabila dalam AJB tercantum harga jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan sebenarnya, atau terdapat kesalahan identitas pihak yang melakukan transaksi, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengklaim bahwa akta tersebut tidak mencerminkan fakta hukum yang sebenarnya. Akibatnya, peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada AJB tersebut dapat dipertanyakan legalitasnya,

meskipun sudah terjadi balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT, seperti ketidaksesuaian data antara AJB dan catatan resmi di BPN, ketiadaan dokumen pendukung, atau tidak dipenuhinya syarat formil dalam pembuatan AJB, juga dapat berimplikasi hukum. Jika ditemukan bahwa PPAT tidak menjalankan prosedur secara sah atau bahkan tidak memiliki kewenangan yang sah saat menyusun AJB, maka akta tersebut bisa dinyatakan tidak sah. Dengan demikian, meskipun nama pembeli telah tercantum dalam sertifikat tanah sebagai pemilik sah, status hukum kepemilikannya tetap dapat digugat jika dasar hukumnya, yaitu AJB, terbukti cacat hukum. Ini menunjukkan bahwa pencatatan balik nama pada sertifikat bukan merupakan bukti absolut atas keabsahan hak, tetapi sangat tergantung pada keabsahan AJB sebagai dasar hukum awal.

Pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan guna membatalkan AJB beserta akibat hukumnya. Pengadilan akan menilai apakah terdapat unsur kesalahan, penipuan, pemalsuan, atau kelalaian dalam proses pembuatan AJB yang menyebabkan cacat hukum.⁸⁹ Jika gugatan dikabulkan, maka AJB dapat dibatalkan dan balik nama yang telah dilakukan oleh BPN pun dapat dinyatakan tidak sah. Hal ini akan berakibat pada pembatalan sertifikat atas nama pembeli, dan hak kepemilikan dapat dikembalikan kepada pihak yang berhak. Oleh sebab itu, AJB yang sebelumnya berfungsi sebagai alat bukti peralihan hak yang

⁸⁹ Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Cet. 2*, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hal. 241

sah justru dapat menjadi dasar gugatan yang menimbulkan akibat hukum signifikan terhadap status tanah tersebut.⁹⁰

Bahwa kekuatan AJB sangat bergantung pada kebenaran dan keabsahan isi serta prosedur pembuatannya. Ketelitian PPAT dalam menyusun AJB serta kejujuran dan kehati-hatian para pihak dalam melakukan transaksi sangat penting untuk menghindari timbulnya sengketa hukum di kemudian hari. AJB yang tidak akurat atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan hukum justru akan menjadi pintu masuk bagi pihak lain untuk menggugat keabsahan transaksi dan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, meskipun AJB telah menyebabkan terjadinya peralihan hak dan dicatat secara resmi dalam sertifikat tanah, tetap terdapat potensi gugatan jika ditemukan kesalahan yang mendasar.

Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibuat dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan pembuktian yang sangat tinggi dalam sistem hukum Indonesia. Sebagai akta autentik, AJB merupakan alat bukti utama yang dijadikan dasar pengadilan dalam memeriksa dan memutus perkara terkait peralihan hak atas tanah.⁹¹ Namun, meskipun AJB memiliki kedudukan kuat, hal tersebut tidak menjadikannya kebal dari gugatan. Apabila muncul sengketa yang menyangkut keabsahan transaksi jual beli tanah, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menjadikan AJB yang telah beralih nama kepada pembeli sebagai dasar

⁹⁰ *ibid*, hal. 241

⁹¹ Chintya Agnisa Putri, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 11, hal. 267

gugatan untuk membatalkan peralihan hak tersebut. Gugatan semacam ini dapat didasarkan pada klaim bahwa proses pembuatan AJB cacat hukum, baik karena pemalsuan, manipulasi data, pelanggaran prosedur hukum, atau wanprestasi dalam pelaksanaan kewajiban yang timbul dari AJB.

Kekuatan hukum AJB dapat digugurkan apabila terdapat bukti kuat bahwa akta tersebut dibuat dengan cara yang melanggar hukum, seperti pemalsuan tanda tangan atau pengisian data yang tidak sesuai fakta. Pemalsuan dalam AJB, termasuk tanda tangan palsu atau dokumen pendukung yang dipalsukan, merupakan dasar yang sah untuk menggugat dan meminta pembatalan peralihan hak yang telah terjadi.⁹² Prosedur hukum yang tidak dipenuhi misalnya, tidak adanya persetujuan salah satu pihak, penggunaan identitas palsu, atau kesalahan administratif dalam proses balik nama di BPN juga dapat menyebabkan AJB dianggap cacat hukum. Oleh karena itu, AJB meskipun telah menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah, tetap dapat menjadi objek gugatan jika terdapat unsur ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pembuktian atas cacat hukum dalam AJB sangat krusial. Penggugat harus dapat menunjukkan bahwa proses pembuatan AJB tidak sah atau mengandung kekeliruan material yang merugikan. Bukti seperti laporan forensik tanda tangan, dokumen pembayaran, atau rekaman kesepakatan dapat dijadikan alat untuk mendukung dalil gugatan. Jika pengadilan menemukan bahwa AJB memang dibuat dengan cara yang tidak sah atau

⁹² *ibid*, hal. 269

melibatkan penipuan, maka tidak hanya AJB yang dapat dibatalkan, tetapi seluruh akibat hukumnya termasuk balik nama dalam sertifikat dapat dipulihkan kepada keadaan semula. Dengan demikian, meskipun AJB memiliki kekuatan hukum dan telah menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak, keberadaan bukti yang cukup dapat mengubah status hukum tersebut melalui proses gugatan perdata.

