

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG TIDAK DIDAFTARKAN
DI KANTOR PERTANAHAN**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Disusun oleh :

LAILATUL BADRIYAH

Nim : 21302300288

Program Studi : Megister Kenotariaan

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

SEMARANG

TAHUN 2025

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG TIDAK DIDAFTARKAN
DI KANTOR PERTANAHAN**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Disusun oleh :

LAILATUL BADRIYAH

Nim : 21302300288

Program Studi : Megister Kenotariaan

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

SEMARANG

TAHUN 2025

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG TIDAK DIDAFTARKAN
DI KANTOR PERTANAHAN**

TESIS

Disusun oleh :

LAILATUL BADRIYAH

NIM : 21302300223


Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN 0615087903

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA




Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG TIDAK DIDAFTARKAN
DI KANTOR PERTANAHAN**

TESIS

Disusun oleh :

LAILATUL BADRIYAH

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 27 November 2025
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji,
Ketua,


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H.

NIDN : 0605036205

Anggota,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Rianto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : LAILATUL BADRIYAH

Nim : 21302300288

Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang berjudul “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan” adalah karya saya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Semarang, 18 November 2025

Yang menyatakan.



METRAI
TEMPEL
5D3ANX028430916

LAILATUL BADRIYAH



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lailatul Badriyah

Nim : 21302300288

Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas akhir Tesis dengan judul :

“Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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

Semarang, 18 November 2025

Yang menyatakan,



LAILATUL BADRIYAH

MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(QS. Al-Mujadilah: 11)

Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar, maka kamu harus sanggup menanggung perihnya kebodohan.

(Imam Syafi'i)

PERSEMBAHAN :

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT dan bersholawat kepada Nabiullah Muhammad SAW, penulis mempersembahkan tesis ini dengan penuh ketulusan dan rasa hormat kepada :

1. Kedua orang tua tercinta.
2. Keluarga besar
3. Para dosen dan pembimbing
4. Staff dan Civitas Akademika
5. Serta semua pihak yang turut berperan dan memberikan doa serta bantuan, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

ABSTRAK

Peralihan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai jaminan kepastian hukum. Menurut Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta jual beli beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganan. Namun dalam praktiknya, masih terdapat kelalaian PPAT dalam menyampaikan akta jual beli yang menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga penelitian ini bertujuan menganalisis keudukan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah serta akibat hukum terhadap akta yang tidak didaftarkan dalam tujuh hari.

Jenis penelitian yang digunakan adalah *juridical normative*. Metode Pendekatan yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan teori. Sumber data yang digunakan merupakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis perspektif yaitu pendekatan yang tidak hanya menjelaskan fakta hukum yang ada, tetapi juga memberikan penilaian serta rekomendasi tentang bagaimana seharusnya hukum berjalan sesuai dengan norma dan prinsip ideal.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta PPAT memiliki legitimasi kuat dalam hukum pertanahan meskipun diatur melalui peraturan pelaksana, karena tetap sah sebagai implementasi dari undang-undang yang lebih tinggi. Akta PPAT tergolong akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana ditegaskan oleh Philipus M. Hadjon, sebab dibuat oleh pejabat umum sesuai ketentuan hukum. Namun, perlu rekonstruksi norma agar kedudukannya lebih setara dengan akta otentik lainnya. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat PPAT menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah, tetapi baru memiliki kekuatan hukum penuh setelah didaftarkan ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja. Kelalaian dalam penyampaian akta dapat menghilangkan perlindungan hukum bagi pembeli, meski pembeli masih dapat menempuh gugatan perdata untuk memperoleh putusan *inkracht* sebagai dasar pendaftaran dan jaminan kepastian hukum.

Kata Kunci : *Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Tanah*

ABSTRACT

The transfer of land rights must be evidenced by an authentic deed made by a Land Deed Official (PPAT) as a guarantee of legal certainty. According to Article 40 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, the PPAT is required to submit the deed of sale and purchase along with its supporting documents to the Land Office no later than seven working days after signing. However, in practice, there are still cases of negligence by PPATs in submitting the deed of sale and purchase, which causes legal uncertainty. Therefore, this study aims to analyze the legal position of the deed of sale and purchase of land rights made by the PPAT and the legal consequences arising when the deed is not submitted within the seven-day period.

This research employs a normative juridical method with statutory and theoretical approaches. The data used are secondary legal materials consisting of primary, secondary, and tertiary sources. The data analysis method applied is a prescriptive analysis, which not only explains existing legal facts but also provides evaluation and recommendations on how the law should function in accordance with ideal norms and principles.

The results show that the PPAT deed holds strong legitimacy in land law even though it is regulated under implementing regulations, as it remains valid as an implementation of higher statutory provisions. The PPAT deed is classified as an authentic deed with full evidentiary strength, as emphasized by Philipus M. Hadjon, because it is made by a public official in accordance with legal requirements. Nevertheless, normative reconstruction is needed to affirm its equivalence with other authentic deeds. The Deed of Sale and Purchase (AJB) made by the PPAT serves as valid proof of the transfer of land rights but attains full legal force only after being registered with the Land Office within seven working days. Negligence in submitting the deed may result in the loss of legal protection for the buyer, although the buyer may still file a civil lawsuit to obtain a final and binding (inkracht) court decision as a legal basis for registration and assurance of legal certainty

Keywords: *Sale and Purchase, Land Deed Official (PPAT`S), Land Rights, Dispute*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan”. Yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Sehubungan dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak dan Ibu yang senantiasa sabar mendidik, mengajar, dan membesarkan dengan penuh cinta dan kasih sayang. Terima kasih atas kasih sayang yang tulus serta doa-doa yang senantiasa dihaturkan setiap malamnya.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, serta arahan yang sangat berarti dalam proses penyusunan karya ilmiah ini, mulai dari tahap awal hingga akhir.
5. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini.

7. Staff dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini
8. Kedua orang tua saya, dan seluruh keluarga saya yang selalu memberikan do'a dan support kepada saya saat mengerjakan dan bimbingan, supaya saya dapat segera menyelesaikan Tesis ini.
9. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, dan Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta membalas segala kebaikan semua pihak yang memberikan bantuan kepada penulis.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

LAILATUL BADRIYAH



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	I
HALAMAN JUDUL	II
HALAMAN PERSETUJUAN	III
HALAMAN PENGESAHAN	IV
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	V
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	VI
MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN	VII
ABSTRAK	VIII
ABSTRACT	IX
KATA PENGANTAR	X
DAFTAR ISI	XII
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Koseptual	13
F. Kerangka Teori	18
G. Metode Penelitian	27
H. Sistematika Penelitian	32
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum	34
B. Tinjauan Umum tentang Akta	38

1. Pengertian Akta Autentik	38
2. Macam-Macam Akta	41
3. Fungsi Akta.....	43
C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah	45
1. Pengertian Tanah	45
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	45
3. Pemindahan dan/atau Peralihan Hak Atas Tanah	46
4. Pendaftaran Hak Atas Tanah	57
D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah Tanah	59
1. Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Positif.....	59
2. Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Islam	65

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan.....	72
B. Akibat hukum dari tidak dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	94
C. Contoh Akta	111

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	120
B. Saran	121
Daftar Pustaka.....	123

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyebutkan bahwa Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Pasal ini menjamin hak mendasar setiap individu untuk memperoleh perlakuan yang setara dan adil dalam sistem hukum, sehingga tidak diperkenankan adanya diskriminasi dalam proses hukum serta setiap orang berhak atas perlindungan hukum yang memadai.¹ Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum memiliki peran yang sangat penting mengingat tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah. Salah satu upaya yang ditempuh untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut adalah melalui pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

¹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya. Hal.2.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.²

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.³

Tanah adalah sumber kehidupan serta penghidupan manusia dan masyarakat. Tanah dengan demikian menjadi kebutuhan manusia yang sangat mendasar, dan diharapkan dapat dilindungi dan bermanfaat bagi kehidupan

² Penjelasan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukn Undang- Undmg Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan 12, Djambatan, Jakarta, hal. 584.

manusia. Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan karena kehidupan, pertumbuhan, dan aktivitas manusia terjadi di atasnya. Setiap individu memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah. Kepentingan tanah untuk kehidupan juga dapat menimbulkan persaingan di antara penduduk dalam upaya untuk menguasai tanah.⁴ Oleh karena itu, untuk menjamin hak atas tanah agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari, pendaftaran tanah harus dilakukan secara tertib dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini tidak hanya bermanfaat bagi individu, tetapi juga bagi kepentingan nasional dalam hal pengelolaan dan pengendalian penggunaan tanah secara adil dan berkelanjutan.⁵

Peralihan Hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997

⁴ Andrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Cet. ke-6, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

⁵ Jarot Widya Muliawan. 2009. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, hal. 84.

yaitu peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Seiring dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan akan sistem administrasi pertanahan yang lebih efektif, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 86 secara tegas dinyatakan bahwa Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik. Hal ini merupakan pembaruan yang sangat penting karena membuka ruang modernisasi dalam praktik pembuatan akta pertanahan, yang sebelumnya dilakukan secara manual.⁷

Ketentuan Pasal 99 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik, termasuk penyimpanan dan penyajian data/dokumen elektronik, serta mengenai bentuk, isi, dan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah secara elektronik, akan diatur lebih lanjut melalui Peraturan Menteri. Artinya, regulasi ini memberikan dasar hukum yang kuat

⁶ Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung,, Hal. 55-56.

⁷ Penjelasan pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

bagi transformasi digital dalam bidang pertanahan, termasuk dalam aspek pembuatan akta otentik oleh PPAT. Tidak hanya itu, Pasal 95 sampai dengan Pasal 98 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga memuat ketentuan mengenai alat bukti tertulis atas tanah bekas hak lama.⁸

Pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa bukti tertulis mengenai hak-hak lama, seperti surat keterangan tanah, surat ganti rugi, ataupun surat keterangan dari desa, lurah, atau camat, tidak lagi diakui sebagai alat bukti yang berdiri sendiri untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Dokumen-dokumen tersebut hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, untuk menjamin kepastian hukum, setiap hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan prosedur yang ditentukan, dan peralihan haknya harus melalui akta otentik PPAT.⁹

Merujuk dari ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hingga lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, negara menegaskan pentingnya akta otentik PPAT dalam setiap peralihan hak atas tanah. Jika pada awalnya akta hanya dibuat dalam bentuk konvensional, kini perkembangan hukum pertanahan Indonesia telah memberikan landasan bagi pelaksanaan akta secara elektronik. Perkembangan ini bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum, mempercepat layanan administrasi pertanahan, mengurangi potensi sengketa, serta memberikan perlindungan

⁸ Penjelasan pasal 99 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

⁹ Penjelasan Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

hukum yang lebih baik bagi para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah.¹⁰

Hak atas tanah peralihannya dilakukan dengan akta. Akta merupakan tulisan yang sengaja dibuat oleh pihak tertentu yang dapat dijadikan sebagai alat bukti dan termasuk sebagai kekuatan pembuktian tertulis apabila terjadi peristiwa yang tidak diinginkan, seperti sengketa. Akta tersebut juga ditandatangani sebagai bukti sah sebagaimana diatur pada Pasal 1866 KUHPerdota. Akta PPAT ini dijadikan sebagai landasan kuat untuk mendaftarkan pengalihan hak dan membebani hak bagi para pihak. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang peralihan benda-benda dan tanah di atasnya dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. peralihan hak atas tanah dari pemilik pada yang menerima diikuti penyerahan yuridis, yaitu pemenuhan formalitas Undang-Undang, yakni memenuhi syarat dan melewati mekanisme sebagaimana Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur :¹¹

1. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah harus sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada kantor Pertanaha.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) harus dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

¹⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 491.

¹¹ Penjelasan Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan harus lengkap;
4. Dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
5. Tanah yang bersangkutan tidak merupakan Obyek sengketa Pengadilan;
6. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
7. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan”.

Menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah, pelaksanaannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. PPAT memiliki kewajiban untuk membuat akta otentik sebagai bukti sah terjadinya perbuatan hukum terkait hak atas tanah.¹² Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, khususnya dalam Pasal 2, yang menyatakan:¹³

1. PPAT bertugas menyelenggarakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini menjadi dasar bagi perubahan data dalam pendaftaran tanah.
2. Perbuatan hukum yang dimaksud mencakup:
 - a. Jual beli;

¹² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Hukum dan Peraturan Jabatan*, Kencana, Jakarta, hal. 45.

¹³ Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT,

- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Inbreng (pemasukan ke dalam perusahaan);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Mencapai tujuan dari pendaftaran tanah, setiap perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya memerlukan keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila disertai bukti berupa akta yang dibuat oleh PPAT. Peran PPAT sangat strategis dalam proses ini. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT serta pejabat lain yang diberi tugas untuk menjalankan kegiatan tertentu sesuai peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

Peran utama PPAT juga ditekankan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menyebutkan bahwa tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui

¹⁴ Penjelasan pasal Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

pembuatan akta autentik yang menjadi bukti sah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu atas hak tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta tersebut kemudian menjadi dasar dalam proses pendaftaran perubahan data dalam sistem pertanahan. Menurut ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Jabatan PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menyampaikan akta yang telah ditandatangani beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta tersebut. Ketentuan ini berlaku secara umum untuk semua jenis akta pertanahan, termasuk akta jual beli, hibah, pembagian waris, maupun hak tanggungan. Ketaatan terhadap batas waktu ini sangat penting untuk menjamin ketertiban administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Apabila PPAT tidak memenuhi tenggat waktu tersebut, dapat menimbulkan konsekuensi administratif, sanksi, bahkan potensi gugatan hukum, khususnya apabila keterlambatan tersebut menyebabkan kerugian atau ketidakpastian status hak atas tanah bagi pihak yang berkepentingan.¹⁵

Prosedur dan tata cara pembuatan akta otentik diatur secara ketat dan merupakan ketentuan hukum yang bersifat mengikat (imperatif), sehingga harus dilaksanakan dengan benar dan tidak boleh dilanggar. Pelanggaran terhadap prosedur ini dapat berdampak pada kekuatan pembuktian akta tersebut di hadapan hukum. Jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta,

¹⁵ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 175

PPAT dapat dimintai keterangan oleh penyidik kepolisian sebagai saksi, bahkan bisa berlanjut sebagai tersangka atau terdakwa. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya, PPAT sebagai pejabat umum wajib memiliki integritas moral, yang berarti setiap tindakan profesionalnya harus dilandasi oleh pertimbangan etika dan tanggung jawab moral.¹⁶

Permasalahan dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan akibat hukum serius, di mana akta yang seharusnya memiliki kekuatan hukum sempurna dapat berubah status menjadi akta di bawah tangan. Hal ini umumnya disebabkan oleh kelalaian PPAT yang tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, terutama bila tidak terpenuhinya syarat subyektif dalam pembuatan akta. Jika akta yang diterbitkan cacat hukum, baik karena kesengajaan maupun kelalaian PPAT, maka PPAT tersebut wajib bertanggung jawab, baik secara moral maupun hukum. Permasalahan tidak selalu timbul langsung dari tindakan PPAT; dalam beberapa kasus, kelalaian atau ketidaksesuaian bisa terjadi akibat pihak lain, termasuk ketidakjujuran para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Dalam kondisi seperti ini, akta dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) apabila syarat obyektif tidak terpenuhi. Sebagai akibatnya, akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian yang lemah atau bahkan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), dan

¹⁶ Iga Gangga Santi Dewi, 2010, "Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah", *Pandecta*, Volume 5. Nomor 2. hal.15

pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada PPAT yang bersangkutan.¹⁷

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik mengangkatnya menjadi sebuah penelitian dengan urgensi untuk mengkaji secara mendalam peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya terkait kewajiban penyampaian akta dalam tenggat waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Urgensi penelitian ini didasarkan pada pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat, serta potensi timbulnya permasalahan hukum apabila terjadi kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban administratif oleh PPAT. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai implikasi hukum dari keterlambatan penyampaian akta oleh PPAT, serta solusi normatif dan praktis untuk mencegah terjadinya pelanggaran prosedural dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, penulis tertarik mengangkatnya dalam sebuah tesis penelitian dengan judul “Akibat Hukum Akta Jual Beli yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan”.

