

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI ATAS JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DISERTAI AKTA PPAT TERKAIT BALIK NAMA SERTIPIKAT

Oleh

Mukhlis Handoko¹, Putra Hutomo², Yagus Suyadi³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹2022010461116@pascajayabaya.ac.id, ²putrahutomo90@gmail.com,

³yagussuyadi@pascajayabaya.ac.id

Article History:

Received: 15-10-2025

Revised: 06-10-2025

Accepted: 18-11-2025

Keywords:

Legal Protection, Land Sale
and Purchase, Without PPAT

Abstract : Land sale and purchase transactions conducted without a Land Deed Official's Sale and Purchase Deed (PPAT Deed) can give rise to legal issues when registering the transfer of land title, as such transfer requires the PPAT Deed as a formal prerequisite. The research problems are: (1) What are the legal consequences of land sale and purchase transactions conducted without a PPAT Deed; and (2) What regulations provide legal protection to buyers in such transactions in relation to the registration of land title transfers. The theories applied are Satjipto Rahardjo's theory of legal protection and R. Subekti's theory of legal consequences. This study employs a normative juridical research method, namely legal research based on library studies or secondary data, consisting of primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approach includes statutory, case, analytical, and conceptual approaches. Legal materials were collected by identifying and inventorying positive legal rules, books, journals, and other legal references. The analysis was conducted using grammatical interpretation, systematic interpretation, and the methods of analogy construction and legal refinement. The findings show that the legal consequence of a land sale and purchase conducted without a PPAT Sale and Purchase Deed remains valid under civil law insofar as it fulfills the validity requirements of agreements under the Indonesian Civil Code; however, such transactions do not result in a juridical and administrative transfer of land rights. Under the applicable legal framework, buyers must first submit an application to the court for the issuance of a PPAT Deed in order to obtain legal protection for the validity of the transaction, thereby granting authority to the PPAT to formally execute the deed.

PENDAHULUAN

Dalam hukum perdata Indonesia, dikenal dua jenis alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum berbeda, yakni akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal jual beli tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna atas isi dan waktu pembuatannya. Dalam transaksi jual beli tanah, akta otentik

menjadi elemen penting karena tidak hanya membuktikan adanya peralihan hak, tetapi juga menjadi syarat formil untuk pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan.¹ Oleh karena itu, tanpa akta otentik, peralihan hak tidak dapat dicatat dalam buku tanah, yang berakibat hak hukum pembeli tidak mendapatkan pengakuan negara secara administratif.

Sebaliknya, akta di bawah tangan seperti kuitansi, surat pernyataan, atau perjanjian biasa yang dibuat antar pihak tanpa campur tangan pejabat hanya memiliki kekuatan pembuktian terbatas, dokumen tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat formal administratif². Akibatnya, jual beli yang hanya didasarkan pada akta bawah tangan rawan menimbulkan konflik hukum dan tidak memberikan perlindungan maksimal kepada pembeli.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), jual beli tidak didefinisikan secara eksplisit. Menurut Boedi Harsono, jual beli dalam hukum agraria nasional (berdasarkan UUPA) adalah "Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat keperdataan, yang bertujuan memindahkan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dan peralihan itu harus dibuktikan dengan akta PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan"³. Adapun jual beli tanah merupakan perwujudan perbuatan hukum dengan asas terang dan tunai artinya peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat umum dan dibayar lunas pada saat transaksi dilakukan agar sah menurut hukum positif Indonesia.⁴

Dalam hukum pertanahan nasional, jual beli tanah seharusnya dilakukan melalui akta otentik. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan 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."⁵

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 dinyatakan bahwa "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu"⁶.

Perbuatan hukum pengalihan hak yang berkaitan dengan jual beli tanah pada kenyataannya tidak selalu dibuktikan dengan suatu akta otentik atau akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi dalam kehidupan sehari-hari dapat dituangkan dalam segel, kwitansi, akta di bawah tangan bahkan ada yang dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat setempat dan secara administrasi dilakukan perubahan data pertanahan di desa.

¹ Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 77

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2015, hlm 472

³ *Ibid*, hlm. 472.

⁴ *Ibid*, hlm 343.

⁵ Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1).

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2

Dari sisi legalitas formal setiap perbuatan hukum seharusnya dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), namun dalam kehidupan masyarakat masih banyak yang memedomani hukum adat dalam perbuatan hukum khususnya mengenai tanah, sehingga untuk menjembatani dualisme hukum tersebut peran PPAT dalam proses jual beli tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substansial karena berfungsi sebagai penjaga legalitas formal yang menjamin keabsahan transaksi tersebut dalam pandangan hukum pertanahan nasional⁷.