Gugatan yang diajukan terhadap AJB pada dasarnya menyoal keabsahan substansial dari akta tersebut. Jika Penggugat dapat membuktikan bahwa perjanjian jual beli yang dituangkan dalam AJB dibuat berdasarkan kekeliruan, paksaan, atau itikad buruk, maka AJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.⁹³ Penggugat berhak untuk meminta pembatalan transaksi beserta seluruh akibat hukumnya, termasuk membatalkan balik nama yang telah dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam sengketa yang melibatkan keabsahan AJB, pengadilan akan memeriksa keabsahan prosedural dan materil, termasuk tanda tangan para pihak, cara pembayaran, dan pemenuhan syarat-syarat formil lainnya.⁹⁴

Status hukum AJB yang telah menimbulkan akibat hukum berupa balik nama hak atas tanah tidak serta merta membuatnya tak terbantahkan. Jika pengadilan menemukan bahwa peralihan hak melalui AJB dilakukan secara tidak sah, maka peralihan tersebut dapat dibatalkan, dan hak kepemilikan dikembalikan kepada pemilik semula. Dalam hal pembayaran

⁹³ *ibid*, hal. 269

⁹⁴ Sahnan, M. arba, L. Wira Pria Suhartana, 2018, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal IUS*, Volume 7, Nomor 3, 2018, hal. 446

telah dilakukan oleh pembeli, namun ternyata AJB terbukti cacat hukum, maka pembayaran tersebut dapat diperintahkan untuk dikembalikan oleh pengadilan sesuai dengan prinsip *restitutio in integrum* (pengembalian ke keadaan semula). tidak hanya peralihan hak yang dibatalkan, namun juga hubungan hukum akibat jual beli yang rusak diperbaiki melalui pengembalian hak dan kewajiban para pihak.⁹⁵

Pengadilan akan menjadikan AJB sebagai alat bukti utama dan melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap keabsahan isi dan proses pembuatannya. Jika ditemukan bahwa AJB dibuat dengan cara yang tidak sah seperti adanya tanda tangan palsu atau ketidakhadiran salah satu pihak dalam penandatanganan maka pengadilan berwenang untuk menyatakan AJB tidak sah dan memulihkan hak atas tanah kepada pihak yang berhak. Dalam konteks ini, peran pembuktian sangat penting. Pihak penggugat harus menunjukkan bukti-bukti konkret, seperti hasil pemeriksaan forensik tanda tangan, bukti transfer pembayaran, dan dokumen identitas para pihak yang sah. Tanpa adanya pembuktian yang kuat, AJB tetap dianggap sah dan mengikat.

Keabsahan objek tanah dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari aspek peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB). AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi syarat formil yang wajib untuk membuktikan terjadinya peralihan hak. Namun demikian, AJB tidak serta-merta

⁹⁵ *ibid*, hal. 447

menghasilkan kekuatan hukum yang sempurna jika tidak disertai dengan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini merupakan langkah krusial yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak secara yuridis. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak atas tanah hanya memperoleh kekuatan hukum penuh setelah didaftarkan dan dibukukan dalam sistem pertanahan nasional.

Ketika AJB telah dijadikan dasar untuk balik nama sertifikat atas tanah, maka peralihan hak atas tanah tersebut telah resmi tercatat dalam daftar tanah negara. Namun, jika kemudian ditemukan bahwa proses pembuatan AJB atau pendaftaran hak tersebut mengandung cacat hukum, seperti adanya pemalsuan, manipulasi data, atau tidak adanya persetujuan dari pihak yang sah, maka AJB yang telah didaftarkan itu dapat dijadikan sebagai objek gugatan.⁹⁶ Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan dalil bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui AJB tersebut tidak sah. Pengadilan akan menilai tidak hanya keabsahan formal AJB dan pendaftarannya, tetapi juga memperhatikan unsur materiil seperti kebenaran identitas para pihak, kehendak bebas dalam melakukan perjanjian, dan keabsahan objek tanah yang dialihkan.

Pendaftaran hak bukan sekadar administrasi, melainkan mekanisme

⁹⁶ I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS*, Volume .IV, Nomor. 1, hal. 68

hukum yang menciptakan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pihak yang berhak. Namun, jika AJB yang menjadi dasar pendaftaran hak tersebut ternyata cacat atau dibuat secara melawan hukum, maka legalitas hasil pendaftaran itu juga dapat dibatalkan oleh pengadilan.⁹⁷ Dalam banyak putusan, pengadilan memutuskan untuk membatalkan AJB dan mengembalikan hak atas tanah kepada pihak penggugat, serta memerintahkan pembatalan balik nama yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan. Ini menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang didaftarkan sekalipun, dapat dibatalkan jika AJB sebagai dasar hukum peralihan tersebut dipersengketakan dan terbukti tidak sah.

Permasalahan hukum adanya pihak yang merasa dilangkahi haknya atau adanya dugaan pelanggaran prosedural dalam pembuatan AJB maka AJB yang telah menjadi dasar balik nama dapat dijadikan objek gugatan di pengadilan. Pembuktian mengenai keabsahan AJB dan proses peralihannya menjadi sangat penting. Pihak penggugat dapat mendalilkan bahwa AJB tersebut dibuat tanpa persetujuan sah, mengandung pemalsuan, atau melibatkan kelalaian administratif yang substansial. Jika pengadilan menerima bukti-bukti yang menunjukkan bahwa AJB tidak sah secara hukum, maka peralihan hak yang sudah tercatat atas nama pembeli dapat dibatalkan, dan hak kepemilikan tanah dikembalikan kepada pihak yang sebelumnya tercatat sebagai pemilik.⁹⁸

AJB sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi,

⁹⁷ *ibid*, hal, 70

⁹⁸ Ulfia Hasanah. 2014, Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume. 3 Nomor 1, hal. 5

namun tidak bersifat absolut. Kekuatan hukumnya masih bisa dipatahkan apabila terbukti bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum. Di sinilah pendaftaran balik nama menjadi titik krusial dalam sengketa pertanahan. Meskipun balik nama telah dilakukan, jika dasar hukum pendaftarannya (yakni AJB) ternyata bermasalah, maka pendaftaran tersebut pun dapat dinyatakan batal demi hukum.⁹⁹ Oleh karena itu, AJB tidak hanya berperan sebagai dasar administratif dalam peralihan hak, tetapi juga menjadi objek utama yang diuji keabsahannya dalam proses gugatan perdata.

Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibuat dan digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama memiliki kedudukan hukum yang kuat. Namun, meskipun AJB tersebut sah secara formal, dalam praktiknya masih dapat dijadikan dasar gugatan apabila pihak yang merasa dirugikan menemukan adanya penyalahgunaan, penipuan, atau kesalahan prosedur hukum dalam proses peralihan hak.¹⁰⁰ Apabila pihak penjual dengan sengaja menyembunyikan fakta penting terkait objek tanah seperti status sengketa, adanya hak pihak ketiga, atau beban hukum lainnya maka pembeli yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. AJB tetap digunakan sebagai dokumen utama dalam pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak, namun menjadi bukti permulaan untuk menggugat keabsahan peralihannya, terutama apabila ada indikasi bahwa

⁹⁹ *ibid*, hal. 5-6

¹⁰⁰ Putri Gracia Lempoy. 2017, Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata. *Jurnal Hukum Lex Crimen* Volume. VI, Nomor 1, hal. 99

transaksi berlangsung dengan cara-cara yang tidak sah atau tidak jujur.¹⁰¹

Penipuan dalam konteks jual beli tanah terjadi apabila salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, memberikan informasi palsu, menyembunyikan fakta material, atau bertindak dengan itikad buruk sehingga menyebabkan pihak lain membuat keputusan yang salah dalam melakukan transaksi. Dalam kondisi seperti ini, AJB yang menjadi dasar balik nama justru dapat dijadikan alat untuk membuktikan bahwa peralihan hak terjadi secara formal, namun memiliki substansi yang cacat karena adanya unsur penipuan. Pengadilan berwenang untuk memeriksa legalitas materiil dari AJB dan jika ditemukan adanya unsur penipuan yang merugikan salah satu pihak, maka dapat memutuskan pembatalan AJB dan seluruh akibat hukumnya, termasuk membatalkan balik nama yang telah tercatat dalam sistem pertanahan.