¹⁷ Khudhon, Slamet. Umar Ma'ruf. 2018. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek Bilyet Giro sebagai Alat Pembayaran. *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 5, No. 1. hal.20

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, adapun pokok masalah yang dibahas dalam tesis ini meliputi :

1. Bagaimana kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan?
2. Bagaimana akibat hukum dari tidak dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ?
3. Bagaimana contoh akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari tidak dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor

18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam ilmu pengetahuan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Memberikan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) tentang kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi para pihak mengenai kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan dan akibat hukum dari tidak dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh masyarakat di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

E. Kerangka Konsuptual

Kerangka konseptual dimaksudkan untuk menghindari perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, oleh karena itu disusunlah beberapa definisi operasional dan konsep-konsep yang akan digunakan sehubungan dengan penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini meliputi :

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang timbul dari suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, yang diatur oleh hukum dan bertujuan memperoleh akibat yang diinginkan pelaku.¹⁸ Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akibat adalah sesuatu yang merupakan akhir, timbul, lahir, atau hasil suatu peristiwa.¹⁹ Jazim Hamidi menyatakan bahwa dampak hukum atau akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.²⁰ Ada tiga jenis akibat hukum yang dikenal dalam kepustakaan hukum, yaitu:

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu.
- b. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

¹⁸ Soeroso, R, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.295

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Akibat Hukum*, diakses melalui URL : <https://kbbi.web.id/akibat> pada 01 Agustus 2025

²⁰ Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, hal.200

c. Lahirnya sanksi hukum sebagai akibat perbuatan melawan hukum.²¹

2. Akta Autentik

Akta berasal dari kata belanda yaitu (*Akte*). Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan Akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat²².

Ketentuan Pasal 165 HIR bahwa “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta”²³.

3. Jual Beli

Jual beli adalah suatu akad yang salah satu pihak sepakat untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan. Dengan kata lain, jual beli adalah suatu jenis perjanjian yang mengandung arti kewajiban atau tanggung jawab untuk menyerahkan sesuatu, yang terlihat dalam bentuk penyerahan barang dari penjual dan penyerahan uang dari pada Pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata.

²¹ Ibid.hal.200

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868

²³ Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (Hir)

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kamus Besar Bahasa Indonesia, jabatan diartikan sebagai suatu pekerjaan dalam pemerintahan atau organisasi. Menurut Budi Harsono, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk menyusun akta-akta otentik berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, serta akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum sendiri merupakan individu yang ditunjuk oleh lembaga yang berwenang dan diberi tugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang tertentu.²⁴

Mengenai tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuatnya, meskipun tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana jika terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Menurut Habib Adjie, jabatan adalah suatu bidang tugas yang diciptakan oleh ketentuan hukum untuk menjalankan fungsi tertentu secara terus-menerus dalam suatu struktur kerja yang tetap. Oleh karena itu, pelaksanaan jabatan harus dijalankan oleh subjek hukum, yakni individu yang secara resmi ditunjuk

²⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet-9. Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 72

untuk menjalankan peran tersebut, yang kemudian disebut sebagai pejabat.²⁵

5. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis tanah dalam bentuk peta dan daftar. Kegiatan ini juga mencakup pemberian surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang sudah ada haknya, seperti sertifikat tanah, yang berfungsi sebagai alat bukti sah dan kuat atas kepemilikan atau hak atas tanah tersebut.²⁶

6. Kantor Pertanahan

Berdasarkan Pasal 1 angka (18) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kantor Pertanahan adalah instansi pertanahan di tingkat kabupaten/kota yang berada di bawah naungan dan bertanggung jawab kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Menurut W. Friedmann, dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat, negara dalam konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) menjalankan berbagai fungsi, antara lain sebagai pelayan masyarakat, pengatur (*regulator*), pelaku usaha (wirausaha), dan sebagai wasit yang

²⁵ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Cet. ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 17

²⁶ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

menjamin keadilan. Dalam konteks negara hukum yang berorientasi pada kesejahteraan (*welfare state*), pemerintah dituntut untuk aktif berperan dalam bidang sosial dan ekonomi, tidak hanya menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*), tetapi juga menjalankan tanggung jawab pelayanan publik (*bestuurszorg*) guna mencapai kesejahteraan umum bagi seluruh lapisan masyarakat.²⁷

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau sudut pandang, teori, tesis mengenai suatu perkara atau permasalahan yang dijadikan sebagai bahan perbandingan dalam bidang hukum. Istilah lain dari “kerangka teori” adalah kerangka pemikiran atau rincian suatu pendapat, teori atau tesis terhadap suatu kasus atau permasalahan yang menjadi unsur perbandingan atau orientasi teoritis dalam penelitian. Adapun kerangka teori dalam penelitian ini meliputi :

1. Teori Tujuan Hukum oleh Gustav Radbruch

Teori kepastian, keadilan dan kemanfaatan dikemukakan oleh Gustav Radbruch enekankan bahwa dalam praktik, keadilan harus menjadi prioritas utama di atas kemanfaatan dan kepastian hukum. ketiga nilai ini saling berinteraksi dan kadang-kadang dapat bertentangan satu sama lain,

²⁷ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, BPN sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No. 11 Tahun 2016, *Sosiohumaniora*, Vol. 19, No. 2, diakses dari URL: <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2017/A.111.17.0067/A.111.17.0067-05-BAB-II-20210122073813.pdf> pada 25 Juli 2025

sehingga diperlukan skala prioritas dalam penerapannya.²⁸ Tiga nilai dasar meliputi :

a. Keadilan Hukum

Keadilan adalah salah satu prinsip yang tidak menemukan solusi jalan akhir yang dapat diterima secara komprehensif oleh semua orang, tetapi dampak dari ketidakadilan misalnya dalam kesalahan penerapan hukum dalam putusan akan berakibat fatal bagi pencari keadilan. Fatalnya kesalahan penerapan hukum dalam putusan hakim mengakibatkan hilangnya nilai-nilai kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan. selain itu, kesalahan tersebut juga menyebabkan adanya kerugian materi yang harus ditanggung oleh salah satu pihak yang berperkara. prinsip keadilan tentu saja tidak sama dengan konsep pemerataan, karena dalam prinsip keadilan dibutuhkan keseimbangan antara hak dan kewajiban dengan pertimbangan hukum, hak, moral, dan nilai-nilai yang ada di dalam masyarakat.²⁹ Menurut Rawles situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. pertama, situasi ketidaksamaan menjamin maksimum minimum bagi golongan orang yang paling lemah. kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua

²⁸Yapiter Marpi.2020,*Ilmu Hukum Suatu Pengantar*.PT.Zona Media Mandiri.Tasikmalaya.Hal.40

²⁹ Achmad Rifai,2020,*Menggapai Keadilan Dengan Hukum Progresif: Sebuah Upaya Menyempurnakan Putusan Hakim Pada Keadilan*,CV. Nas Media Pustaka.Makasar,h.6

orang. lebih lanjut Rawles menegaskan bahwa muka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan yaitu:³⁰

- 1) Memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang
- 2) Mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*Reciprocal Benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.

b. Kepastian Hukum

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³¹ Menurut Gustav Radbruch tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari pada kepastian hukum dan kemanfaatan³². Menurut Radbruch, nilai-nilai dasar hukum yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum,

³⁰Ibid.H.11

³¹ Riduan Syahrani,1999,*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*,Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung,Hal.23

³²Yapiter Marpi.2020,*Ilmu Hukum Suatu Pengantar*.PT.Zona Media Mandiri.Tasikmalaya.Hal.43

terdapat ketegangan satu sama lainnya, kerana ketiganya berisi tuntutan yang berlain-lainan satu sama lain. Misalnya kepastian hukum akan menggeser nilai keadilan dan kegunaan. Bagi kepastian hukum yang utama adalah adanya peraturan-peraturan, adil dan kegunaan bagi masyarakat diluar pengutamaan nilai kepastian hukum. Dengan adanya nilai-nilai yang berbeda tersebut maka penilaian tentang keabsahan hukum dapat bermacam-macam.³³

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari undang-undang. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menuntut hukum dapat diperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Dalam hal ini berarti kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya perbuatan mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang-wenangan pemerintah. Apabila tidak adanya kepastian hukum, maka konflik

³³ Lukman Santoso Az, Yahyanto, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum*, Setara Pess. Malang, Hal. 60

norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma³⁴.

c. Teori Kemanfaatan Hukum

Nilai kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum adalah ciri dari aliran Utilitarianisme . Adapun ukuran kemanfaatan hukum yaitu kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi orang-orang. Penilaian baik-buruk, adil atau tidaknya hukum tergantung apakah hukum mampu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Utilitarianisme meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama dari hukum, kemanfaatan di sini diartikan dengan kebahagiaan (*happines*), yang tidak mempermasalahkan baik atau tidak adilnya suatu hukum, melainkan bergantung kepada pembahasan mengenai apakah hukum dapat memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.³⁵ Kaidah hukum fungsinya melindungi kepentingan manusia, baik secara individual maupun secara kelompok maka manusia yang memiliki kepentingan hukum itu dihayati, dipatuhi, dilaksanakan dan ditegakkan. Kesadaran pada diri manusia pada dasarnya adalah manusia memerlukan perlindungan kepentingan yaitu hukum yang dipatuhi dan dilaksanakan serta ditegakkan agar kepentingannya maupun kepentingan orang lain terlindungi dari ancaman disekelilingnya.

³⁴ Sudikno Mertokusumo, 2020, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, Hal.160.

³⁵ Farkhani, Elviandri, 2018, *Filsafat Hukum*, Kafilah. Solo, Hal.90

Keadilan tradisional tampak diabaikan oleh konsep teori yang mengklaim benarnya tindakan jika dapat memaksimalkan kebaikan. Hak atau klaim individual dipertimbangkan berdasarkan kebahagiaan orang lain. Kemanfaatan dan kecenderungan dari luhurnya keadilan demi memperoleh kebahagiaan dan rasa aman dengan cara memelihara keteraturan didalam masyarakat.³⁶

Teori Gustav Radbruch yang menekankan nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan relevan dalam menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu mengenai kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, akibat hukum jika tidak dilakukan pendaftaran, serta contoh akta tersebut. Akta Jual Beli menjamin kepastian hukum karena menjadi dasar sah peralihan hak atas tanah yang diakui negara. Ketidakpatuhan terhadap kewajiban pendaftaran dapat menimbulkan sengketa dan mengabaikan kemanfaatan hukum. Di sisi lain, proses pembuatan akta mencerminkan keadilan karena dilakukan berdasarkan kesepakatan yang sah. Maka, teori tujuan hukum Gustav Radbruch digunakan sebagai pisau analisis untuk menilai bagaimana ketiga nilai dasar tersebut diterapkan dalam praktik pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Teori Sistem Hukum oleh Lawrence M. Friedman

Sistem hukum memiliki beberapa karakteristik utama, yaitu:

³⁶ Lukman Santoso Az, Yahyanto, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum*, Setara Pess. Malang, Hal. 40

- a. Terdapat kodifikasi hukum yang senantiasa berkembang seiring waktu sejak era Romawi Kuno;
- b. Hakim tidak terikat pada preseden, sehingga undang-undang menjadi sumber hukum utama dalam penyelesaian perkara;
- c. Sistem peradilan nya bersifat inquisitorial, di mana hakim memegang peran dominan dalam mengarahkan jalannya proses persidangan dan menetapkan putusan.³⁷

Irwansyah mendefinisikan teori hukum dalam konteks penelitian hukum sebagai kerangka berpikir yang berfungsi sebagai alat uji, pisau analisis, dan sumber temuan ilmiah. Teori hukum menurutnya menghubungkan norma atau data empiris dengan analisis ilmiah, sehingga menjadi landasan penting dalam menghasilkan penelitian hukum yang berkualitas dan relevan. Ia menekankan bahwa teori hukum mencakup aspek normatif dan empiris yang harus dianalisis melalui pendekatan yang tepat, guna menjelaskan antara kondisi ideal (*das sollen*) dan kondisi nyata (*das sein*). Teori hukum juga tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga preskriptif dan evaluatif, karena berperan dalam menjabarkan nilai, asas, serta etika hukum secara sistematis. Dengan demikian, teori hukum merupakan pondasi utama dalam penelitian hukum yang memadukan logika induktif, pendekatan filosofis, dan data empiris, untuk mencapai

³⁷ MD Shodiq, 2023, *Perbandingan Sistem Hukum*, PT Mafy Media Literasi Indonesia, Solok, hal, 43

kebenaran yang koheren serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum.³⁸

Teori hukum digunakan untuk menjelaskan, menganalisis, dan menemukan pemahaman baru dalam kajian hukum. Singkatnya, unsur-unsur ini menunjukkan bahwa teori hukum menurut Irwansyah berperan sebagai alat analisis ilmiah, penghubung antara norma dan fakta hukum, serta integrasi aspek filosofis dan empiris untuk menghasilkan pemahaman hukum yang mendalam sekaligus memberikan kontribusi berarti bagi perkembangan ilmu hukum. Sejalan dengan itu, teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman melengkapi pemahaman tersebut dengan menegaskan bahwa sistem hukum terdiri dari tiga komponen utama yaitu :³⁹

a. Struktur Hukum

Struktur hukum merujuk pada lembaga-lembaga yang ada dalam sistem hukum, termasuk aparat penegak hukum, pengadilan, dan organisasi yang terlibat dalam pembuatan dan penerapan hukum. Friedman menggambarkan struktur hukum sebagai “tulang” dari sistem, yang menjaga agar proses hukum tetap berjalan dalam batasan yang ditentukan.

³⁸ Universitas Trisakti, “Kuliah Umum Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H, Kupas Tuntas “Theoretical Approaches For Legal Research”, diakses melalui URL : <https://s2hukum.trisakti.ac.id/news/kuliah-umum-prof-dr-irwansyah-s-h-m-h-kupas-tuntas-theoretical-approaches-for-legal-research/> pada 01 Agustus 2025

³⁹ Muhaimin.2020, *Metodologi Penelitian*, Mataram University Press, Mataram, hal.110

b. Substansi Hukum

Substansi hukum mengacu pada norma-norma dan peraturan yang menjadi dasar dari sistem hukum. Ini mencakup semua undang-undang tertulis serta keputusan-keputusan pengadilan yang membentuk kerangka kerja hukum. Friedman menyatakan bahwa substansi adalah output dari struktur hukum dan mencerminkan bagaimana aturan diterapkan dalam praktik.

c. Budaya Hukum

Budaya hukum adalah nilai-nilai, sikap, dan kebiasaan yang mempengaruhi bagaimana hukum diterima dan diterapkan dalam masyarakat. Friedman menekankan bahwa budaya hukum merupakan komponen paling penting karena ia berfungsi sebagai jembatan antara norma-norma hukum dan perilaku masyarakat.⁴⁰

Ketiga komponen sistem hukum ini dapat menjadi acuan berhasil atau tidaknya penegakan hukum. Friedman mengemukakan cara lain untuk menggambarkan tiga unsur sistem hukum itu, dengan mengibaratkan struktur hukum sebagai mesin, substansi hukum adalah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu, dan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Hukum akan efektif apabila sistem hukum yang terdiri dari struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum dalam suatu masyarakat bekerja saling mendukung di dalam pelaksanaannya. Nilai-nilai kultur

⁴⁰ Ibid.hal.110

hukum sangat berpengaruh kuat terhadap tingkat penggunaan aturan hukum. Oleh karena itu kultur hukum sangat menentukan apakah suatu aturan hukum efektif atau tidak di dalam implementasinya.

Sistem hukum memiliki karakteristik seperti kodifikasi yang berkembang, hakim yang tidak terikat preseden, dan sistem peradilan inkuisitorial, sebagaimana dijelaskan oleh Irwansyah. Teori hukum berperan sebagai alat analisis yang menghubungkan norma dan fakta hukum secara normatif dan empiris untuk menghasilkan pemahaman yang mendalam. Lawrence M. Friedman menambahkan bahwa sistem hukum terdiri dari tiga komponen utama: struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum, yang secara bersama-sama menentukan efektivitas penegakan hukum, dengan budaya hukum sebagai faktor penentu keberhasilan implementasi aturan. Teori-teori tersebut digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah penelitian ini, yaitu mengenai kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan; akibat hukum jika pendaftaran tidak dilakukan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; serta contoh Akta Jual Beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman hukum yang komprehensif dan aplikatif.

G. Metode Penelitian

Hukum adalah ilmu yang bersifat deskriptif dan preskriptif.⁴¹ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

1. Jenis Penelitian

Jenis atau tipe penelitian ini adalah yuridis normative, Penelitian normatif dengan pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum, terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Kasus-kasus tersebut kemudian dipelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menganalisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplanasi hukum.⁴² Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi yang saling berkaitan dengan akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁴³

⁴¹ Widyastuti, T. V., Indriasari, E., & Pratama, E.A. 2021. "Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan". *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, Nomor 1, Hal 77-94.

⁴² Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, hal. 321.

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal.35

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan penulis untuk menjawab permasalahan digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan teori.⁴⁴ Pendekatan perundang-undangan dan pendekatan teori sering digunakan secara bersamaan dalam penelitian hukum. Pendekatan perundang-undangan fokus pada analisis isi undang-undang, latar belakang pembentukannya (*ratio legis*), serta implikasi hukumnya untuk memahami dasar hukum yang berlaku. Sementara itu, pendekatan teori menggunakan berbagai teori hukum untuk mengkaji konsep, asas, dan filosofi di balik aturan hukum, sehingga membentuk kerangka berpikir dan argumentasi yang lebih mendalam.⁴⁵ Kedua pendekatan ini dikombinasikan untuk mengkaji aturan-aturan hukum yang menjadi fokus penelitian, khususnya mengenai kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diambil dengan cara studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumentasi. Data sekunder di bidang hukum terdiri dari :

⁴⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal.42

⁴⁵ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal.141–143.

a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:⁴⁶

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
- 4) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 7) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 10) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021

⁴⁶ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal.13

Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan atau pendapat dan pemikiran para ahli atau pakar yang mempelajari bidang tertentu secara khusus yang memberikan arahan dalam penelitian ini.⁴⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi :

- 1) Hasil Karya Ilmiah Para Sarjana
- 2) Jurnal-jurnal Hukum
- 3) Hasil-hasil Penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.⁴⁸

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan berdasarkan jenis dan sumber data, oleh karena itu kategori data sekunder penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan metodologi sebagai berikut:

⁴⁷ Suteki.Galang Taufani.et.al.2018.*Metodologi Penelitian Hukum (filsafat, Teori dan Praktik)*. Rajawali Press.Depok.hal.214

⁴⁸ Soerjono Soekanto,Sri Mamudji,2001,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 17

- a. Penelitian literature, atau kajian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan semua fakta dan memutuskan langkah-langkah apa yang harus diambil sebagai langkah penting dalam upaya ilmiah.
- b. Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.⁴⁹

5. Metode Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan analisis preskriptif, yaitu pendekatan yang tidak hanya menjelaskan fakta hukum yang ada, tetapi juga memberikan penilaian serta rekomendasi tentang bagaimana seharusnya hukum berjalan sesuai dengan norma dan prinsip ideal.⁵⁰ Analisis ini menilai aturan dan praktik hukum berdasarkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, serta menawarkan solusi untuk memperbaiki sistem hukum.⁵¹

Peneliti aktif mengkritisi kondisi hukum saat ini dan mengusulkan perbaikan berdasarkan prinsip hukum yang ideal. Meskipun analisis ini mengandung unsur subjektivitas karena bersifat normatif, tetap didasarkan pada data dan argumen yang logis dan ilmiah. Titik setuju terhadap analisis preskriptif adalah kemampuannya memberikan solusi praktis yang berguna untuk memperbaiki hukum, sedangkan titik tidak setuju muncul karena pendekatan ini kadang kurang objektif karena lebih

⁴⁹ Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Gafika, Jakarta, hal. 76-77 dan Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.103

⁵⁰ I Gusti Ketut Ariawan, Metode Penelitian Hukum Normatif, *Jurnal Hukum*, Vol. 1 No.1, (2013), hal.26

⁵¹ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.45.

menekankan pada apa yang seharusnya daripada fakta yang ada. Oleh karena itu, analisis ini sebaiknya dipadukan dengan analisis deskriptif dan normatif agar hasil penelitian lebih seimbang dan menyeluruh.⁵²

H. Sistematika Penulisan

Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

Bab I Pendahuluan. Bab I ini penulis memaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yang terdiri dari : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, Penulisan pada bab II ini akan menguraikan pengertian tinjauan pustaka meliputi Tinjauan Tentang Akibat Hukum Berdasarkan Perspektif Hukum Positif; Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah; Tinjauan Tentang Akta Autentik; Tinjauan Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah ; Tinjauan Tentang Jual Beli Berdasarkan Perspektif Hukum Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, Bab III merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan dari pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan pada rumusan masalah yaitu kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan; Akibat Hukum Dari Tidak Dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Masyarakat Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

⁵² Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, hal.138.

tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Contoh akta jual beli.

Bab IV Penutup, ialah akhir dari penulisan hukum, bab ini berisi kesimpulan serta saran dari penulis yang berdasarkan pembahasan dan penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu peristiwa hukum atau perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, di mana konsekuensi tersebut diatur dan ditentukan oleh norma hukum yang berlaku. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah akibat diartikan sebagai sesuatu yang menjadi hasil, kesudahan, atau konsekuensi dari suatu peristiwa, syarat, maupun keadaan yang mendahuluinya.⁵³

Menurut Jazim Hamidi, istilah dampak hukum atau akibat hukum mengandung pengertian adanya konsekuensi yang muncul secara langsung, kuat, dan eksplisit akibat suatu peristiwa hukum atau tindakan hukum tertentu. Lebih lanjut, dalam literatur ilmu hukum dikenal adanya tiga bentuk akibat hukum yang dapat timbul, yaitu:⁵⁴

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum

⁵³ Marwan Mas. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Ghalia Indonesia. Bogor. hal. 39

⁵⁴ Jazim Hamidi. 2006. *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*. Konstitusi Press & Citra Media. Yogyakarta. hal 200.

(perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum adalah konsekuensi berupa timbulnya, berubahnya, atau hapusnya suatu keadaan hukum tertentu, serta lahirnya, berubahnya, atau berakhirnya suatu hubungan hukum tertentu. Pembahasan mengenai akibat hukum tidak dapat dilepaskan dari adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo dalam bukunya *Pengantar Ilmu Hukum*, akibat hukum muncul karena adanya hubungan hukum, di mana dalam suatu hubungan hukum selalu terkandung hak dan kewajiban para pihak yang terkait.⁵⁵ Suatu peristiwa atau kejadian dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang memiliki hubungan hukum. Peristiwa hukum tersebut dapat muncul dalam berbagai aspek kehidupan hukum, baik dalam ranah hukum publik maupun dalam ranah hukum privat.⁵⁶

Menurut Satjipto Rahardjo, peristiwa hukum berfungsi sebagai penggerak hukum. Hukum pada dasarnya memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu, sehingga lahirlah apa yang disebut sebagai hubungan hukum. Suatu peraturan hukum hanya akan berlaku efektif apabila terdapat peristiwa hukum yang menjadi pemicunya. Dengan kata lain, rumusan tingkah laku yang termuat dalam peraturan hukum harus benar-benar terwujud dalam kenyataan agar dapat menimbulkan akibat hukum. Satjipto Rahardjo juga menjelaskan bahwa timbulnya akibat hukum melalui dua tahapan. Pertama, adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa nyata yang sesuai dengan rumusan dalam peraturan hukum, yang disebut sebagai dasar hukum.

⁵⁵ Soedjono Dirdjosisworo. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. hal. 130

⁵⁶ Ibid,hal.131

Kedua, perlu adanya pembedaan antara dasar hukum dengan dasar peraturan, yakni dengan menunjuk secara jelas peraturan hukum yang dijadikan sebagai kerangka acuan dalam menerapkan akibat hukum tersebut.⁵⁷

Akibat hukum yang dikaji dalam penelitian ini berfokus pada akibat hukum dalam ranah hukum perdata (bisnis) serta hukum administrasi negara, mengingat objek penelitian penulis berada dalam lingkup kedua bidang hukum tersebut. Menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo, hukum perdata merupakan seperangkat norma atau aturan yang berfungsi memberikan batasan sekaligus perlindungan terhadap kepentingan perseorangan. Hukum perdata mengatur hak dan kewajiban antarindividu, khususnya dalam hubungan kekeluargaan maupun hubungan hukum lainnya, dengan pelaksanaan yang pada prinsipnya diserahkan kepada para pihak yang bersangkutan.

Ruang lingkup hak-hak keperdataan mencakup berbagai aspek, antara lain hak-hak kepribadian, hak-hak dalam keluarga, hak-hak atas harta benda, hak-hak kebendaan, serta hak-hak atas benda tidak berwujud. Keseluruhan hak tersebut menunjukkan bahwa hukum perdata berperan penting dalam mengatur keseimbangan antara kepentingan individu yang satu dengan individu yang lain, sehingga setiap akibat hukum yang timbul dari suatu peristiwa hukum dapat ditempatkan secara proporsional sesuai aturan yang berlaku.⁵⁸ Sementara itu, kewajiban dalam hubungan keperdataan dapat dibedakan menjadi kewajiban mutlak dan kewajiban nisbi. Kewajiban mutlak

⁵⁷ Satjipto Rahardjo. 2006. *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. hal 40.

⁵⁸ Salim HS., 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 5-6.

adalah kewajiban yang tidak memiliki pasangan hak secara langsung, misalnya kewajiban yang ditujukan kepada diri sendiri atau kewajiban yang keberadaannya diminta oleh masyarakat secara umum, serta hanya dapat ditujukan kepada otoritas atau kekuasaan yang lebih tinggi. Adapun kewajiban nisbi merupakan kewajiban yang berkaitan langsung dengan adanya hak pada pihak lain, sehingga menimbulkan hubungan timbal balik antara pemegang hak dan pihak yang berkewajiban.⁵⁹

Kewajiban mutlak, dalam doktrin hukum juga dikenal berbagai bentuk kewajiban lainnya, antara lain kewajiban dalam ranah publik maupun perdata, kewajiban yang bersifat positif maupun negatif, serta kewajiban dengan cakupan universal, umum, maupun khusus. Di samping itu, terdapat pula kewajiban primer yang bersifat memberi sanksi apabila dilanggar. Ragam klasifikasi kewajiban tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam bidang perdata tidak hanya mengatur hak-hak keperdataan, tetapi juga meletakkan keseimbangan dengan kewajiban yang menyertainya.

Dengan demikian, akibat hukum dalam aspek hukum perdata pada dasarnya timbul karena adanya hubungan timbal balik antara hak dan kewajiban. Apabila keberadaan hukum, hak, atau kewajiban tersebut terganggu atau dilanggar, maka akan lahir akibat hukum sebagai konsekuensinya. Hakikat dari keberadaan hukum sendiri adalah memberikan perlindungan bagi masyarakat, baik dalam ruang lingkup hukum publik maupun hukum privat, sehingga setiap pelanggaran atau gangguan terhadap

⁵⁹ Ibid.hal.35

hak dan kewajiban akan selalu melahirkan suatu akibat hukum yang diatur oleh norma hukum yang berlaku⁶⁰

B. Tinjauan Umum tentang Akta

1. Pengertian Akta

Berdasarkan Kamus Hukum, pengertian *akta* atau yang biasa disebut akta adalah suatu perbuatan hukum. Sedangkan pengertian *authentiek* atau *autentik* adalah bentuk dokumen yang dibuat menurut undang-undang oleh pejabat yang berwenang.⁶¹ Menurut Veegens Oppenheim Polak sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie, akta dipahami sebagai suatu tulisan yang dibuat dengan tujuan untuk dijadikan alat pembuktian. Kedua pengertian tersebut pada dasarnya memiliki makna yang serupa, yakni bahwa akta merupakan surat atau dokumen yang sengaja dibuat untuk berfungsi sebagai bukti.⁶²

Akta pada dasarnya terbagi menjadi dua jenis, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Supomo menjelaskan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dengan tujuan agar dapat digunakan sebagai alat bukti. Sementara itu, akta di bawah tangan adalah akta yang disusun secara sengaja oleh para pihak sendiri untuk keperluan pembuktian tanpa melibatkan pejabat umum. Kedua jenis akta tersebut memiliki perbedaan,

⁶⁰ Jum Anggriani. 2012. *Hukum Administrasi Negara*. Graha Ilmu. Yogyakarta. hal 13.

⁶¹ Kamus Hukum, 2006, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hal. 12.

⁶² Tan Thong Kie, 1987, *Serba-Serbi Praktek Notariat*, Alumni, Bandung, hal. 12.

baik dalam proses pembuatannya, bentuk, maupun kekuatan pembuktiannya.⁶³ Ketentuan Pasal 165 Hukum Acara Perdata (HIR) menyatakan: “Akta autentik adalah suatu akta yang disusun oleh atau di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu. Akta tersebut berfungsi sebagai bukti yang lengkap antara para pihak serta para ahli warisnya, dan juga bagi mereka yang mendapatkan hak sesuai dengan akta tersebut, mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan semata; namun demikian, ketentuan ini berlaku sejauh pemberitahuan tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan pokok dari akta.”

Secara umum, akta yang disusun oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dokumen yang proses pembuatannya dimulai sejak para pihak menghadap hingga tahap penandatanganan akta. Seluruh langkah dalam proses ini tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku, khususnya undang-undang yang mengatur jabatan Notaris. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan:⁶⁴ “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

⁶³ Supomo, 2000, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 45.

⁶⁴ Tan Thong Kie, *Op.Cit.* hal.12

Berkaitan dengan elemen-elemen dan ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Akta tersebut harus disusun sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dengan kata lain, jika bentuk akta tersebut tidak diatur oleh Undang-Undang, maka salah satu unsur penting dari akta autentik tidak terpenuhi. Apabila unsur tersebut tidak ada, maka akta autentik tidak dapat dihasilkan.
- b. Akta harus disusun oleh dan di hadapan seorang pejabat publik. Pejabat publik yang dimaksud antara lain adalah Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita pada pengadilan, serta Pegawai Catatan Sipil. Dengan demikian, akta notaris, surat putusan hakim, berita acara yang dibuat oleh Juru Sita, serta akta perkawinan, kelahiran, dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil termasuk akta autentik.
- c. Akta harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang di tempat yang ditentukan, dengan kewenangan yang mencakup pihak, jenis akta, waktu, dan lokasi.⁶⁵

Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam menyusun akta autentik dalam ranah hukum perdata. Akta yang mereka susun sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta memberikan perlindungan

⁶⁵ Salim H.S., 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 5

hukum. Menurut Irawan Soerodjo, terdapat tiga unsur esensial agar akta autentik memenuhi syarat formal yang berlaku, yaitu:⁶⁶

- a. Dibuat dalam bentuk format yang diatur oleh undang-undang.
- b. Disusun oleh pejabat umum yang berwenang.
- c. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat.

2. Macam-Macam Akta

Akta dibagi menjadi dua jenis, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan.

a. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan (*onderhands akte*) adalah dokumen atau surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak sendiri, tanpa melibatkan pejabat umum seperti Notaris atau pejabat lain yang berwenang. Akta ini lahir atas dasar kesepakatan para pihak dan memiliki kekuatan hukum apabila ditandatangani secara sah oleh para pihak yang berkepentingan.⁶⁷ Menurut Pasal 1874 KUH Perdata berbunyi bahwa: “Akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum. Akta jenis ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta autentik, tetapi dapat menjadi bukti yang sah apabila keabsahan tanda tangan dan isi akta tersebut diakui oleh pihak yang bersangkutan.”