Selain penipuan, kesalahan prosedural dalam pembuatan AJB juga bisa menjadi dasar gugatan hukum. Misalnya, jika AJB tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, tidak memuat syarat formil yang diwajibkan oleh hukum, atau tidak disaksikan oleh para pihak sebagaimana mestinya, maka AJB tersebut tetap dapat disahkan secara administratif tetapi rawan untuk dibatalkan secara hukum. Dalam konteks ini, pihak yang dirugikan dapat menggugat dengan menggunakan AJB itu sendiri sebagai dasar untuk membuktikan bahwa telah terjadi pelanggaran prosedural yang menimbulkan kerugian. Gugatan ini bisa diarahkan untuk

¹⁰¹ *ibid*, hal. 100

membatalkan peralihan hak atau meminta perubahan atas status hukum tanah yang telah beralih berdasarkan AJB yang bermasalah tersebut.

Pendaftaran perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan tahap krusial dalam proses peralihan hak yang dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB). Tanpa adanya pencatatan resmi di kantor pertanahan, hak atas tanah yang diperoleh oleh pembeli belum tercatat secara sah dalam sistem pertanahan nasional, meskipun transaksi jual beli telah dituangkan dalam AJB. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum, karena pihak pembeli belum diakui sebagai pemilik yang sah menurut data resmi negara, sehingga dapat menghadapi kendala dalam menegaskan haknya jika terjadi sengketa. Dalam kondisi seperti ini, AJB yang sah dapat dijadikan dasar gugatan untuk memaksa pihak lain yang berkewajiban melakukan pendaftaran seperti penjual atau PPAT untuk segera melaksanakan kewajibannya sesuai hukum yang berlaku.

Akta Jual Beli (AJB) berfungsi sebagai bukti otentik bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli. AJB tidak hanya mencerminkan kesepakatan para pihak, tetapi juga menjadi dokumen hukum formal yang menyatakan bahwa hak atas tanah telah berpindah. Namun, kekuatan AJB sebagai bukti formal belum menyempurnakan proses peralihan hak jika belum dilakukan pencatatan atau pendaftaran ke dalam daftar tanah di kantor pertanahan. Dalam konteks ini, pihak pembeli sebagai penerima hak dapat menggugat secara hukum jika penjual lalai atau dengan sengaja tidak melanjutkan proses administrasi pendaftaran. Tujuan dari

gugatan ini adalah agar pengadilan mewajibkan pihak yang bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran, guna menjamin hak pembeli sebagai pemilik sah.

Bahwa setelah terjadi peralihan hak atas tanah, pihak yang memperoleh hak wajib mendaftarkannya ke kantor pertanahan agar memperoleh kepastian hukum. Kewajiban ini juga dapat diemban oleh pihak lain yang terlibat dalam transaksi, termasuk PPAT atau pihak penjual jika berdasarkan perjanjian hal itu menjadi tanggung jawab mereka. Jika kewajiban ini diabaikan dan pembeli merasa dirugikan karena tidak dapat mencatatkan haknya secara resmi, maka pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan menggunakan AJB sebagai dasar pembuktian bahwa hak tersebut telah sah beralih. Gugatan tersebut diarahkan untuk menuntut pelaksanaan pendaftaran hak secara administratif, sekaligus sebagai upaya perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan tanah yang diperoleh melalui jual beli.

Akta Jual Beli (AJB) memiliki kedudukan penting dalam peralihan hak atas tanah, karena berfungsi sebagai bukti otentik bahwa telah terjadi transaksi jual beli yang sah antara penjual dan pembeli. Namun, keabsahan AJB tidak bersifat mutlak apabila dalam proses pembuatannya terjadi pelanggaran hukum atau prosedur. Jika transaksi dilakukan tanpa memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau peraturan pemerintah terkait pertanahan, maka AJB yang telah dibuat dapat menjadi objek gugatan.

Misalnya, jika AJB dibuat tanpa persetujuan semua pihak yang memiliki hak atas tanah, atau dilakukan oleh pihak yang tidak sah, maka pihak yang merasa haknya dilanggar dapat menggunakan AJB tersebut sebagai dasar gugatan untuk membatalkan peralihan hak yang tercantum di dalamnya. Meskipun nama pembeli telah tercatat dalam sertifikat melalui proses balik nama, keberadaan AJB tetap dapat diuji keabsahannya secara hukum apabila terdapat dugaan cacat formil maupun materil.

AJB dapat menjadi alat bukti utama dalam proses gugatan, bukan sebagai pembenaran mutlak atas kepemilikan, tetapi justru sebagai dokumen yang perlu diperiksa legalitasnya oleh pengadilan. Misalnya, apabila pembeli memperoleh tanah melalui AJB yang dibuat berdasarkan informasi yang keliru atau tidak lengkap, tersembunyi, tumpang tindih hak, atau status tanah yang masih dalam perkara maka pihak yang merasa dirugikan, baik pemilik sah sebelumnya atau ahli waris yang belum menyetujui penjualan, dapat menggugat pembatalan AJB.¹⁰² Gugatan tersebut diajukan untuk mengembalikan status kepemilikan seperti semula, atau untuk memaksa proses transaksi dilakukan ulang sesuai hukum. Dalam situasi ini, meskipun AJB telah digunakan sebagai dasar balik nama di kantor pertanahan, AJB tetap bisa dijadikan dasar gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan untuk memulihkan haknya.