Ciri-ciri utama akta di bawah tangan antara lain:

⁶⁶ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.38.

⁶⁷ Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 25.

- 1) Dibuat tanpa melibatkan pejabat umum.
- 2) Tidak mengikuti bentuk yang diatur undang-undang.
- 3) Kekuatan pembuktiannya bersifat relatif, yaitu berlaku bagi para pihak yang menandatangani dan tidak mengikat pihak ketiga.
- 4) Apabila keabsahan tanda tangan atau isi akta disangkal, maka pihak yang mengajukan akta tersebut wajib membuktikan kebenarannya di pengadilan.⁶⁸

b. Akta Autentik

Akta autentik (*authentieke akte*) adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat.⁶⁹ Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Artinya, agar suatu akta dapat disebut autentik, harus memenuhi tiga unsur utama:

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.
- 3) Pejabat tersebut berwenang di tempat akta itu dibuat.

Kekuatan pembuktian akta autentik bersifat sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), artinya akta tersebut

⁶⁸ Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 26.

⁶⁹ Salim H.S., 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 6

menjadi bukti yang cukup bagi hakim tentang apa yang tertulis di dalamnya, selama tidak ada pembuktian sebaliknya.⁷⁰

3. Fungsi Akta

Akta memiliki fungsi formil (*formalitatis causa*), yaitu suatu perbuatan hukum baru dianggap lengkap atau sempurna apabila dituangkan dalam bentuk akta. Dengan demikian, akta berfungsi sebagai syarat formil dalam pelaksanaan suatu perbuatan hukum. Contohnya dapat ditemukan dalam Pasal 1610 KUH Perdata tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 KUH Perdata mengenai perjanjian utang piutang dengan bunga, serta Pasal 1851 KUH Perdata tentang perdamaian.⁷¹

Akta juga memiliki fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Akta autentik memiliki kedudukan sebagai bukti yang sempurna (*volledig bewijs*) mengenai keterangan yang dituangkan oleh notaris bersama para pihak, kecuali pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 165 HIR, Pasal 1868 KUH Perdata, dan Pasal 286 RBg. Sebagai alat bukti, akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian:⁷²

- a. Kekuatan pembuktian formil, yaitu membuktikan bahwa para pihak benar-benar telah menyampaikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta.

⁷⁰ Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 28

⁷¹ Subekti, 1995, *Op.Cit*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 27

⁷² Irawan Soerodjo, 2003, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Arkola, Surabaya, hal.45.

- b. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan bahwa peristiwa atau tindakan hukum yang disebutkan dalam akta benar-benar terjadi.
- c. Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, yaitu menunjukkan bahwa pada tanggal yang tercantum dalam akta, para pihak benar-benar menghadap pejabat berwenang dan melaksanakan perbuatan hukum tersebut.

Oleh karena memiliki ketiga kekuatan tersebut, jabatan Notaris dipandang sebagai jabatan kepercayaan (*vertrouwen ambt*). Hal ini didasarkan pada keadaan lahiriah akta, kebenaran isinya, serta keterangan pejabat pembuat akta, sehingga akta notaris diperlakukan sebagai alat bukti sempurna. Dalam doktrin berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa akta yang secara lahiriah tampak sebagai akta autentik dan memenuhi syarat formal yang ditentukan dapat dianggap sah sampai ada bukti sebaliknya.⁷³ Kekuatan pembuktian lahir dari akta autentik berlaku tidak hanya bagi para pihak, tetapi juga terhadap pihak ketiga. Dalam konteks ini, akta autentik, baik berupa akta pejabat (*akta ambtelijk*) maupun akta para pihak (*akta partij*), memiliki keistimewaan khusus dalam kekuatannya.⁷⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Hak atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

⁷³ Tan Thong Kie. 1987. *Serba-Serbi Praktek Notariat*. Bandung: Alumni, hal. 12.

⁷⁴ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, hal. 56.

Tanah dalam pengertian yuridis digambarkan sebagai permukaan bumi, hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pengertian tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama yang menjadi kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.⁷⁵

2. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam hal ini, pembahasan secara rinci terkait dengan hak-hak atas tanah adalah sebagai berikut:⁷⁶

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa untuk Bangunan

⁷⁵ Effendi Perangin, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, Hal.17.

⁷⁶ J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal.75-80

- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan
- g. Hak Lainnya yang Akan Ditentukan Melalui Peraturan Perundang-Undangan

3. Pemindahan dan/atau Peralihan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara yuridis peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:⁷⁷

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Tukar menukar
- d. Pemisahan dan pembagian biasa
- e. Pemisahan dan pembagian harta warisan
- f. Penyerahan hibah wasiat
- g. Hak tanggungan

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara

⁷⁷ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertipikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, Hal. 16.

tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).⁷⁸ Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁷⁹

4. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Begitu beragam hukum yang menjadi cakupan dari hukum agraria. Setiap pengaturan tersebut harus saling berkesinambungan karena pengaturan yang satu akan mempengaruhi pengaturan yang lainnya disebabkan kesamaan objek dasar pengaturan, yaitu tanah. Harus disadari bahwa bagaimanapun hukum merupakan suatu sistem, yang keseluruhannya tidak lepas dari nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Untuk itu, pengembangan suatu bidang hukum (yang dikatakan netral sekalipun) juga akan berpengaruh kepada bidang-bidang hukum lainnya.

⁷⁸ Dr. J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 74.

⁷⁹ *Ibid*, Hal. 75.

Misalnya, peraturan di bidang penanaman modal mempunyai keterkaitan dengan masalah hukum pertanahan, yang di Indonesia belum dapat disebut sebagai bidang yang netral. Meskipun hukum agraria tidak hanya membahas tanah, tapi umumnya perihal agraria ini lebih sering ditekankan pada unsur pertanahannya. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Tanah sebagai tempat berpijak di bumi ini menjadi kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia sebagai makhluk hidup. Setiap kegiatan sehari-hari selalu dilakukan di atas tanah, baik dengan menempatnya untuk bangunan dan jalanan sampai dengan mengolahnya untuk menghasilkan sesuatu yang bermanfaat. Pada kondisi tersebut, hukum agraria memiliki peran dalam pengaturan pelaksanaan norma-norma hukum pertanahan, tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai benda tidak tetap yang melahirkan hak perorangan untuk menikmati hasil tanah baik oleh masyarakat maupun orang pribadi, maka haknya pun disebut hak agraria.⁸⁰

Kedudukan tanah tersebut menjadi fokus terbesar yang akan sangat berpengaruh dalam hukum agraria karena ruang lingkup hukum agraria melekat dengan unsur tanah. Hukum tanah dan hukum agraria pun akan berjalan beriringan karena memiliki objek pengaturan yang sama (tanah),

⁸⁰ Sidharta, H. R. 2006. *Hukum Adat dan Hukum Nasional di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, Hal. 95–105.

maka pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah perlu menjadi perhatian besar dalam pengaturan hukum agraria. Tanah memiliki hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:⁸¹

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah;
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah; meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).

Sebagai bagian dari hukum agraria, pengaturan hukum tanah harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dari hukum agraria. Sebagaimana ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dari yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap.

Hukum tanah yang dalam UUPA menganut konsep pemisahan hak atas tanah menggunakan asas hukum adat yaitu asas pemisahan horizontal, di mana tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat pada tanah, atau pemilik atas tanah terlepas dari benda yang terdapat di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah berbeda dengan pemilik hak atas benda tersebut. Selanjutnya, Imam Sudyat menjelaskan asas pemisahan

⁸¹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 195.

horizontal dalam hukum adat ini terlihat jelas dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam menumpang itu orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut, bahwa orang itu tinggal dalam rumah di atas tanah, terlepas dari tanah meskipun ia mempunyai rumah di situ, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.⁸²

Kaitannya dengan kepastian hukum tersebut, salah satu instrumen penting adalah pendaftaran tanah. Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).⁸³

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian

⁸² *Ibid.* hal. 195.

⁸³ A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung. hal. 18.

serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi :

- a. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan Peralihan Hak-Hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dijelaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, harus meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur serta luas tanah yang bersangkutan (*asas spesialitas*);
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah

ini memberi keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (*Asas Open Baarhelt*). Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Sertifikat).

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, meliputi :

- a. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registrasion);
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance).

Pendaftaran tanah dapat diartikan pula sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.⁸⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar, baik menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

⁸⁴ FX. Sumarja. 2007. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung. Lampung. hala. 20.

menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:⁸⁵

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 UUPA, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian penyelenggaraan tugas pendaftaran tanah harus dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut.

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (LN 1960 No. 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)⁸⁶
 - 1) Pasal 19 UUPA :

⁸⁵ Wahid, A. 2005. *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Teori dan Praktik*. Citra Aditya Bakti. Jakarta. hal. 56-70

⁸⁶ Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. hal. 11

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi : a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ; b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria

(4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

2) Pasal 23 UUPA

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-keentuan yang termaksud dalam Pasal 19

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut.

3) Pasal 32 UUPA

(1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

4) Pasal 38 UUPA

(1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.⁸⁷

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁸⁷ Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. hal. 16

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kemudian Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”. Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: Pendaftaran tanah bertujuan:

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

(3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁸⁸

c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

1) Pasal 84 Menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan secara elektronik, termasuk pendaftaran tanah pertama kali.

2) Pasal 88 Mengatur tentang pengumuman pendaftaran tanah pertama kali, baik secara sistematis maupun sporadis.⁸⁹

d. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

1) Pasal 13 mengatur bahwa dalam rangka penertiban tanah terlantar, dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk memperoleh data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang ditelantarkan. Data yang terkumpul digunakan sebagai dasar untuk melakukan identifikasi dan inventarisasi tanah terlantar.

2) Pasal 14 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Artinya, mekanisme pendaftaran tanah mengikuti aturan umum yang diatur dalam PP tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

⁸⁸ Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁸⁹ Pasal 84 dan Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

3) Pasal 15 mengatur mengenai hasil pendaftaran tanah yang kemudian menjadi dasar untuk:

- 1) Penetapan tanah yang diduga sebagai tanah terlantar.
- 2) Tindak lanjut berupa pemeriksaan lapangan, penelitian yuridis, dan penetapan status tanah.⁹⁰

e. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 43 Tahun 2021 mengatur tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/atau Hak Atas Tanah

- 1) Pasal 8 mengatur bahwa permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui sistem elektronik. Dalam Pasal 8 menjelaskan bahwa Pemohon wajib mengisi formulir elektronik dan mengunggah dokumen persyaratan yang ditentukan.
- 2) Pasal 9 mengatur permohonan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan melalui loket pertanahan.
 - a) Pemohon mengajukan surat permohonan secara tertulis dengan melampirkan dokumen persyaratan.
 - b) Petugas melakukan verifikasi dokumen.
 - c) Apabila dokumen diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis, maka verifikasi juga dapat dilakukan secara elektronik.

⁹⁰ Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar

3) Pasal 10 mengatur tahapan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b) Penelitian data yuridis.
- c) Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat tanah dalam bentuk sertifikat elektronik.⁹¹

Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistim ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk daftarkan ataukah tidak. Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi ataukah tidak. Menurut Sistim Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.⁹²

Dengan demikian, Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendati pun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut Sistim Positif ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah

⁹¹ Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 43 Tahun 2021 mengatur tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/atau Hak Atas Tanah

⁹² Wahid, A. 2005. *Pendaftaran Tanah dalam Sistem Torrens di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Jakarta, Hal. 60-70.

tersebut adalah tidak benar. Adapun kelemahan dari Sistem Positif ini adalah :

- a. Peranan aktif Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri ;
- c. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Jual Beli Hak Atas Tanah berdasarkan Perspektif Hukum Positif Indonesia

Karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).⁹³

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).

⁹³ J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 74.

Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁹⁴

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan pengaturan-pengaturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan pengaturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”⁹⁵

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Dengan penjual menerima

⁹⁴ *Ibid*, Hal. 75.

⁹⁵ *Ibid*, Hal. 20.

pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai). Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayar harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

b. Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Pokok Agraria

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual belihanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual

beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkandialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.⁹⁶

Jual Beli Tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian penjual diketahui menjadi pihak yang berhak dan sah menurut hukum menjual. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh parapihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.⁹⁷ Jadi, dapat disimpulkan di dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat dua sistem hukum yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang saling berkaitan erat.

Dengan demikian, Perjanjian jual beli tidak hanya kata sepakat yang harus diperjelas, tetapi ada hak dan kewajiban penjual dan pembeli yang harus dipenuhi yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Penjual

1) Hak Penjual

⁹⁶ Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 76.

⁹⁷ *Ibid*, Hal. 80-81.

- a) Hak atas pembayaran harga barang dari si pembeli/hak untuk mendapatkan penggantian berupa materi (biasanya berupa uang).
- b) Hak untuk menyatakan pembatalan. Apabila ada pihak yang dirugikan atau telah terjadi wanprestasi, bisa melakukan untuk menyatakan pembatalan.
- c) Jika si penjual sudah menyerahkan barang kepada si pembeli tetapi pembeli tidak membayar harga yang dijanjikan, aka dalam hal ini penjual mempunyai hak reklame yaitu hak dari penjual untuk menuntut kembali barangnya yang sudah ada dipembeli yang yang belum dibayar.

2) Kewajiban Penjual

- a). Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Penjual berkewajiban menyerahkan hak miliknya, dialihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari penjual ke pembeli.
- b). Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat yang tersembunyi. Menurut pasal 1491 KUHPerdara, penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut

yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

1) Hak pembeli

Hak pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi obyek perjanjian dari pihak penjual sesuai dengan isi perjanjian jual beli.

2) Kewajiban pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang.

2. Jual Beli Berdasarkan Perspektif Hukum Islam

Jual beli adalah tukar menukar barang dengan barang yang lain atau uang disertai ijab qabul dengan syarat dan rukun tertentu. Jual beli merupakan usaha yang baik untuk mencari rizki. Hukum jual beli pada prinsipnya adalah mubah atau boleh, artinya setiap muslim diperbolehkan mencari nafkah dengan cara jual beli dan boleh juga dengan cara yang lainnya. Namun apabila melakukan jual beli, maka wajib melaksanakannya dengan cara yang halal sesuai tuntunan Islam. Dilarang berjual beli dengan cara yang haram misalnya menipu, dusta, curang, riba dan sejenisnya.⁹⁸ Dalam perspektif hukum Islam, jual beli tanah termasuk dalam salah satu bentuk transaksi yang diatur dalam syariat, dan prinsip-

⁹⁸ Siti Choiriyah.2009.*Mu'amalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli*.Stain Surakarta.Surakarta.Hal.16

prinsipnya terkait dengan transaksi ini diatur berdasarkan Al-Qur'an, Hadis, dan ijtihad para ulama. Jual beli tanah, seperti transaksi jual beli lainnya, harus memenuhi beberapa syarat agar dianggap sah menurut hukum Islam. Jual beli tanah dalam hukum Islam adalah suatu transaksi yang melibatkan pertukaran kepemilikan atas tanah dengan harga yang disepakati oleh kedua pihak, yakni penjual (*bai'*) dan pembeli (*mushtari*).

Al-Qur'an yaitu kalam Allah swt. yang diturunkan oleh-Nya melalui perantara malaikat Jibril ke dalam hati Rasul dengan lafadz bahasa Arab dan makna-makna untuk menjadi hujjah bagi Rasul atas pengakuan sebagai Rasul, menjadi undang-undang bagi manusia untuk mengikuti petunjuk dan menjadi ibadah dengan membacanya.⁹⁹ Allah Subhanahu wa ta'ala berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Allazīna ya'kulūnar-ribā lā yaqūmūna illā kamā yaqūmul-laẓī yatakhabbatuhusy-syaiṭānu mīnal-maa(i), zālīka biannahum qālū innamal-bai'u miṣlur-ribā, wa aḥallallāhul-bai'a wa ḥarramar-ribā, faman jā'ahū mau'izatum mir rabbihī fantahā falahū mā salaf(a), wa amruhū ilallāh(i), wa man 'āda fai), umm fihā khālidūn(a).