Apabila ditemukan bahwa AJB dibuat tanpa mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti tanpa

¹⁰² Lubis, Irwansyah, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis. 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*. Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 55

verifikasi identitas, tanpa kehadiran semua pihak, atau tanpa memastikan legalitas objek tanah maka AJB dapat dipandang sebagai produk hukum yang cacat. Dalam praktiknya, hal ini bisa terjadi jika PPAT lalai atau jika salah satu pihak memalsukan informasi demi keuntungan sepihak. Bahkan, dalam kasus adanya penipuan atau penyalahgunaan kekuasaan, AJB dapat dijadikan alat untuk mengungkap ketidakabsahan proses jual beli tanah tersebut.¹⁰³ Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat ke pengadilan negeri untuk membatalkan AJB dan meminta perubahan status hukum tanah. Jika pengadilan menyatakan AJB tidak sah, maka peralihan hak yang telah dilakukan meskipun telah dibalik nama dapat dibatalkan dan status tanah dikembalikan kepada pemilik sebelumnya.

Akta Jual Beli (AJB) yang telah ditandatangani oleh para pihak dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai akta autentik yang menjadi dasar sah peralihan hak atas tanah. Namun, kekuatan tersebut belum sempurna jika tidak dilanjutkan dengan proses pendaftaran ke kantor pertanahan untuk dibalik nama ke atas nama pembeli. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pendaftaran merupakan langkah konstitutif yang memberikan legitimasi final terhadap perubahan status kepemilikan. Oleh karena itu, jika AJB tidak didaftarkan, maka meskipun telah terjadi kesepakatan dan pembayaran, status kepemilikan pembeli belum diakui secara penuh oleh negara, dan sertifikat atas nama pembeli belum dapat diterbitkan. Dalam keadaan

¹⁰³ *ibid*, hal. 52

demikian, AJB justru dapat dijadikan sebagai dasar gugatan oleh pembeli untuk memaksa proses pendaftaran atau oleh pihak lain yang merasa haknya dilanggar akibat adanya cacat prosedural atau substansial dalam pembuatan AJB.

AJB dapat dijadikan dasar gugatan pembatalan apabila proses pembuatannya tidak memenuhi syarat formil dan materil. Meskipun telah dilakukan pendaftaran dan balik nama, AJB tetap bisa dipersoalkan di hadapan hukum jika ditemukan bukti adanya pemalsuan, penipuan, paksaan, atau ketidakcermatan PPAT dalam memverifikasi identitas para pihak atau legalitas objek tanah. Dalam kondisi ini, pihak yang merasa dirugikan, baik itu pihak ketiga, ahli waris, atau bahkan penjual, dapat menggugat dengan dalih bahwa AJB dibuat tidak sah secara hukum. Apabila penggugat berhasil membuktikan bahwa peralihan hak yang tercantum dalam AJB cacat hukum, maka pengadilan berwenang membatalkan AJB dan mengembalikan status kepemilikan tanah kepada keadaan semula.

Akta Jual Beli (AJB) yang telah digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan diikuti oleh proses balik nama di kantor pertanahan memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada pemegang hak baru. Meskipun demikian, kedudukan tersebut tidak bersifat absolut karena tetap tunduk pada prinsip-prinsip hukum agraria, salah satunya adalah prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut ketentuan tersebut, setiap hak atas tanah, termasuk hak milik, harus digunakan dengan memperhatikan kepentingan

umum, sosial, dan lingkungan. Dengan demikian, apabila setelah peralihan hak melalui AJB dan pendaftaran resmi, pihak pembeli menyalahgunakan penggunaan tanah misalnya dengan menjadikan tanah tersebut objek spekulasi, dibiarkan terbengkalai, atau digunakan bertentangan dengan peruntukannya maka tindakan tersebut dapat menjadi dasar bagi pihak lain yang dirugikan untuk mengajukan gugatan hukum.

AJB yang telah menunjukkan adanya peralihan hak secara sah, status kepemilikan baru secara hukum belum sepenuhnya sempurna tanpa pendaftaran di kantor pertanahan. Oleh karena itu, jika pembeli mengalami hambatan dalam melakukan pendaftaran baik karena kelalaian penjual, dokumen yang tidak lengkap, atau tindakan pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut maka pembeli berhak menggunakan AJB sebagai dasar gugatan ke pengadilan. Dalam posisi ini, AJB menjadi bukti autentik bahwa telah terjadi perbuatan hukum yang sah berupa jual beli, dan menjadi alat utama dalam memperjuangkan hak kepemilikan yang seharusnya dimiliki pembeli. Pengadilan akan menilai keabsahan AJB, dan jika tidak ditemukan cacat hukum dalam proses pembuatannya, maka gugatan yang diajukan pembeli akan memiliki kekuatan yang sangat kuat.

AJB yang dijadikan dasar gugatan oleh pihak yang berkepentingan apabila setelah terjadi peralihan hak dan balik nama, penggunaan tanah melanggar prinsip fungsi sosial atau terdapat cacat hukum dalam proses peralihan. apabila ditemukan bahwa AJB dibuat tanpa kejelasan mengenai status hukum tanah, ada indikasi penipuan atau manipulasi data, atau

peralihan dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris, maka pihak-pihak tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan AJB dan peralihan hak berikutnya. Pengadilan akan menilai apakah AJB yang digunakan sebagai dasar peralihan hak dibuat sesuai dengan prosedur hukum dan apakah peralihan tersebut tidak melanggar hukum.

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses balik nama atas sertifikat tanah telah dilakukan secara sah dan tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), status hukum peralihan hak tersebut tetap dapat dipertanyakan apabila di kemudian hari muncul bukti adanya pelanggaran hukum atau penyimpangan dalam proses pembuatannya. Salah satu alasan utama yang dapat menggugurkan keabsahan AJB dan balik nama adalah adanya dugaan pemalsuan tanda tangan atau informasi tidak benar dalam akta tersebut. Apabila salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli mengklaim bahwa tandatangannya dipalsukan atau bahwa ia tidak pernah memberikan persetujuan atas isi AJB, maka keabsahan akta tersebut dapat dipersoalkan secara hukum. Bahkan setelah proses balik nama selesai dan pembeli tercatat sebagai pemilik sah dalam sertifikat tanah, pihak yang merasa dirugikan tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan pembatalan AJB dan segala akibat hukumnya, termasuk pembatalan sertifikat baru.

Pemalsuan tanda tangan dalam AJB termasuk ke dalam kategori cacat kehendak yang sangat serius dan menjadi dasar sah untuk membatalkan perjanjian jual beli karena bertentangan dengan syarat subjektif dalam

hukum perjanjian. Selain pemalsuan, kesalahan administratif atau material dalam proses pembuatan atau pendaftaran AJB juga dapat menimbulkan akibat hukum yang sama. Misalnya, kesalahan penulisan identitas para pihak, luas tanah, batas-batas bidang tanah, atau informasi lainnya yang substansial dalam AJB dapat dianggap sebagai cacat formil yang serius. Jika kesalahan tersebut terbukti berdampak pada hak dan kepentingan hukum pihak lain, maka proses peralihan hak yang telah terjadi melalui balik nama dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun dokumen administrasi telah lengkap dan terdaftar, asas kehati-hatian tetap menjadi landasan utama untuk menilai keabsahan AJB.

Pihak yang merasa dirugikan oleh keberadaan AJB yang diduga cacat hukum dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan AJB dan proses balik nama yang telah dilakukan berdasarkan akta tersebut. Gugatan ini dapat diarahkan kepada PPAT selaku pejabat yang menyusun akta, pembeli sebagai pihak penerima hak, serta instansi pertanahan yang menerbitkan sertifikat atas nama pembeli. Jika pengadilan menerima dan membuktikan adanya pelanggaran hukum dalam pembuatan AJB, maka putusan pembatalan tidak hanya akan berdampak pada keberlakuan AJB, tetapi juga akan mencabut keabsahan sertifikat tanah yang sudah dibalik nama, dan mengembalikan status kepemilikan kepada pihak semula atau pihak lain yang berhak. Oleh karena itu, AJB yang telah dibalik nama tetap dapat dijadikan dasar gugatan jika dalam prosesnya terbukti terjadi pelanggaran hukum, pemalsuan, atau kesalahan administratif

yang signifikan, dan tidak dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan mutlak yang tidak dapat diganggu gugat.

Akta Jual Beli (AJB) telah dijadikan dasar dalam proses peralihan hak atas tanah melalui balik nama sertifikat di kantor pertanahan, keabsahannya tetap dapat dipersoalkan apabila kemudian ditemukan adanya dugaan pemalsuan tanda tangan, manipulasi data, atau kesalahan administratif dalam pembuatannya.¹⁰⁴ Pemalsuan tanda tangan merupakan bentuk pelanggaran yang serius karena menyangkut keabsahan kehendak para pihak dalam proses jual beli. Apabila ditemukan bahwa salah satu pihak tidak pernah menandatangani AJB atau tanda tangan tersebut dipalsukan, maka dokumen itu kehilangan kekuatan pembuktian dan dapat dijadikan dasar gugatan untuk membatalkan transaksi serta membatalkan hasil balik nama yang telah dilakukan.

Manipulasi data dalam AJB, seperti pemalsuan harga jual, kesalahan deskripsi bidang tanah, atau perubahan identitas para pihak, juga merupakan alasan sah yang dapat digunakan untuk menggugat keabsahan AJB di pengadilan. Kesalahan seperti ini bisa jadi tidak diketahui pada saat transaksi berlangsung dan baru disadari oleh pihak yang dirugikan di kemudian hari. Saat terjadi perselisihan mengenai kepemilikan tanah atau ketika pihak ketiga melakukan pemeriksaan lebih lanjut.¹⁰⁵ Dalam konteks tersebut, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak hukum untuk mengajukan gugatan perdata guna membatalkan AJB dan seluruh akibat

¹⁰⁴ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op, Cit*, hal. 72

¹⁰⁵ Kunni Afifah. 2017, Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya. *Jurnal Lex Renaissance* Volume 1, Nomor 1. hal. 152.

hukumnya, termasuk pembatalan sertifikat hasil balik nama. Kelalaian dalam mengikuti prosedur hukum oleh PPAT, seperti tidak mencantumkan dokumen pendukung yang sah atau tidak memenuhi syarat formil dan administratif sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, juga dapat membuka ruang gugatan.

Permasalahan perbedaan penafsiran mengenai isi kesepakatan dalam AJB juga sering kali menjadi sumber sengketa. Misalnya, apabila pihak penjual merasa bahwa harga atau mekanisme pembayaran tidak sesuai dengan kesepakatan awal, atau pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka AJB tersebut dapat dijadikan objek gugatan untuk dibatalkan.¹⁰⁶ Hal ini juga mencakup situasi di mana pembeli tidak melakukan pelunasan sebagaimana diperjanjikan, tetapi AJB dan balik nama sudah dilakukan. Dalam kasus seperti ini, pihak penjual dapat menggugat dan meminta agar sertifikat yang sudah dibalik nama ke pembeli dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Kesalahan administratif, seperti salah tulis nama, alamat, atau data identitas para pihak, serta ketidaksesuaian antara isi AJB dengan dokumen resmi lainnya, juga dapat melemahkan keabsahan AJB. Jika kesalahan tersebut berdampak pada kejelasan objek atau subjek hukum dalam transaksi, maka status AJB dapat dipersoalkan di pengadilan. Terlebih jika dokumen pendukung seperti bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak sah, maka keabsahan AJB menjadi cacat secara hukum dan dapat

¹⁰⁶ *ibid*, hal. 153

digugurkan. Dengan demikian, meskipun AJB telah digunakan untuk melakukan balik nama kepemilikan tanah, AJB tetap dapat dijadikan dasar gugatan jika terbukti mengandung cacat hukum yang substansial, baik karena pemalsuan, manipulasi data, pelanggaran prosedur, maupun kesalahan administratif lainnya.

Akta Jual Beli (AJB) yang telah digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui proses balik nama di kantor pertanahan tetap dapat dijadikan objek gugatan apabila mengandung kesalahan material, administratif, maupun terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjiannya. Kesalahan material merupakan bentuk kekeliruan yang serius karena berkaitan langsung dengan substansi perjanjian jual beli, seperti ketidaksesuaian harga yang dicantumkan dalam AJB dengan harga yang sebenarnya disepakati, atau kesalahan dalam mendeskripsikan objek tanah misalnya luas, batas, atau lokasi tanah. Kesalahan seperti ini berdampak pada keabsahan keseluruhan transaksi dan dapat menjadi alasan sah untuk membatalkan AJB, karena menyangkut inti kesepakatan hukum para pihak. Selain itu, jika AJB ditandatangani oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan atau hak hukum atas tanah, maka akta tersebut dianggap cacat dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata.