Artinya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan

⁹⁹ Abdul Wahhab Khallaf, 2003, *Ilmu Ushul Fiqh*, Penerjemah: Moh. Zuhri Dan Ahmad Qarib, Pustaka Amam, Jakarta, Hal.18.

dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.¹⁰⁰

Penghalalan jual beli oleh Allah itu mengandung dua kemungkinan makna, yaitu Pertama, Allah menghalalkan setiap jual beli yang bisa ditransaksikan manusia dengan sikap saling rela dengan keduanya. Ini adalah maknanya yang paling kuat. Kedua, Allah menghalalkan jual beli apabila tidak dilarang oleh Rasulullah S.A.W. sebagai penerang dari Allah tentang makna yang dia kehendaki. Dengan demikian, jual beli itu termasuk hukum mujmal yang telah ditetapkan hukumnya oleh Allah dalam kitabnya dan dijelaskan tata caranya melalui lisan Nabinya atau termasuk hukum umum yang dimaksudkan berlaku khusus, lalu Rasulullah S.A.W. menjelaskan apa yang dimaksud dengan kehalalannya serta apa yang diharamkan darinya atau dia masuk ke kategori keduanya atau termasuk hukum umum yang dibolehkan Allah kecuali yang diharamkannya melalui lisan nabinya dan sumber hukum yang semakna. Oleh karena Rasulullah melarang beberapa jenis jual beli meskipun penjual dan pembeli saling rela, maka kami menjadikannya dalil bahwa jual beli halal yang dimaksud Allah adalah yang tidak ditunjukkan

¹⁰⁰ Kementerian Agama Ri. Alquran Dan Terjemah, Diakses Di <https://Quran.Kemenag.Go.Id/> Pada 7 April 2025

keharamannya melalui lisan Nabinya, bukan diharamkan Allah secara langsung.¹⁰¹

Rasulullah SAW. baik yang disampaikan melalui ucapan, tindakan atau persetujuan.¹⁰² Ajaran-Ajaran tersebut direkam dalam suatu catatan yang namankan Hadits. Hadist mengenai jual beli antara lain:

Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْحَارِثِ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حَزَامٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَفْتَرَقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ الْبُرْكََةُ مِنْ بَيْعِهِمَا. قَالَ أَبُو دَاوُدَ حَتَّى يَنْفَرَقَا أَوْ يَخْتَارَ

“Dari Abdullah bin Al-Harits, dari Hakim bin Hizam bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: “dua orang yang melakukan jual beli mempunyai hak khiyar dalam jual belinya selama mereka belum berpisah, jika keduanya jujur dan keduanya menjelaskannya (transparan), niscaya diberkahi dalam jual beli mereka berdua, dan jika mereka berdua menyembunyikan atau bedusta, niscaya akan dicabut keberkahan dari jual beli mereka berdua”. Abu Dawud berkata “sehingga mereka berdua berpisah atau melakukan jual beli dengan akad khiyar””. (HR. Al-Bukhari-Muslim)¹⁰³.

Berdasarkan hadist diatas bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu

¹⁰¹ Imam Syafi'i. 2012, *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*, Penerjemah Beni Hamzah Dan Shalihin, Pustaka Azzam, Jakarta, Hal. 216.

¹⁰² Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, UII Press, Yogyakarta. hal.17

¹⁰³ Muhammad Fuad Abdul Baqi, 2017, *Sahih Bukhari Muslim, terj. Muhammad Hasan Bin Usman*, PT. Elex Media Komputindo. Jakarta. hal.565

penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang sesuai dengan harga di pasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah dalam menentukan harga di pasaran serta pedagang juga dapat dikenakan sanksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat. Berdasarkan dalil tersebut diatas, maka jelaslah bahwa hukum jual beli adalah *jaiz* (boleh).¹⁰⁴ Dalam jual beli harus memenuhi 5 (lima) rukun, yaitu :¹⁰⁵

- a. Penjual, Penjual boleh perorangan, lembaga atau badan usaha
- b. Pembeli, Pihak pembeli juga boleh perorangan, lembaga atau badan usaha
- c. Benda yang diperjualbelikan. Benda yang diperjualbelikan harus memenuhi persyaratan sebagaimana telah dibahas sebelumnya
- d. Alat penukaran, Alat penukar dapat berupa uang atau benda lain yang sudah disepakati bersama bentuk atau harganya
- e. Ijab qabul, Ijab adalah perkataan penjual untuk menjual barangnya, umpamanya : saya jual barang ini sekian. Qabul adalah perkataan pembeli untuk membeli barang yang dimaksud, misalnya : saya terima (saya beli) dengan harga sekian. Selain dengan perkataan penyerahan dan penerimaan, ijab qabul dapat juga berbentuk tulisan seperti faktur kuitansi dan yang sejenisnya.

¹⁰⁴ Siti Choiriyah.2009.*Mu'amalah Jual Beli Dan Selain Jual Beli*.Stain Surakarta.Surakarta.Hal.22

¹⁰⁵ Ibid hal.23

Prinsip dasar setiap transaksi adalah menghindari kerugian bagi pihak mana pun. Oleh karena itu, jika salah satu pihak merasa dirugikan dalam transaksi jual beli tanah, maka transaksi tersebut bisa dibatalkan atau dilakukan perbaikan sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Jual beli tanah dalam perspektif hukum Islam harus memenuhi ketentuan syariat yang mengutamakan keadilan, transparansi, dan kesepakatan sukarela antara kedua belah pihak. Transaksi ini harus bebas dari unsur penipuan, ketidakjelasan, dan riba. Selain itu, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang jelas, dan tanah yang dijual harus sah kepemilikannya serta bebas dari sengketa.

Jual beli tanah dapat dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam yang mengutamakan keadilan, kesejahteraan, dan hak-hak masing-masing pihak. Ketegasan dalam menetapkan status kepemilikan memiliki peranan yang sangat vital dalam mencegah timbulnya konflik.¹⁰⁶ Tidak diperkenankan melakukan transaksi jual beli pada tanah yang merupakan wakaf. Tanah wakaf adalah harta yang diperuntukkan bagi kemaslahatan umat dan tidak bisa diperdagangkan. Agar dapat menghindari perselisihan di masa depan, penting bagi tanah yang akan dijual memiliki batasan fisik yang jelas. Ketidakjelasan batas tanah bisa menimbulkan perselisihan di antara para pemilik tanah. Transaksi jual beli tanah sebaiknya dilakukan tanpa keterlibatan unsur riba, yang dilarang dalam ajaran Islam. Setiap

¹⁰⁶ Ibid., hal.23

transaksi hendaknya dilakukan dengan penuh integritas dan tidak melanggar prinsip syariat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁰⁷ Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang dalam mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.¹⁰⁸

Dengan ketentuan yang demikian Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda

¹⁰⁷ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Cetakan Keempat, Jakarta, Hal. 20.

¹⁰⁸ Pasal 1458 KUHPerdato

yang diperjual belikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harganya sudah dibayar dan apabila jual beli yang dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.¹⁰⁹

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup empat unsur utama, yaitu:¹¹⁰

1. kesepakatan para pihak;
2. kecakapan hukum untuk membuat perjanjian;
3. adanya objek tertentu yang diperjanjikan; dan
4. suatu sebab yang halal.

Keempat unsur ini merupakan fondasi hukum bagi sahnya suatu perjanjian, termasuk dalam jual beli tanah, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dianggap batal atau batal demi hukum. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah dilakukan dengan menyerahkan objek

¹⁰⁹ Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta. hal 85

¹¹⁰ Pasal 1320 Kuhperdata

tanah dari penjual kepada pembeli setelah pembayaran harga tanah diselesaikan. Proses pengalihan hak atas tanah tersebut harus disertai dengan penyerahan secara yuridis, yaitu penyerahan yang memenuhi ketentuan formal menurut peraturan perundang-undangan. Penyerahan surat bukti kepemilikan tanah sangatlah penting, sebagaimana diatur dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang juga mencakup segala perlengkapannya yang diperuntukkan bagi pemakaian tetap, termasuk surat-surat bukti kepemilikan apabila tersedia. telah diputus sebelumnya).

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 26 yang mengatur mengenai jual beli hak milik atas tanah. Sementara dalam pasal-pasal lainnya digunakan istilah “dialihkan” yang memiliki makna perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, baik melalui jual beli, tukar-menukar, maupun hibah. Dengan demikian, jual beli termasuk dalam kategori perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah. Proses jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk jaminan kepastian hukum terhadap objek tanah yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, *Peralihan hak atas tanah secara yuridis dilakukan dengan akta tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang serta didaftarkan di Kantor Pertanahan*. Keabsahannya ditentukan oleh syarat :

1. Syarat Materil

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat formilnya, para pihak harus merupakan subjek hukum yang cakap, baik perorangan maupun badan hukum (publik atau privat). Subjek jual beli adalah penjual dan pembeli, sedangkan objeknya adalah hak atas tanah.¹¹¹

Prosedur peralihan hak dapat ditelusuri baik sebelum maupun sesudah berlakunya UUPA. Tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, sepanjang tidak sedang bersengketa. Jika jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berhak, maka batal demi hukum.

Pendapat Hans Kelsen norma dasar (*Grundnorm*) yang menjadi sumber validitas hukum seluruh norma lain dalam sistem hukum, dari hukum tertinggi seperti konstitusi hingga norma-norma yang lebih rendah. Kelsen memandang hukum secara murni sebagai ilmu, memisahkan hukum dari moralitas, politik, dan aspek sosial agar hukum menjadi sistem norma yang objektif dan koheren. Validitas hukum diberikan berdasarkan kekuasaan norma yang lebih tinggi dalam hierarki tersebut, bukan berdasarkan nilai moral atau sosial.¹¹² Oleh

¹¹¹ Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Djambatan. Jakarta. hal 456-457

¹¹² Kelsen, Hans. 2017. *Teori Hukum Murni (Reine Rechtslehre)*. Terj. Raisul Muttaqien. Nusa Media. Bandung. hal. 163-175

karena itu, proses peralihan hak atas tanah harus memperhatikan asas-asas hukum, antara lain :

1. Asas Legalitas : peralihan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk adanya akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). Peralihan harus sesuai prosedur yang diatur dalam undang-undang seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan terkait lainnya.¹¹³
2. Asas Formalitas : peralihan hak atas tanah harus dibuktikan melalui bentuk tertulis berupa akta pengalihan yang sah dan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan setempat agar memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat.¹¹⁴
3. Asas Kepastian Hukum: Agar peralihan hak atas tanah memberikan kepastian hukum, semua persyaratan formil dan materil harus dipenuhi, termasuk subjek yang berhak mengalihkan dan objek hak atas tanah yang akan dialihkan harus jelas dan sah.¹¹⁵
4. Asas Itikad Baik: Para pihak yang melakukan peralihan harus bertindak dengan itikad baik, tidak ada penipuan atau pemalsuan dalam proses pengalihan hak atas tanah.

¹¹³ Soekanto, Soerjono. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*. Rajawali Pers. Jakarta. hal. 45

¹¹⁴ Ibid.hal.47

¹¹⁵ Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*. Intermasa. Jakarta. hal. 132-135.

5. Asas Terbuka dan Transparan: Proses peralihan harus dilakukan dengan terbuka dan dapat diawasi agar tidak menimbulkan sengketa atau kerugian bagi pihak terkait.¹¹⁶

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Sebagai akta autentik, akta PPAT harus memenuhi persyaratan dan prosedur tertentu yang ditetapkan untuk pembuatan akta autentik. Bentuk akta yang dibuat oleh PPAT sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan, dan pejabat yang membuatnya juga tidak dapat diabaikan. Agar memiliki kekuatan hukum yang setara, ketentuan ini juga harus ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan yang setingkat dengan undang-undang.¹¹⁷

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Menurut Habib Adjie, pembuktian materil (*materiele bewijskracht*) berkaitan dengan kepastian mengenai isi akta, yang menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam akta dapat dijadikan bukti yang sah bagi para pihak yang membuat akta atau yang memperoleh hak dari akta tersebut, serta berlaku secara umum, kecuali jika ada bukti yang bertentangan (*tegenbewijs*). Setiap pernyataan atau keterangan yang dimuat dalam akta oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT)

¹¹⁶ Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. hal. 205-208.

¹¹⁷ Herlien Budiono, 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 59

atau yang diberikan oleh pihak-pihak di hadapan PPAT harus dianggap benar. Jika pernyataan tersebut ternyata tidak benar, maka tanggung jawabnya ada pada pihak yang memberikan keterangan, dan PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan atas hal tersebut. Dengan demikian, isi akta PPAT dianggap sebagai kebenaran yang sah dan menjadi bukti yang dapat diterima di antara pihak-pihak terkait, ahli waris, dan penerima hak mereka.¹¹⁸

Ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menyebutkan jual beli hak atas tanah dibuat menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat utama untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan sesuai lokasi objek hak atas tanah berada. Setelah terjadi peralihan hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran ini dilakukan paling lambat tujuh hari setelah akta ditandatangani, dan sebagai hasilnya diterbitkan sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan yang sah dan memperoleh kekuatan hukum. Dengan mekanisme ini, peralihan hak atas tanah menjadi resmi secara hukum serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.¹¹⁹

Akta Tanah yang teliti, PPAT dapat mengidentifikasi potensi sengketa atau masalah hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Tindakan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi

¹¹⁸ Habib Adjie, Menilai Pembuktian Akta Notaris diakses melalui [http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/files/2013/07/Menilai-Pembuktin akta Notaris.pdf](http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/files/2013/07/Menilai-Pembuktin%20akta%20Notaris.pdf) pada 3 Oktober 2025

¹¹⁹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah," *Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1, 2014, Hal. 88–97

tersebut. Perbuatan hukum tersebut di atas dituangkan dalam akta yang merupakan perbuatan hukum kontraktual para pihak, sehingga akta-akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu para pihak yang menghadap tersebut, oleh karena itu secara tegas PPAT tidak dapat digugat dalam ranah hukum Peradilan Tata Usaha Negara.

Kewenangan yang dimaksud dalam hal ini adalah kewenangan pada hal-hal mengenai benda-benda tetap yaitu berupa Hak Atas Tanah, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. A.P. Parlindungan memberikan pendapat bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.¹²⁰

Senada dengan itu, A.A. Andi Prajitno juga menyatakan bahwa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari Hukum Keperdataan.¹²¹

Berkaitan dengan kenyataan itulah, tugas pokok pejabat pembuat akta tanah adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta

¹²⁰ Taufan Fajar Riyanto, 2023. *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*. Samudera Biru. Semarang. Hal. 212

¹²¹ A.A. Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Akta-akta PPAT*, Media Nusa Creative, Surabaya, hal. 12

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. Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewenangan untuk membuat akta.¹²² Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pilar utama dalam menjalankan peran penting mereka dalam mencegah sengketa jual beli tanah di Indonesia.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna meminimalisir dan mencegah terjadinya sengketa jual beli hak atas tanah. Tugas pokok PPAT adalah 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 akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT memiliki tugas dan wewenang sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mencakup:¹²³

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum

¹²² Taufan Fajar Riyanto, *Op. Cit.* Hal. 213

¹²³ Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

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.