Kesalahan administratif, meskipun sifatnya teknis atau prosedural, juga dapat mempengaruhi kekuatan hukum AJB dan dapat dijadikan dasar gugatan apabila kesalahan tersebut cukup substansial. Kesalahan administratif antara lain adalah kesalahan penulisan nama pihak, alamat,

nomor identitas, atau ketidaksesuaian data antara AJB dan dokumen pendukung seperti sertifikat tanah atau KTP.¹⁰⁷ Bila kesalahan ini berdampak pada kejelasan subjek maupun objek perjanjian, maka AJB dapat dinyatakan tidak sah atau dibatalkan melalui pengadilan. Proses balik nama sertifikat yang telah dilakukan berdasarkan AJB yang mengandung kesalahan tersebut juga dapat dibatalkan, dan status kepemilikan dikembalikan kepada pemilik semula apabila terbukti bahwa peralihan hak yang terjadi tidak memenuhi ketentuan hukum secara formil maupun materiil.

Salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban perjanjian juga dapat mengakibatkan AJB menjadi dasar gugatan. Misalnya, apabila pembeli tidak melunasi pembayaran sesuai dengan jadwal yang disepakati atau membayar dengan instrumen yang tidak dapat dicairkan, seperti bilyet giro kosong, maka pihak penjual dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan AJB dan membatalkan balik nama atas sertifikat tanah yang telah dilakukan. Dalam konteks ini, AJB tetap memiliki kekuatan hukum, namun dalam konteks wanprestasi, akta tersebut dapat ditinjau ulang oleh pengadilan untuk dinilai apakah kewajiban-kewajiban dalam perjanjian telah dilaksanakan secara sah dan tepat. Apabila terbukti ada pelanggaran, maka pengadilan dapat mengabulkan permohonan untuk membatalkan transaksi, termasuk membatalkan hasil balik nama dan memulihkan status kepemilikan tanah sebagaimana sebelum transaksi dilakukan.

¹⁰⁷ Bill Graham Suyadi,, *Op, Cit*, hal. 5

Kedua belah pihak memiliki kepentingan hukum kewajiban hukum yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan berlaku. Penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah yang bebas dari sengketa atau beban hukum lainnya, sedangkan pembeli wajib melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan, baik jumlah maupun jangka waktu. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian, maka kondisi tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi. Misalnya, apabila pembeli melakukan pembayaran melalui bilyet giro yang ternyata tidak dapat dicairkan atau tidak dibayarkan tepat waktu, maka hal itu merupakan bentuk wanprestasi yang merugikan penjual secara hukum dan ekonomis. Dalam konteks ini, Akta Jual Beli (AJB) yang telah ditandatangani dan digunakan untuk proses balik nama kepemilikan tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetap dapat dijadikan dasar gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan.

AJB, meskipun telah sah secara administratif dan digunakan untuk mengubah data pemilik dalam sertifikat tanah, tetap bergantung pada terpenuhinya kewajiban yang menjadi inti dari perjanjian jual beli. Jika pembayaran sebagai syarat utama dalam jual beli tidak dilakukan sebagaimana mestinya, maka keabsahan AJB dapat dipertanyakan dan dianggap cacat hukum. Pihak penjual dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan AJB dengan dasar wanprestasi. Gugatan ini secara hukum sah, meskipun nama pembeli telah tercatat dalam sertifikat tanah setelah proses balik nama. Pembatalan AJB karena wanprestasi akan

berimplikasi pada pembatalan seluruh akibat hukumnya, termasuk pencoretan nama pembeli dari sertifikat tanah dan pengembalian status kepemilikan kepada penjual.

Perbuatan wanprestasi dalam bentuk kegagalan membayar, baik secara total maupun sebagian, menunjukkan bahwa perjanjian tidak dilaksanakan dengan itikad baik. Jika terbukti di pengadilan, maka AJB dianggap tidak mencerminkan kesepakatan yang sah dan adil sebagaimana dimaksud oleh hukum perdata. Oleh karena itu, proses balik nama yang telah dilakukan berdasarkan AJB tersebut juga dapat dibatalkan secara hukum. Dalam praktiknya, pengadilan akan menilai kelengkapan bukti seperti dokumen pembayaran, bukti bilyet giro, korespondensi antar pihak, dan kronologi pelaksanaan jual beli. Jika pengadilan memutuskan bahwa memang terjadi wanprestasi, maka status pembeli sebagai pemilik sah tanah dapat dicabut, dan tanah dikembalikan kepada pihak penjual sebagai pemilik sebelumnya.

Gugatan dapat diajukan oleh pihak yang merasa haknya dilanggar dengan dalil bahwa proses administrasi yang menjadi dasar sahnya peralihan hak tidak dijalankan sesuai ketentuan hukum. Misalnya, apabila ditemukan bahwa data objek tanah dalam AJB tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, atau bahwa salah satu dokumen pendukung seperti surat keterangan waris, SPPT PBB, atau bukti pembayaran pajak (PPH dan BPHTB) tidak sah atau bahkan tidak dilampirkan sama sekali, maka AJB dapat dianggap cacat formil dan materil. Dalam hal seperti ini, pengadilan

berwenang untuk menyatakan bahwa AJB beserta segala akibat hukumnya, termasuk balik nama, batal demi hukum, dan memerintahkan agar status kepemilikan tanah dikembalikan kepada pihak semula. Hal ini dilakukan guna memulihkan posisi hukum pihak yang dirugikan akibat kelalaian tersebut.

Wanprestasi yang dijadikan sebagai alasan sah untuk mengajukan gugatan pembatalan AJB. Misalnya, jika pembeli tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian jual beli, baik dalam bentuk pembayaran tunai maupun angsuran, maka hal tersebut termasuk wanprestasi. Dalam kondisi ini, meskipun AJB telah digunakan untuk balik nama di BPN, penjual yang dirugikan berhak menggugat untuk membatalkan AJB dan menuntut pemulihan hak atas tanah. Gugatan semacam ini pada dasarnya bertujuan untuk mengembalikan keadaan ke posisi semula (*restitutio in integrum*), yaitu sebelum transaksi dilakukan. Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti seperti bukti pembayaran, isi AJB, kesesuaian prosedur, dan korespondensi antar pihak untuk menentukan apakah memang terjadi pelanggaran hukum yang dapat menggugurkan kekuatan AJB.

Pengadilan akan memeriksa keabsahan AJB yang diajukan sebagai alat bukti. Pemeriksaan mencakup keabsahan formil seperti kelengkapan dokumen pendukung, kebenaran data objek dan subjek hukum, hingga terpenuhinya kewajiban para pihak, termasuk kewajiban pembayaran pajak serta pemenuhan syarat administratif lainnya. Selain itu, pengadilan akan

menilai apakah transaksi benar-benar dilaksanakan secara sah sesuai prosedur, atau apakah terdapat unsur wanprestasi, seperti tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran sebagaimana disepakati dalam akta. Bila ditemukan bukti bahwa AJB dibuat atas dasar dokumen yang tidak sah, atau terdapat kesalahan material yang mempengaruhi keabsahan isi akta, maka AJB dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Apabila pengadilan memutuskan bahwa AJB mengandung cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan, penggunaan data yang tidak valid, atau kesalahan administratif substansial maka proses balik nama yang telah dilakukan berdasarkan AJB tersebut juga bisa dibatalkan. Akibat hukumnya, peralihan hak atas tanah dianggap tidak sah dan tanah dikembalikan kepada pemilik semula atau kepada pihak yang berhak. Sebaliknya, apabila tidak ditemukan adanya pelanggaran prosedur, pemalsuan, atau wanprestasi, maka AJB dinyatakan sah dan peralihan hak atas tanah yang telah tercatat di BPN tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Sertifikat atas nama pembeli tetap berlaku, dan gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat akan ditolak.

Akibat hukum atas adanya kecacatan hukum dalam Akta Jual Beli (AJB) dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius, terutama ketika akta tersebut telah digunakan sebagai dasar balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli. Meskipun AJB merupakan dokumen autentik yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi, keberadaannya tetap dapat dipersoalkan apabila dalam proses penyusunannya ditemukan unsur pelanggaran hukum,

seperti pemalsuan tanda tangan, penggunaan data yang tidak akurat, atau pelanggaran prosedur administrasi yang substansial. Dalam kondisi seperti itu, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak konstitusional untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan guna membatalkan AJB dan seluruh akibat hukumnya, termasuk balik nama yang telah dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, AJB yang telah beralih nama kepada pembeli dapat menjadi objek sengketa dan dasar gugatan apabila terbukti cacat secara hukum.

Pengadilan akan menilai keabsahan AJB dan proses peralihan hak yang menyertainya, termasuk prosedur balik nama. Jika ditemukan adanya cacat hukum, baik dari aspek formil maupun materiil, maka status AJB dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Dampaknya, seluruh peralihan hak yang terjadi berdasarkan AJB tersebut juga dapat dianggap tidak sah, dan pengadilan berwenang untuk memerintahkan pengembalian hak atas tanah kepada pihak yang semula berhak. Ini termasuk kemungkinan membatalkan sertifikat atas nama pembeli dan mengembalikannya kepada penjual atau pihak ketiga yang berhasil membuktikan haknya secara sah. Oleh karena itu, status hukum AJB dan pencatatan balik nama di BPN tidak bersifat absolut, tetapi tetap dapat digugurkan jika terbukti terdapat pelanggaran dalam proses peralihannya.

Jika seluruh tahapan dalam pembuatan AJB dan balik nama dilakukan secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka AJB tersebut memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pembeli sebagai pemegang

hak yang sah. Sertifikat yang diterbitkan atas nama pembeli akan diakui oleh negara dan dilindungi oleh hukum, serta tidak dapat dibatalkan secara sewenang-wenang kecuali melalui pembuktian yang sah di pengadilan. Kepastian hukum ini memberikan perlindungan tidak hanya kepada pembeli, tetapi juga kepada penjual dan pihak ketiga yang berkepentingan terhadap tanah tersebut, dan berfungsi sebagai benteng terhadap potensi sengketa atau klaim ganda.

Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai dokumen autentik dan sah yang mencatat terjadinya transaksi jual beli tanah. Sebagai dokumen hukum, AJB menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli yang memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata Indonesia. Selain sebagai alat bukti dalam transaksi, AJB juga menjadi dasar hukum penting untuk melakukan perubahan data kepemilikan tanah pada sistem administrasi pertanahan yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah AJB dibuat sesuai prosedur, maka dilakukan proses balik nama yakni pencatatan peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli yang kemudian diakui secara resmi oleh negara.

Proses balik nama telah selesai dan sertifikat tanah telah diterbitkan atas nama pembeli, hal ini tidak menutup kemungkinan AJB dijadikan dasar gugatan apabila terdapat dugaan cacat hukum dalam proses pembuatan AJB atau pelaksanaan transaksi jual beli tersebut. Misalnya, jika muncul klaim

dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, atau jika terbukti bahwa salah satu pihak memberikan informasi yang keliru, memalsukan tanda tangan, atau menyembunyikan fakta hukum seperti status sengketa atau beban tanah, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam kasus demikian, meskipun AJB telah menghasilkan perubahan data di BPN, pengadilan dapat membatalkan AJB dan memerintahkan pencabutan atau perubahan kembali sertifikat tanah jika ditemukan adanya pelanggaran hukum yang substansial.

AJB dan balik nama memberikan kekuatan pembuktian dan kepastian hukum, status tersebut bersifat relatif apabila di kemudian hari dibuktikan bahwa transaksi terjadi dengan cacat hukum. Proses balik nama tidak serta-merta menghilangkan hak pihak yang merasa dirugikan untuk menggugat dan meminta pembatalan peralihan hak atas tanah. Dalam praktik peradilan, AJB yang telah menimbulkan perubahan nama dalam sertifikat tanah dapat diuji kembali keabsahannya, dan jika terbukti tidak sah, maka sertifikat atas nama pembeli dapat dibatalkan. Dengan demikian, AJB yang telah menjadi dasar balik nama dapat pula menjadi dasar gugatan, apabila dalam prosesnya bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, itikad baik, atau terdapat pelanggaran prosedur hukum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum Akta Jual Beli (AJB) yang melahirkan peralihan hak balik nama sebagai dasar gugatan memiliki kedudukan hukum yang kuat, namun kekuatan hukumnya tidak bersifat mutlak dan tetap dapat dijadikan dasar gugatan apabila terdapat cacat hukum formil dan/atau materiil dalam pembuatannya. Secara yuridis, AJB yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, selama tidak terdapat bukti pemalsuan, kesalahan material, atau pelanggaran prosedur hukum. Namun, kedudukan hukum AJB sebagai dasar peralihan hak melalui balik nama di BPN dapat digugat melalui mekanisme pembuktian lawan apabila ditemukan indikasi kecacatan hukum seperti pemalsuan tanda tangan, manipulasi data, wanprestasi, ketidakcakapan para pihak, atau kelalaian prosedural dalam pembuatan akta.
2. Akibat hukum utama dari penggunaan Akta Jual Beli (AJB) yang telah melahirkan peralihan hak melalui balik nama sebagai dasar gugatan yaitu pertama, Jika gugatan berhasil membuktikan adanya cacat hukum dalam AJB, pengadilan dapat membatalkan akta tersebut beserta seluruh akibat hukumnya, termasuk pembatalan balik nama yang telah dilakukan di BPN. Kedua, Putusan pembatalan akan mengembalikan hak kepemilikan tanah kepada pemilik semula sebelum transaksi jual beli dilakukan. Ketiga, para pihak yang terlibat dalam pembuatan AJB yaitu penjual,

pembeli, dan PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum khususnya keperdataan. Keempat, AJB yang cacat formil dan/atau materiil tetap dapat dijadikan alat bukti utama dalam gugatan untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak yang tidak sah. Pihak yang dirugikan berhak menuntut pengembalian keadaan ke posisi semula, termasuk pengembalian uang pembayaran jika transaksi dibatalkan.