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

- a) jual beli;
- b) tukar menukar;
- c) hibah;
- d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) pembagian hak bersama;
- f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) pemberian Hak Tanggungan;
- h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akta PPAT memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk itu (PPAT).
2. Merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di muka hukum.
3. Dibuat di hadapan PPAT dengan kehadiran para pihak dan saksi.
4. Menjadi dasar resmi bagi pendaftaran perubahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan penting dalam proses peralihan hak atas tanah, yaitu membuat akta otentik sebagai bukti sah terjadinya perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Dalam pelaksanaan

kewenangan tersebut, PPAT wajib melakukan identifikasi dan verifikasi terhadap subjek maupun objek perbuatan hukum, termasuk memeriksa keabsahan dokumen, status hak atas tanah, serta kecakapan hukum para pihak. Tindakan ini bertujuan agar akta yang dihasilkan benar-benar memenuhi syarat formil dan materiil sehingga memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta otentik merupakan bukti tertulis yang memberikan kepastian tentang peristiwa hukum karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang serta sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.¹²⁴ Sejalan dengan pendapat Subekti, Akta adalah surat yang ditandatangani, dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan dipergunakan sebagai alat pembuktian di kemudian hari. Hal ini menegaskan bahwa akta PPAT memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan tidak dapat disangkal kebenarannya kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.¹²⁵

Akta jual beli hak atas tanah sebagai produk hukum PPAT juga harus mencerminkan tujuan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu memenuhi tiga nilai dasar hukum: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Pertama, keadilan (*Gerechtigkeit*), yaitu akta jual beli harus menjamin perlindungan yang adil bagi para pihak dengan menjunjung itikad baik, menghindari penipuan, dan menjaga keseimbangan hak serta kewajiban antara penjual dan pembeli. Kedua, kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*), di mana akta tersebut harus memberikan manfaat nyata, baik dalam menjamin kelangsungan peralihan hak maupun mencegah kerugian dan ketidakpastian

¹²⁴ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta. h.110.

¹²⁵ Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*. Intermedia. Jakarta. h. 135

hukum di masyarakat. Ketiga, kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), yang menuntut agar akta jual beli memberikan kejelasan mengenai subjek, objek, harga, serta prosedur hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹²⁶

Menurut Radbruch, ketiga nilai ini harus ditempatkan secara proporsional, dengan keadilan sebagai prioritas utama, disusul kemanfaatan, dan terakhir kepastian hukum. Oleh karena itu, akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT tidak hanya sah secara formil, tetapi juga mencerminkan cita-cita hukum yang ideal, yakni hukum yang adil, bermanfaat, dan memberikan kepastian bagi para pihak yang bersangkutan.¹²⁷ Selaras dengan pendapat P.N.H.Simanjuntak yang menyatakan Surat dan dokumen yang tidak dibuat oleh pejabat publik adalah surat atau janji yang bersifat pribadi, misalnya kontrak jual beli dibuat secara mandiri oleh kedua belah pihak dalam kontrak.¹²⁸

Demikian Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen otentik yang mengikat serta memiliki kekuatan hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah. AJB harus memenuhi ketentuan hukum agar sah dan dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Akta ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan,

¹²⁶ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 23

¹²⁷ Ibid, hal. 24

¹²⁸ P.N.H. Simanjuntak, 2015, "Hukum Perdata Indonesia," Kencana, Jakarta, hal. 325.

sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun fungsi Akta Jual Beli (AJB) antara lain :

1. Sebagai alat bukti kuat dan sah mengenai adanya perjanjian dan transaksi jual beli tanah atau properti.
2. Menjadi dasar yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah serta menerbitkan sertifikat atas nama pembeli.
3. Memberikan kepastian hukum bagi penjual maupun pembeli mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan.
4. Menjadi dokumen wajib dalam proses balik nama sertifikat dan pendaftaran peralihan hak.
5. Dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses penyelesaian sengketa hukum apabila timbul perselisihan mengenai jual beli tanah.¹²⁹

Peralihan hak atas tanah pada Akta Jual Beli (AJB) pada dasarnya terjadi sesaat setelah penandatanganan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sepanjang seluruh syarat formil dan materiil telah terpenuhi serta pembayaran harga tanah dilakukan sebagaimana diperjanjikan. Sejak saat itu, hak atas tanah secara yuridis telah beralih dari penjual kepada pembeli. Namun demikian, untuk memperoleh kepastian hukum dan kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai dasar perubahan nama pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat. Dengan demikian, Akta Jual Beli berfungsi sebagai alat bukti otentik terjadinya peralihan hak, sedangkan pendaftaran tanah merupakan tahapan

¹²⁹ Suvarna Sutera, Akta Jual Beli, URL: <https://suvarnasutera.com/whatson/information-and-tips/akta-jual-beli> pada 03 Oktober 2025

yang memberikan legalitas penuh serta menjamin kepastian hukum atas hak yang dialihkan.

Ketentuan mengenai kewajiban pendaftaran tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3, ditegaskan bahwa Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹³⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa setiap perubahan data, termasuk perubahan subjek hak karena jual beli, wajib didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku. Selain itu, berbagai pasal lain dalam Peraturan Peraturan ini juga mengatur prosedur, kewenangan PPAT, serta tugas Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang menyatakan Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum

¹³⁰ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, setelah penandatanganan akta jual beli oleh PPAT, peralihan hak bisa didaftarkan dan menjadi sah di mata hukum.

Kewajiban menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan salah satu pilar penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam Pasal 84 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa:¹³¹

- (1) Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Hasil pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas hak yang bersangkutan.

Pasal ini menunjukkan bahwa setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah baru memperoleh kekuatan hukum penuh setelah dilakukan pendaftaran, dengan sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat. Untuk sampai pada tahap ini, Peraturan Pemerintah 18 tahun 2021 menegaskan pentingnya akta PPAT sebagai dokumen otentik yang menjadi dasar administratif dan yuridis pendaftaran peralihan hak atas tanah.

¹³¹ Pasal 84 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah 18 tahun 2021

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah menandatangani akta peralihan hak, seperti akta jual beli, telah diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 40 ayat (1) disebutkan “PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan.”¹³²

Ketentuan ini dipertegas dalam peraturan pelaksana pertanahan berikutnya, termasuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang mengintegrasikan pendaftaran tanah dengan sistem elektronik, namun tetap mempertahankan kewajiban PPAT untuk menyerahkan akta sebagai dasar pendaftaran hak.

Dengan demikian, kewajiban PPAT dalam jangka waktu 7 hari ini memiliki makna penting, yaitu:

1. Menjamin kepastian hukum agar proses peralihan hak segera tercatat dalam daftar umum pertanahan dan tidak menimbulkan sengketa;
2. Menghindari penyalahgunaan akta yang telah ditandatangani dengan cara menunda atau menahan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan;
3. Mewujudkan tertib administrasi pertanahan sesuai asas cepat, sederhana, dan biaya ringan;

¹³² Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4. Memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli, karena hak yang dialihkan segera memperoleh legitimasi dalam sistem pendaftaran tanah.

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta ke Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta bukan hanya ketentuan administratif, tetapi merupakan bagian dari sistem hukum pertanahan yang menjamin keotentikan, legalitas, serta kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Kedudukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianalisis berdasarkan teori sistem hukum menurut Lawrence M. Friedman meliputi :¹³³

1. Struktur hukum dalam sistem pertanahan Indonesia memperlihatkan hubungan erat antara kewenangan PPAT dan peran Kantor Pertanahan. PPAT, sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah, menempati posisi penting dalam menjamin keabsahan perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, maupun peralihan hak lainnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Selanjutnya, Kantor Pertanahan berfungsi melanjutkan proses legalisasi tersebut melalui registrasi, pendaftaran, dan pengesahan hak

¹³³ Muhaimin.2020,*Metodologi Penelitian*,Mataram University Press,Mataram,hal.110

atas tanah sehingga tercatat dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Kewajiban pendaftaran tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 29 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa setiap perubahan data, termasuk perubahan subjek hak karena jual beli, wajib didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku. Adapun dalam perkembangannya, Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah, termasuk peralihan hak, dapat dilakukan secara elektronik, dan hasil pendaftarannya berupa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas hak yang bersangkutan.

2. Substansi hukum dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan isi akta yang memuat pernyataan kehendak, kesepakatan para pihak, serta norma hukum yang mengikat agar peralihan hak atas tanah sah secara hukum. Ada beberapa ketentuan hukum yang menjadi dasar: Syarat sahnya perjanjian menurut KUH Perdata Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian:¹³⁴

- a. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu (objek perjanjian harus jelas, dalam hal ini tanah yang diperjualbelikan).

¹³⁴ Pasal 1320 KUHPerdata

- d. Suatu sebab yang halal (tujuan jual beli tidak boleh bertentangan dengan hukum atau kesusilaan).

Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian (termasuk akta jual beli tanah) dapat batal demi hukum atau batal dapat dimintakan pembatalan.

- a. Kewajiban menggunakan akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah meliputi:

- 1) Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

- 2) Pasal 95 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021: setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran.

- b. Kewajiban pendaftaran perubahan data (termasuk subjek hak)

- 1) Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: setiap perubahan data pendaftaran tanah, termasuk perubahan subjek hak karena jual beli, harus didaftarkan.

- 2) Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021: penyelenggaran pendaftaran hak atas tanah secara elektronik dan hasil pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas hak yang bersangkutan.

- c. Kewajiban PPAT menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan

- 1) Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen terkait ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta.
- 2) Pasal 99 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah secara elektronik, penyimpanan data, dan/atau dokumen elektronik, bentuk isi, dan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah secara elektronik.
3. Kultur hukum mengacu pada nilai, sikap, dan perilaku aparat PPAT, Kantor Pertanahan, serta masyarakat dalam penerapan dan pelaksanaan pendaftaran tanah. Kultur hukum yang baik akan mendorong kepatuhan, transparansi, dan kepercayaan terhadap proses pembuatan akta serta pendaftaran tanah sehingga tercipta sistem administrasi pertanahan yang efektif.

Analisis teori sistem hukum ini sejalan dengan pendapat Maria S.W. Sumardjono yang menegaskan bahwa Transparansi dan partisipasi masyarakat merupakan bagian penting dari kultur hukum yang harus dipupuk agar regulasi pertanahan termasuk ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 . tidak hanya berhenti pada tataran formal, melainkan dapat dijalankan secara efektif di lapangan.¹³⁵

¹³⁵ Maria S.W. Sumardjono. 2022. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Penerbit Buku Kompas. Jakarta. hal. 213–222

Sumardjono menekankan bahwa kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan akan meningkat apabila prosedur dilaksanakan dengan jelas, aparat pertanahan tidak dipersepsikan koruptif atau birokratis, serta pemerintah berkomitmen melakukan penyuluhan dan penguatan kapasitas. Dengan demikian, keberhasilan pendaftaran tanah tidak hanya ditentukan oleh struktur dan substansi hukum, tetapi juga oleh kultur hukum yang mendukung kepastian, keadilan, dan keterbukaan dalam praktik pertanahan.¹³⁶

Berdasarkan analisis tersebut, kedudukan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan memiliki posisi sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*vis probandi*) dalam sistem hukum pertanahan nasional. Meskipun bentuk dan tata cara akta PPAT diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan secara langsung dalam undang-undang, namun berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, akta PPAT tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini sejalan dengan Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang dihubungkan dengan norma dalam alinea kedelapan sampai kesebelas Penjelasan Umum, Pasal 32 serta Penjelasan Pasal 32 Peraturan

¹³⁶ Sumardjono, 2019, *Reformasi dan Tata Kelola Pertanahan di Indonesia*, Pustaka Agraria, Jakarta. h.85-87.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa akta PPAT merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana ditegaskan pula dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam kerangka pelaksanaannya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kewenangan PPAT untuk membuat akta sebagai alat bukti perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, kedudukan akta PPAT memiliki legitimasi yang kuat dalam hukum pertanahan, meskipun pengaturannya berada pada tataran peraturan pelaksana, bukan undang-undang. Hal ini tidak mengurangi otentisitas akta PPAT karena sesuai prinsip hierarki peraturan perundang-undangan, peraturan pelaksana tetap sah sepanjang merupakan implementasi dari perintah undang-undang yang lebih tinggi.

Penegasan otentisitas akta PPAT juga diperkuat oleh pendapat Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa Syarat suatu akta otentik adalah

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang (bentuk baku),
dan
2. Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.¹³⁷

Dengan demikian, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan pembuktian yang sama dengan kata autentik yang dibuat oleh

¹³⁷ Philipus M. Hadjon. 2016. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta. h. 112-113

Pejabat yang memiliki kewenangan lainnya yaitu “sempurna.” Namun demikian, untuk memperkuat posisi hukum akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang secara tegas diatur dalam undang-undang, diperlukan rekonstruksi norma mengenai pengaturan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) . Rekonstruksi ini penting agar tidak terjadi kerancuan norma dan agar akta PPAT memiliki kedudukan yang setara dengan akta autentik lainnya, baik dari segi kekuatan pembuktian maupun legitimasi hierarkinya. Dengan demikian, asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan peraturan perundang-undangan menjadi dasar yang kuat untuk menegaskan kedudukan hukum akta PPAT dalam sistem hukum pertanahan nasional.

B. Akibat hukum dari tidak dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peran PPAT sangat erat kaitannya dengan proses peralihan dan pemindahan hak, karena akta yang dibuat menjadi dasar hukum sah bagi berpindahnya hak dari pemegang lama kepada pemegang baru. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah apabila dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya memiliki unsur hukum berbeda. Terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah adanya alat bukti hak atas tanah yaitu bukti kepemilikan

secara tertulis (*formil*) yang berupa “sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).¹³⁸

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, kewenangan bagi pihak-pihak terkait, bahwa kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹³⁹

Dalam perspektif teori hukum perdata, akta otentik seperti Akta Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*prima facie*) yang mengikat para pihak dan dapat dijadikan alat bukti utama di pengadilan apabila terjadi sengketa. Hal ini sesuai dengan asas legalitas dan kepastian hukum, di mana perbuatan hukum yang mempengaruhi hak atas tanah harus didokumentasikan secara resmi agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan masyarakat luas. Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

¹³⁸ J Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 74.

¹³⁹ *Ibid*, Hal. 75.

Tanah (PPAT) menjadi bukti otentik bahwa telah terjadi transaksi jual beli dan peralihan kepemilikan atas tanah tersebut.¹⁴⁰

Begitu pula dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

¹⁴⁰ Lilik Mulyadi. 2019. *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Penerapannya*. Refika Aditama. Bandung. hal. 87-89

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib menyampaikan akta yang telah ditandatangani beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh (7) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta. Akta Jual Beli harus didaftarkan ke kantor pertanahan agar peralihan haknya memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga berdasarkan *asas publicity* dalam hukum pertanahan Indonesia. Dengan pendaftaran balik nama, peralihan hak atas tanah tidak hanya terjadi antara pihak-pihak yang bertransaksi, tetapi juga diakui oleh negara dan dapat dipertahankan terhadap pengakuan pihak ketiga.

Akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun, kekuatan bukti tersebut dapat berkurang dan setara dengan akta di bawah tangan jika syarat materiil atau formil tidak terpenuhi, atau jika akta tersebut memiliki cacat hukum atau yuridis. Cacat hukum ini dapat menyebabkan akta autentik dibatalkan atau batal demi hukum, terutama jika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴¹ Berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terdapat beberapa implikasi hukum terkait dengan pembatalan dan kebatalan akta PPAT:

1. Akta PPAT dapat dibatalkan: ini adalah sanksi terhadap perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis, yang berarti perbuatan hukum tersebut bisa dibatalkan atas permintaan pihak tertentu. Akibat

¹⁴¹ Pieter Latumenten, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya, (Surabaya 28 Januari 2009), hal.2.

pembatalan adalah perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum sejak pembatalan dilakukan.

2. Akta PPAT batal demi hukum: akta ppat dapat batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian yang diperlukan. Batal demi hukum berarti perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum sejak dilakukan atau menjadi tidak berlaku.¹⁴²

Secara hukum, peralihan hak atas tanah baru dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum penuh apabila telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat atas nama pembeli. Akta jual beli tanah (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dasar administrasi dan bukti otentik adanya transaksi serta peralihan hak tersebut. Namun, apabila AJB tidak didaftarkan dalam waktu 7 hari kerja sebagaimana diatur, maka:

1. Hak atas tanah belum berpindah secara sah secara hukum, meskipun telah terjadi transaksi jual beli dan AJB telah dibuat. Secara administratif dan hukum formal, penjual tetap tercatat sebagai pemilik sah di Kantor Pertanahan.¹⁴³
2. Pembeli kehilangan perlindungan hukum dari negara, karena sertifikat tanah belum dialihkan atas namanya. Sertifikat tanah adalah bukti hukum tertinggi yang diakui negara sebagai tanda kepemilikan yang sah (Pasal

¹⁴² Sari, N. R. & Wibowo, A., Analisis Kewenangan dan Akibat Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 54, No. 3 (2024), hal 589-605.

¹⁴³ Astri, D.A.M., Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan, *Jurnal Analogihukum*, Vol. 7, No. 2 (2021), hal. 45-59

19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).¹⁴⁴

3. Pembeli rentan terhadap sengketa dan klaim pihak lain, termasuk dari penjual lama, ahli waris, atau pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut.
4. Pembeli tidak dapat mengalihkan, menjaminkan, atau mewariskan tanah secara sah, karena hak kepemilikan belum diakui secara formal.¹⁴⁵
5. Prinsip asas “*first to register*” berlaku, yaitu pihak yang pertama mendaftarkan hak atas tanah yang akan diakui secara hukum. Risiko kehilangan hak atas tanah menjadi semakin besar jika ada pihak lain yang mendaftarkan terlebih dahulu.¹⁴⁶

PPAT memiliki kewenangan dan kewajiban penting dalam proses peralihan hak atas tanah, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan berikut:

1. Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan bahwa PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang menjadi dasar bagi pendaftaran tanah. Akta yang dibuat PPAT merupakan akta autentik yang menjadi dasar administratif dan yuridis pendaftaran peralihan hak atas tanah.

¹⁴⁴ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁴⁵ M. Adib Luthfi & Akhmad Khisni, Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya, *Jurnal Akta*, Vol. 10, No. 1 (2023), hal. 60-75.

¹⁴⁶ Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*. Intermasa. Jakarta. hal. 135

2. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta jual beli dan dokumen terkait ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.
3. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan agar dapat diterbitkan sertifikat atas nama pemilik baru.
4. Pasal 84 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran berupa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas hak yang bersangkutan.
5. Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah mengatur tata cara teknis pelaksanaan pendaftaran, termasuk kewajiban PPAT dalam penyerahan akta dan dokumen pendukung untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah.

PPAT memiliki kewajiban hukum yang jelas untuk mendaftarkan akta jual beli tanah dalam waktu paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan. Kewajiban ini bukan hanya sebagai bentuk formalitas administratif, tetapi juga merupakan langkah penting untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah mendapatkan pengakuan hukum yang sah dan perlindungan dari negara.

Sering kali dalam praktiknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai atau terlambat melakukan pendaftaran terhadap akta jual beli tanah yang telah

dibuatnya. Keterlambatan ini terjadi meskipun secara hukum PPAT telah diwajibkan untuk menyampaikan akta jual beli beserta dokumen terkait ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban ini bertujuan untuk memastikan agar peralihan hak atas tanah mendapat pengakuan hukum yang resmi melalui penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli.¹⁴⁷

Keterlambatan atau kegagalan PPAT dalam mendaftarkan akta jual beli berpotensi menimbulkan berbagai risiko hukum yaitu tidak adanya perlindungan hukum penuh bagi pembeli atas tanah yang dibelinya, serta berpotensi memunculkan sengketa kepemilikan. Secara yuridis, akibat hukum dari ketidakpatuhan ini dapat berupa sanksi administratif yang dikenakan oleh instansi terkait, seperti teguran lisan atau tertulis dari Kantor Pertanahan, hingga tindakan pembinaan oleh organisasi profesi PPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam kasus pelanggaran yang berat dan berulang, sanksi lebih tegas dapat dijatuhkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, termasuk pencabutan izin atau pemberhentian dari jabatan PPAT.¹⁴⁸

Sudut pandang teori tanggung jawab jabatan, PPAT sebagai pejabat publik yang melaksanakan fungsi administratif pertanahan mempunyai kewajiban

¹⁴⁷ Fatmawati Parenrengi, Febby Mutiara Nelson, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Keterlambatan Pendaftaran Akta Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Kajian Sentralis* Vol.10, No.12 (2022), hal.. 2835.

¹⁴⁸ Mega Mentari, et.al., Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 9 No. 2 (2020), hal.. 1-15

moral dan hukum untuk menjalankan tugasnya secara profesional, teliti, dan tepat waktu. Kegagalan melaksanakan kewajiban tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran administratif dan pelanggaran kode etik jabatan yang merugikan kepentingan hukum para pihak, terutama pembeli tanah. Oleh karena itu, PPAT harus bertanggung jawab secara pribadi dan profesional atas kelalaian tersebut, serta berkomitmen untuk menjaga integritas dan kepercayaan publik dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan.

Sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo Nomor 723/Pdt.G/2021/PA.Gtlo berisi penegasan tentang kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menyampaikan akta yang telah dibuat kepada Kantor Pertanahan sebagai bagian dari proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kelalaian PPAT dalam melaksanakan kewajiban ini menyebabkan proses balik nama sertifikat tanah menjadi terhambat, berakibat sertifikat tidak dapat segera diterbitkan atas nama pemilik baru. Putusan ini merujuk pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur secara teknis bahwa setelah PPAT membuat akta peralihan hak, harus ada penyampaian dokumen tersebut ke kantor pertanahan agar pendaftaran dan balik nama dapat dilakukan. Kelalaian PPAT mengakibatkan kepastian hukum atas hak atas tanah menjadi terganggu dan berpotensi memunculkan sengketa hukum.

Apabila terjadi kelalaian dari PPAT dalam mendaftarkan akta jual beli tepat waktu, maka hal ini tidak hanya berdampak pada pembeli yang belum memperoleh sertifikat atas namanya, tetapi juga dapat menimbulkan

konsekuensi hukum bagi PPAT sendiri. Implisi akibat kelalaian PPAT meliputi:

1. Kelalaian PPAT dalam mendaftarkan akta jual beli dapat menimbulkan sanksi administratif dan kode etik profesi. Hal ini termasuk kemungkinan teguran, denda administratif, atau pencabutan izin jabatan PPAT.
2. PPAT dapat bertanggung jawab secara hukum jika kelalaiannya menyebabkan kerugian bagi pembeli. Pihak pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi atau malpraktik terhadap PPAT apabila akibat kelalaian tersebut merugikan pembeli secara materiil dan hukum.
3. Secara hukum, tidak didaftarkannya AJB dalam waktu yang ditentukan menyebabkan peralihan hak atas tanah belum memiliki kekuatan hukum penuh sehingga hak pembeli tidak terlindungi secara formal oleh negara.¹⁴⁹

Kedudukan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak hanya dipandang sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, tetapi juga memiliki fungsi administratif yang krusial dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika

¹⁴⁹ Farah Fadilla, Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Objek Jual Beli Berantai Milik Pihak Yang Tidak Tercatat Dalam Sertifikat Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 15, No. 4 (2024), hal. 112-130.

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵⁰

Dipertegas kembali dalam Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mengatur Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.¹⁵¹ Diperkuat pada ketentuan Pasal 85 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berbunyi pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik.¹⁵²

Lebih lanjut, Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan berkelanjutan yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Ketentuan Pasal 1 ayat (9) berbunyi Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas

¹⁵⁰ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵¹ Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

¹⁵² Pasal 85 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun sert-a hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁵³

Sertifikat hasil pendaftaran menjadi alat bukti kuat atas kepemilikan dan hak atas tanah, sehingga setiap peralihan hak harus segera didaftarkan untuk memperoleh perlindungan hukum yang maksimal. Selain itu, diterapkan prinsip *"first to register"*, yaitu hak yang pertama kali didaftarkan memperoleh kekuatan hukum lebih utama dibandingkan hak lain yang belum terdaftar. Upaya mempertegas kewajiban administratif, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah mengatur bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar proses balik nama sertifikat dapat dilakukan dan hak atas tanah dapat beralih secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, proses pendaftaran tidak hanya bersifat formalitas, tetapi menjadi instrumen hukum yang menentukan kepastian kepemilikan.

Situasi di mana akta jual beli tidak segera didaftarkan akan melemahkan posisi pembeli pertama. Walaupun transaksi perdata secara keperdataan sah, namun secara administratif penjual tetap tercatat sebagai pemilik sah di hadapan negara. Dalam kondisi ini, penjual tetap menanggung

¹⁵³ Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa pendaftaran tanah

kewajiban hukum seperti pembayaran pajak, potensi sengketa, maupun klaim lain atas tanah tersebut. Bahkan, apabila penjual melakukan penjualan kembali kepada pihak lain sebelum proses balik nama selesai, ia dapat digugat atas dasar wanprestasi, penipuan, dan berpotensi menghadapi konsekuensi pidana. Sementara itu, pembeli pertama yang tidak mendaftarkan akta jual belinya berisiko kehilangan hak kepemilikan jika terdapat pembeli kedua yang lebih dahulu mendaftarkan peralihan haknya. Oleh karena itu, pendaftaran tanah pasca-transaksi merupakan syarat mutlak untuk memberikan perlindungan hukum, menjamin kepastian hak, dan mencegah terjadinya konflik pertanahan di kemudian hari.

Akta Jual Beli (AJB) yang tidak didaftarkan dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan kehilangan sifatnya sebagai alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena tidak lagi memenuhi syarat otentisitas formil yang mensyaratkan kesesuaian bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh peraturan pemerintah maupun peraturan menteri terkait. Kondisi ini mengakibatkan akta tersebut tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli, serta tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, termasuk dalam sistem elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Perspektif teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan Gustav Radbruch, kepastian hukum mengandung makna bahwa hukum harus berlaku

secara jelas, tegas, konsisten, dan dapat diprediksi akibat hukumnya.¹⁵⁴ AJB yang tidak segera didaftarkan menghilangkan kepastian hukum, karena status kepemilikan tanah masih tercatat atas nama penjual dalam administrasi pertanahan, meskipun secara perdata telah terjadi perjanjian jual beli. Hal ini menimbulkan potensi sengketa, risiko peralihan ganda, serta ketidakjelasan posisi hukum pembeli.

Sejalan dengan hal tersebut, menurut Soerjono Soekanto Kepastian hukum tidak hanya menuntut adanya aturan yang jelas, tetapi juga menekankan pada efektivitas pelaksanaan aturan tersebut dalam masyarakat. Artinya, keberadaan aturan pendaftaran AJB harus diikuti dengan pelaksanaan yang tertib agar tujuan kepastian hukum benar-benar tercapai.¹⁵⁵ Dipertegas dengan pernyataan Maria S.W. Sumardjono bahwa “Kepastian hukum dalam bidang pertanahan merupakan syarat mutlak untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Tanpa adanya pendaftaran, hak atas tanah menjadi rentan terhadap sengketa dan klaim pihak ketiga, sehingga mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan nasional.”¹⁵⁶

Akibat dari kelalaian untuk mendaftarkan akta jual beli tanah lebih dari tujuh hari kerja sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, menimbulkan implikasi hukum yang serius bagi para pihak. Secara

¹⁵⁴ Yapiter Marpi. 2020, *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*. PT. Zona Media Mandiri. Tasikmalaya. Hal.40

¹⁵⁵ Soerjono Soekanto. 2022. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. PT Raja Grafindo Persada. Depok. hal. 45- 46

¹⁵⁶ Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas. Jakarta. hal. 80.

perdata, jual beli tetap sah berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena perjanjian telah terjadi sesaat setelah adanya kesepakatan mengenai objek dan harga. Namun demikian, dalam ranah hukum pertanahan, akta jual beli yang tidak segera didaftarkan tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵⁷

Selanjutnya, Pasal 85 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik. pendaftaran peralihan hak karena jual beli wajib dilakukan dengan menyampaikan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada kantor pertanahan paling lama tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta.

Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 2 ayat (3) huruf (b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 yang berbunyi Pendaftaran Tanah meliputi:

¹⁵⁷ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

1. Survei, pengukuran, dan pemetaan pertanahan dan ruang;
2. Penandatanganan peta bidang tanah, peta ruang, dan surat ukur; dan
3. Penandatanganan buku tanah dan sertipikat dan/atau pengesahan hasil layanan.¹⁵⁸

Dengan demikian, apabila akta jual beli tidak didaftarkan dalam tenggang waktu yang ditentukan, akta tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti peralihan hak maupun dasar pendaftaran hak atas tanah, baik secara manual maupun elektronik. Situasi ini mengakibatkan pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang maksimal, karena secara administratif penjual masih tercatat sebagai pemegang hak atas tanah, sementara pembeli berisiko kehilangan haknya apabila tanah dijual kembali dan pembeli kedua melakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Upaya perlindungan hukum bagi pembeli sangat dibutuhkan apabila akta jual beli tidak didaftarkan dalam jangka waktu tujuh hari kerja sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang membedakan perlindungan hukum menjadi preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diberikan melalui perangkat peraturan yang mengatur kewajiban pendaftaran tanah untuk mencegah timbulnya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan ketika hak seseorang

¹⁵⁸ Pasal 2 ayat (3) huruf (b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022

dilanggar atau dirugikan.¹⁵⁹ Dalam konteks ini, meskipun akta jual beli kehilangan daya keberlakuannya sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah karena tidak didaftarkan dalam jangka waktu tujuh hari, pembeli tetap dapat menempuh upaya hukum melalui gugatan perdata ke pengadilan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum, maupun Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memberi ruang bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut perlindungan hukum.

Menurut teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, terdapat dua bentuk perlindungan hukum Perlindungan hukum preventif, yakni upaya pencegahan agar sengketa tidak terjadi. Perlindungan hukum represif, yakni penyelesaian ketika hak telah dilanggar atau terjadi kerugian. Berdasarkan teori tersebut, solusi yang dapat ditempuh pembeli adalah:¹⁶⁰

1. Perlindungan Hukum Preventif

Upaya ini ditempuh sebelum timbul sengketa, yaitu:

- a. Pembuatan Surat Pernyataan atau Permohonan Keterlambatan Pendaftaran. Para pihak bersama PPAT dapat membuat Surat Pernyataan Keterlambatan Pendaftaran Akta yang menjelaskan alasan administratif atau teknis mengapa pendaftaran melebihi tenggat tujuh hari kerja.

¹⁵⁹ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta.hal. 14

¹⁶⁰ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta.hala. 14

- b. Pengajuan Permohonan kepada Kantor Pertanahan. PPAT, atas persetujuan para pihak, mengajukan permohonan resmi kepada Kantor Pertanahan agar akta tetap dapat diproses, disertai:

- 1) salinan akta jual beli,
- 2) surat pernyataan keterlambatan,
- 3) bukti-bukti pendukung yang relevan.

Kantor Pertanahan tetap dapat menerima permohonan sepanjang tidak terjadi cacat substansial, karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tidak mengatur sanksi batal demi hukum terhadap akta yang telat didaftarkan. Upaya preventif ini memperkuat perlindungan hukum pembeli karena memastikan proses pendaftaran tetap berlangsung meskipun melewati tenggat waktu.

2. Perlindungan Hukum Represif

Jika keterlambatan menyebabkan kerugian atau PPAT lalai menjalankan kewajibannya, pembeli dapat menempuh langkah-langkah:

- a. Pengaduan kepada Majelis Pengawas PPAT. Untuk menilai adanya pelanggaran administratif oleh PPAT, termasuk kelalaian tidak mendaftarkan akta dalam waktu yang ditentukan.
- b. Gugatan Perdata. Pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum terhadap PPAT atau pihak lain yang merugikan, apabila keterlambatan mengakibatkan sertifikat tidak dapat diterbitkan atau memunculkan sengketa kepemilikan.

- c. Upaya Administratif. Jika Kantor Pertanahan menolak pendaftaran meskipun tidak ada cacat substansial, pembeli dapat mengajukan keberatan atau upaya hukum administrasi sesuai ketentuan pertanahan.¹⁶¹

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) kemudian dapat menjadi dasar sahnya peralihan hak atas tanah dan dapat digunakan untuk mendaftarkan hak tersebut di kantor pertanahan. Dengan demikian, meskipun secara administratif pembeli kehilangan perlindungan karena kelalaian pendaftaran, perlindungan represif melalui jalur pengadilan tetap tersedia guna menjamin kepastian hukum.¹⁶²

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan tersebut disimpulkan bahwa Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena akta yang dibuatnya menjadi dasar sah berpindahnya hak dari pemilik lama kepada pemilik baru. Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, namun baru memiliki kekuatan hukum penuh apabila didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini bersifat wajib sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Pasal 40 ayat (1)

¹⁶¹ Taufan Fajar Riyanto. 2023. *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-Ppat-An*. Samudera Biru. Semarang. Hal. 212

¹⁶² Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta. hal 20

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021.