B. Saran

1. PPAT dalam pelaksanaan tugasnya. PPAT harus harus cermat dalam pemeriksaan langsung atas identitas, keabsahan kuasa, dan kelayakan objek transaksi secara lapangan jika terdapat potensi sengketa. karena dalam situasi yang mengandung potensi cacat hukum seperti keraguan terhadap keterangan para pihak, PPAT wajib menunda pembuatan AJB dan menyarankan penyelesaian pendahuluan secara hukum, misalnya melalui klarifikasi notulen, pernyataan tanggung jawab, atau pendampingan hukum. jika AJB dijadikan dasar gugatan karena diduga cacat hukum formil atau materiil, PPAT harus siap membuktikan bahwa seluruh prosedur telah dijalankan secara sah.
2. Pertama, untuk pihak sebagai penjual tanah, diharapkan untuk selalu mengedepankan prinsip kejujuran terkait objek tanah yang akan diperjualbelikan. Selain itu, memenuhi persyaratan-persyaratan dalam melakukan jual-beli tanah yang baik dan benar. Tidak boleh ada sesuatu hal yang disembunyikan, misalnya tidak dalam sengketa. Sertifikat atas tanah tersebut juga harus asli. Selanjutnya, pihak penjual wajib membayar dan melunasi pajak-pajak tertanggung.

Kedua, untuk pihak sebagai pembeli tanah, diharapkan, dalam melakukan perjanjian jual-beli harus berpegang prinsip pada asas itikad baik. Pihak pembeli juga harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual-beli tanah sampai dengan proses balik nama. Dengan demikian, apabila semua syarat tersebut terpenuhi, maka proses jual-beli tanah sampai dengan proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun.

Ketiga, untuk pihak PPAT, diharapkan untuk selalu berhati-hati dan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum memproses jual-beli tanah sampai balik nama sertifikat atas tanah. PPAT tidak boleh sembarangan dalam memproses jual-beli tanah dan balik nama sertifikat hak atas tanah tersebut, karena pada dasarnya PPAT harus memastikan bahwa tanah yang akan diperjualbelikan tersebut sedang tidak dalam sengketa dan juga sertifikat tanahnya benar asli.

Keempat, untuk pihak BPN/Kantor Pertanahan, diharapkan untuk selalu mengedepankan loyalitas dan kejujuran pada pelayanan. Jangan mendahulukan pihak-pihak tertentu, sehingga pihak lain merasa dirugikan dan terabaikan. Pihak BPN diharapkan juga selalu dapat menjadi pihak yang senantiasa menolong masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam menerima pelayanan. Tidak semua masyarakat mengerti alur dari pelayanan tersebut, sehingga pihak BPN dapat menjadi pihak yang mengayomi dan mengajarkan alur tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta
- Aiyub Ahmad, 2004, *Fiqih Lelang*, Kiswah, Jakarta,
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Penerbit Djambatan, Jakarta,
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997),
- Budiono Kusumohamidjojo, 2001, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Gramedia Widiasarana, Jakarta,
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta,
- Gunawan Wijaya, 2002, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Habib Adjie, 2017, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Nuta Nusindo, Semarang,
- Herlien Budiono, 2018, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta,
- Irawan Soerodjo, 2001, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya,
- Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah dan Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta,
- Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Edisi Revisi III, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung,
- Lubis. 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*, Mitra Wacana Media, Jakarta,
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua*, Alumni, Bandung,
- Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta,
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cetakan-6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta,
- Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2010),
- Ridwan Syahrani, 2009, *Kata-kata Kunci dalam Mempelajari Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung,
- Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang,
- Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata : Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Sitorus, Oloan, 2006, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jakarta,
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerodjo, Irawan, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta,
- Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakt, Bandung,
- Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Dan SerbaSerbi Praktek Notaris, Cet. 2*, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta,
- Urip Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta,
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta,

B. Jurnal

- Anita Sofiana, 2017, Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya, *Jurnal Akta*, Volume. 4. Nomor. 1,
- Bill Graham Suyadi, 2019, Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lex Privatum* Volume. V, Nomor. 3
- Chintya Agnisa Putri, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 11,
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4 Desember 2017,
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review* 3
- Hutagalung, Arie S dan Suparjo Sujadi. 2005, Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Volume 1, Nomor. 1.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS*, Volume .IV, Nomor. 1,
- Lubis, Irwansyah, Anhar Syahnel, and Muhammad ZuhKunni Afifah. 2017, Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya. *Jurnal Lex Renaissance* Volume 1, Nomor 1.
- Nyoman Suta Eni, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Mudana, “Eksistensi Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikecamatan Mendoyo Kabupaten Jembrana”, *Kertha Semaya*, Vol. 02, No. 04, Juli, 2016,

- Putri Gracia Lempoy. 2017, Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdata. *Jurnal Hukum Lex Crimen* Volume. VI, Nomor 1,
- R. Tony Prayogo, 2016, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2.
- Sahnan, M. arba, L. Wira Pria Suhartana, 2018, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal IUS*, Volume 7, Nomor 3, 2018,
- Selamat Lumban Gaol, 2020, 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*, Volume 11, Nomor 1,
- Ulfia Hasanah. 2014, Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume. 3 Nomor 1,
- Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida, 2020, Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM), *Hukum Responsif*, Volume. 11, Nomor. 2, 2020,

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia
Banten, 29-30 Mei 2015.

D. Website

Detiknews, "Amankah Saya Beli Tanah dengan Bukti Hanya Girik atau
AJB?" <https://news.detik.com/berita/d-5407263/amankah-saya-beli-tanah-dengan-bukti-hanya-girik-atau-ajb>

Hukum Online, "Langkah Hukum Jika AJB disertipikatkan oleh Pihak
Lain", Pertanahan dan Propoert",
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain-lt5ee43faa0fc95/>