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa akta PPAT wajib diserahkan untuk didaftarkan dalam waktu paling lama tujuh hari kerja sejak penandatanganan. Apabila kewajiban ini diabaikan, maka akta jual beli tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak maupun pendaftaran tanah, baik secara manual maupun elektronik, sehingga hak pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum secara penuh. Meskipun akta jual beli tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran setelah melewati tenggang waktu tujuh hari, pembeli tetap memiliki hak hukum untuk mengajukan gugatan ke pengadilan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) kemudian dapat dijadikan dasar sahnya peralihan hak atas tanah dan dapat digunakan untuk pendaftaran di kantor pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli tetap tersedia meskipun terjadi kelalaian administratif, sehingga kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terjamin.

C. Contoh Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

LAILATUL BADRIYAH,S.H.,M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik
Indonesia

Nomor : 201/KEP-17.3/X/2020

Tanggal: 06 Oktober 2020

Jl. Imam Bonjol No.194, Sekayu, Kec. Semarang
Tengah, Kota Semarang

Telp/Fax 02168321000

AKTA JUAL BELI

Nomor : 23/2025

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, senin, tanggal 10 (sepuluh) bulan ---
Oktober tahun 2025 (duaribu duapuluh lima.). -----

Hadir dihadapan saya LAILATUL BADRIYAH,-----
Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, yang -----
berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan -
Pertanahan Nasional tanggal tanggal Oktober ----
2020 Nomor 201/KEP-17.3/X/2020 diangkat -----
sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang -----
selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam --
Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah

kerja Kota Administrasi Kota Semarang dan -----
berkantor di Jalan Imam Bonjol No.194, Sekayu, ---
Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang dengan ----
dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan ---
disebut pada bagian akhir akta ini: -----

- I. Tuan **HAPPY SOEKARNO**, lahir pada tanggal ---
duapuluh dua Mei seribu sembilanratus -----
enampuluh lima (22-05-1965), Warga Negara ----
Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal -----
di Kota Semarang,, Rukun Tetangga 001, -----
Rukun Warga 002, Kelurahan Sekayu,-----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: -----
3324052205650001; -----
- Menurut Keteranganannya untuk melakukan ---
tindakan hukum dalam akta ini telah -----
memperoleh persetujuan dari Istri yang sah -----
yang turut hadir menandatangani akta ini yaitu:-
- Nyonya **PRETTY SARI**, lahir di Kabupaten ----
Semarang, pada tanggal duapuluh dua Mei -----
seribu sembilanratus enampuluh (22-05-1960), -
Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, -----
bertempat tinggal di Kota Semarang, , -----
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, -----
Kelurahan Sekayu, Pemegang Kartu Tanda -----
Penduduk nomor: 3324112205600001; -----
-selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak -----
Pertama**"; -----
- II. Tuan **SATIPIN** lahir di Kabupaten Semarang, ----
pada tanggal 12-03-1972 (duabelas Maret -----
seribu sembilanratus tujuh puluh dua), -----

Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, -----
bertempat tinggal di Semarang Perumahan -----
Pedalangan indah, Rukun Tetangga 002, -----
Rukun Warga 005, Kelurahan Pedalangan, -----
Kecamatan Banyumanik, Pemegang Kartu -----
Tanda Penduduk Nomor 3322191203600001 ----
-selaku Pembeli, selanjutnya disebut “**Pihak -----
Kedua**”. -----

-Para penghadap dikenal oleh Saya PPAT;-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini -----
menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua -
menerangkan dengan ini membeli dari Pihak ----
Pertama : -----

- Hak Guna Bangunan : Nomor 10/Sekayu
atas sebidang tanah sebagaimana -----
diuraikan dalam Surat Ukur tanggal -----
06/03/2010 seluas 600 m² (meter persegi) -----
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : -
11.07.18.19.04084, terdaftar atas nama -----
HAPPY SOEKARNO dan Surat Pemberitahuan-
Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan -----
(SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : -----

33.22.141.003.033.0004.0 dengan batas-batas --
sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara : 0560 -----
- Sebelah Timur : Jalan -----
- Sebelah Selatan : Jalan -----
- Sebelah Barat : 0570-----
- berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor -----

10/Sekayu, tercatat atas nama -----

HAPPY SOEKARNO penerbitan sertifikat -----

tanggal 06/03/2010, seluas 600 m2 -----

(enam ratus meter persegi); yang terletak di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah ; -----

- Kota : Semarang ; -----

- Kecamatan : Semarang Tengah; -----

- Kelurahan : Sekayu ; -----

- Jual beli ini meliputi pula :-----

- atas sebidang untuk perumahan.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam

akta ini disebut "**Obyek Jual Beli**".-----

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua -----

menerangkan bahwa: -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga -----

Rp. 100.000.000, (duaratus enampuluh -----

juta Rupiah),-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima --

sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak ----

Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut -----

akta ini berlaku pula sebagai tanda -----

penerimaan yang sah (kuitansi),-----

- Jual beli ini dilakukan dengan -----

syarat - syarat sebagai berikut : -----

-----**Pasal 1**-----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan ---

dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua -

dan karenanya segala keuntungan yang -----

didapat dari, dan segala kerugian/beban atas ---

Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi -----

hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual ----
Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam -----
suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat -
sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang -----
tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari -
beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa -----
dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya -----
tidak melebihi ketentuan maksimum -----
penguasaan tanah menurut ketentuan -----
perundang-undangan yang berlaku -----
sebagaimana tercantum dalam pernyataannya --
tanggal hari ini.-----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang -
menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan -
hasil pengukuran oleh instansi Badan -----
Pertanahan Nasional, maka para pihak akan ----
menerima hasil pengukuran instansi Badan -----
Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak -----
memperhitungkan kembali harga jual beli dan --
tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 5** -----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual ----
Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi -----
tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak -----
Pertama dan mulai tahun 2025 menjadi -----

tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

-----**Pasal 6**-----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran -----
identitas para pihak yang diberikan -----
berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat
tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya -
yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan -
hal tersebut para pihak menyatakan dengan -----
tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta -----
Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun --
mengenai hal-hal tersebut.-----

-----**Pasal 7**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala -
akibatnya memilih tempat kediaman hukum ----
yang umum dan tidak berubah pada Kantor ----
Pengadilan Negeri Kota Madya Semarang di Jawa
Tengah. -----

-----**Pasal 8**-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan -----
segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh -----
Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para ----
pihak dan : -----

1. Tuan **KHOLIDUN**, lahir di Kabupaten ---
Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, -----
Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, -----
bertempat tinggal di Rembang Perumahan -----
Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga --
004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Kaliori, --
pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : --

337408402880001., -----

2. Nyonya **MARIA JESSYKA**, lahir -----
di Semarang, pada tanggal 24 Maret 1979, -----
Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, -----
bertempat tinggal di Rembang, Jalan Sriwidodo -
Utara, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002,-
Kelurahan Wates, Kecamatan kaliori, Pemegang -
Nomor Induk Kependudukan (NIK) :-----
3374122403790001,-----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan -----
serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran -
pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak -----
Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, -----
akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, -----
Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, -----
sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) -----
rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor ----
saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua -
disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan -
Kabupaten Semarang untuk keperluan -----
pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam
akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tn. HAPPY SOEKARNO

Tn. SATIPIN

Persetujuan Istri

Ny. PRETTY SARI

Saksi

Saksi

Tn. KHOLIDUN

Ny. MARIA JESSYKA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

LAILATUL BADRIYAH, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan temuan dan uraian pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan terkait akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai berikut :

1. Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*vis probandi*) di mata hukum, berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. AJB ini merupakan dokumen wajib dan dasar yuridis utama bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga hak milik beralih kepada pembeli secara sah. Tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah guna menjamin asas legalitas dan asas formalitas dalam setiap transaksi, memastikan bahwa AJB memenuhi semua syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) dan mencerminkan nilai-nilai hukum seperti keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Dengan demikian, meskipun diatur oleh Peraturan Pemerintah, kedudukan AJB PPAT tetap merupakan pilar sentral yang mutlak diperlukan dalam sistem administrasi pertanahan nasional untuk memberikan kepastian hukum.

2. Akibat hukum yang timbul dari tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh PPAT ke Kantor Pertanahan, sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah tidak adanya kekuatan hukum yang sempurna atau mengikat terhadap pihak ketiga. Meskipun AJB sudah ditandatangani dan secara yuridis hak telah berpindah antara penjual dan pembeli, hak tersebut belum tercatat dalam buku tanah dan sertifikat atas nama pembeli baru. Situasi ini sangat berisiko, karena asas kepastian hukum tidak terpenuhi, membuat pembeli rentan terhadap sengketa dan potensi kerugian dari pihak luar, sebab data resmi pertanahan masih mencantumkan nama pemilik lama. Selain itu, jika PPAT gagal melaksanakan kewajiban pendaftaran dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja, tindakan tersebut merupakan pelanggaran kewajiban jabatan yang dapat dikenakan sanksi, dan yang terpenting, menghambat terwujudnya tertib administrasi.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan pada penelitian ini, peneliti menarik beberapa saran terkait akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan sebagai berikut:

1. Diperlukan rekonstruksi atau penegasan norma mengenai status dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau undang-undang setingkat

lainnya. Hal ini bertujuan untuk menghilangkan kerancuan hierarki peraturan dan memperkuat kedudukan Akta PPAT sebagai akta otentik yang mutlak dan setara dengan akta otentik lain yang diatur langsung dalam undang-undang, sehingga memberikan kepastian hukum maksimal.

2. Diharapkan adanya harmonisasi antara ketentuan jual beli tanah dalam KUHPdata (sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir/sepihak) dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah (sebagai penyerahan yuridis yang bersifat terang dan tunai). Harmonisasi harus mempertegas bahwa penyerahan yuridis melalui AJB PPAT adalah syarat mutlak untuk pengalihan hak, bukan sekadar pelengkap kesepakatan harga.
3. Diharapkan penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, sehingga perlu adanya standarisasi dan pengamanan bentuk isi Akta PPAT secara elektronik yang kuat. Tujuannya adalah memastikan bahwa akta elektronik memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang sama dengan akta fisik, sekaligus menjaga kerahasiaan dan integritas data pertanahan.

DAFTAR PUSAKA

Al-Qur`an dan Hadist

Al-Qur`an Surat Al Baqarah ayat 275

Hadist Riwayah (H.R.) Al-Bukhari-Muslim

Buku

- Abdulkadir, Muhammad. (1994). *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adjie, Habib. (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Andasasmita, Komar. (1983). *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni.
- Anggriani, Jum. (2012). *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Az, Lukman Santoso; Az, Yahyanto. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Setara Press.
- Dirdjosisworo, Soedjono. (2010). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Elviandri, Farkhani. (2018). *Filsafat Hukum*. Solo: Kafilah.
- Hamidi, Jazim. (2006). *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum*. Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. Andy. (2014). *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Hermin. (2024). *Regulasi Penandatanganan Secara Elektronik Terhadap Akta Autentik*. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia.
- Ibrahim, Johnny. (2005). *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Lexy J. Moleong. (2002). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Marpi, Yapiter. (2020). *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*. Tasikmalaya: PT Zona Media Mandiri.
- Marwan, Mas. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2007). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.

- Marzuki, Peter Mahmud. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- MD Shodiq. (2023). *Perbandingan Sistem Hukum*. Solok: PT Mafy Media Literasi Indonesia.
- Mertokusumo, Sudikno. (1993). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2020). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muliawan, Jarot Widya. (2009). *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- Muhaimin. (2020). *Metodologi Penelitian*. Mataram: Mataram University Press.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. (1994). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Perangin, Effendi. (2014). *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Rahardjo, Satjipto. (2006). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rifai, Achmad. (2020). *Menggapai Keadilan Dengan Hukum Progresif: Sebuah Upaya Menyempurnakan Putusan Hakim Pada Keadilan*. Makassar: CV Nas Media Pustaka.
- Riyanto, Taufan Fajar. (2023). *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum KE PPAT-an*. Semarang: Samudera Biru.
- R. Subekti. (2002). *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Salim, HS. (2010). *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, HS. (2011). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sidharta, H. R. (2006). *Hukum Adat dan Hukum Nasional di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Soekanto, Soerjono; Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soepomo. (1971). *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soepomo, R. (1986). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Soerodjo, Irawan. (2003). *Proses Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Arkola.
- Soeroso, R. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.
- Sutedi, Andrian. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki, Galang Taufani, et.al. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Press.

- Sunggono, Bambang. (2003). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, Riduan. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Tan Thong Kie. (1987). *Serba-Serbi Praktek Notariat*. Bandung: Alumni.
- Waluyo, Bambang. (1996). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahid, A. (2005). *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Teori dan Praktik*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.

Jurnal Dan Penelitian

- Ariawan, I Gusti Ketut. (2013). Metode Penelitian Hukum Normatif. Jurnal Hukum, Vol. 1 No.1.
- Astri, D.A.M. (2021). Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan. Jurnal Analogihukum, Vol. 7, No. 2.
- Fadilla, Farah. (2024). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Objek Jual Beli Berantai Milik Pihak Yang Tidak Tercatat Dalam Sertifikat Tanah. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 15, No. 4,
- Parenrengi, Fatmawati. Febby Mutiara Nelson (2022). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Keterlambatan Pendaftaran Akta Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Jurnal Kajian Sentralis, Vol. 10, No. 12,
- Dewi, Iga Gangga Santi,(2010). Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah. Pandecta, Vol. 5, No. 2,
- Khudhon, Slamet. Umar Ma'ruf (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek Bilyet Giro sebagai Alat Pembayaran. Sultan Agung Notary Law Review, Vol. 5, No. 1
- Luthfi, M. Adib, Akhmad Khisni (2023). Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya. Jurnal Akta, Vol. 10, No. 1,
- Mentari, Mentari, et al. (2020). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah. Diponegoro Law Journal, Vol. 9, No. 2,
- Kurniati, Nia. Efa Laela Fakhriah (2021). BPN sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No. 11 Tahun 2016. Sosiohumaniora, Vol. 19, No. 2.
- Sari, N.R., Wibowo, A. (2024). Analisis Kewenangan dan Akibat Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 54, No. 3,
- Widyastuti, T.V., Indriasari, E.,et.al. (2021). Model Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Diktum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 9, No. 1,

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,
 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
 Agraria
 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan
 Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan
 Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat
 Pembuat Akta Tanah.
 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak
 Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran
 Tanah
 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang
 Penyelesaian Kasus Pertanahan
 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan
 Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara
 Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Internet

Habib Adjie, Menilai Pembuktian Akta Notaris, diakses melalui URL:
<http://habibadjie.dosen.narotama.ac.id/files/2013/07/Menilai-Pembuktin-akta-Notaris.pdf>
 Kamus Besar Bahasa Indonesia, Akibat Hukum, diakses melalui URL:
<https://kbbi.web.id/akibat>
 Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah, diakses melalui URL:
<https://quran.kemenag.go.id/>
 Suvarna Sutera, Akta Jual Beli, diakses melalui URL:
<https://suvarnasutera.com/whatson/information-and-tips/akta-jual-beli>
 Universitas Trisakti, Kuliah Umum Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H, Kupas
 Tuntas "Theoretical Approaches For Legal Research", diakses melalui
 URL: <https://s2hukum.trisakti.ac.id/news/kuliah-umum-prof-dr-irwansyah-s-h-m-h-kupas-tuntas-theoretical-approaches-for-legal-research/>