Beberapa contoh kasus dari adanya jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah sebagai berikut :

1. Kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang No. 4/Pdt.G/2024/PN Sng, dalam hal ini telah terjadi jual beli tanah pada tahun 1992 yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli oleh PPAT, dalam pengadilan majelis hakim telah mengesahkan jual beli atas tanah ini dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 524 atas nama IS berlokasi di Kelurahan Pasirkareumbi Kecamatan Subang Kabupaten Subang seluas 300 M2 (Tiga Ratus meter persegi);.
2. Kasus putusan Pengadilan Negeri Bekasi No : 24/Pdt.G/2024/PN.Bks, dalam hal ini telah terjadi jual beli tanah pada tahun 2013, dalam jual beli tanah tersebut dilakukan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam pengadilan majelis hakim memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan tercatat sebagai pemegang hak atas nama HS menjadi atas nama MM.
3. Kasus putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 392/Pdt.G/2024/PN Bks, dalam hal ini telah terjadi suatu jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli oleh PPAT. Majelis hakim, memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk menghadap Notaris/PPAT bertindak untuk dan atas dirinya selaku Penjual sekaligus sebagai pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya.

LANDASAN TEORI

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, memandang hukum sebagai suatu sarana untuk memberikan perlindungan kepada setiap subjek hukum dalam rangka menjaga hak-hak dan kepentingan mereka. Perlindungan hukum, menurutnya, tidak sekadar dimaknai sebagai mekanisme represif setelah terjadi pelanggaran, tetapi juga meliputi upaya preventif yang dapat mencegah terjadinya kerugian atau sengketa di kemudian hari.⁸

Dalam praktiknya, pemikiran Satjipto Rahardjo ini sering dijadikan rujukan dalam pembahasan sengketa perdata, termasuk masalah pertanahan. Misalnya, dalam konteks jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlindungan hukum diperlukan agar pihak pembeli yang telah beritikad baik tetap mendapatkan pengakuan dan kepastian atas hak kepemilikannya, meskipun

⁷ Hatta Insani Wahyu Utomo. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm 15.

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm 54.

terdapat kekurangan administratif dalam proses peralihan hak tersebut.⁹

b. Teori Akibat Hukum

Teori Akibat Hukum menurut R. Subekti yang menekankan bahwa akibat hukum dari suatu perjanjian adalah lahirnya hubungan hukum berupa perikatan antara para pihak yang terlibat. Artinya, ketika sebuah perjanjian jual beli telah disepakati—meskipun tidak dituangkan dalam bentuk akta otentik—maka secara hukum sudah lahir hubungan obligatoir, di mana penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.¹⁰

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan koseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, dan metode konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Atas Jual Beli Tanah Tanpa Dibuatnya Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan persoalan yang berulang dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Meskipun KUHPdata menempatkan perjanjian jual beli sebagai perjanjian konsensual yang sah ketika ada kesepakatan mengenai objek dan harga, hukum agraria melalui UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas mensyaratkan AJB sebagai bukti autentik untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibatnya, pembeli yang telah membayar lunas dan menguasai tanah secara fisik tetap tidak dapat mencatatkan namanya sebagai pemegang hak yang sah dalam Sertipikat.

Secara teori, menurut Subekti, setiap perbuatan hukum melahirkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban para pihak. Dalam transaksi tanah, penjual wajib menyerahkan objek tanah, dan pembeli wajib membayar harga. Namun meskipun akibat hukum perdata muncul, akibat hukum formal dalam sistem pertanahan tidak terpenuhi jika transaksi tidak dibuat dengan AJB. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mewajibkan akta PPAT sebagai syarat pendaftaran hak. Tanpa itu, peralihan hak tidak dapat dicatat, sehingga nama penjual tetap tercatat sebagai pemilik tanah di BPN.

Keberadaan PPAT dalam pembuatan AJB merupakan unsur esensial dalam proses peralihan hak. AJB tidak hanya berfungsi sebagai bukti terjadinya transaksi, tetapi juga sebagai akta autentik yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan dengan akta PPAT. Tanpa akta tersebut, peralihan hak tidak dapat diterima oleh

⁹ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, Kompas, Jakarta, 2014, hlm 112.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2001, hlm 15.

sistem administrasi pertanahan sehingga hak pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang penuh.

Ketiadaan AJB berdampak pada ketidakpastian hukum. Pembeli tidak dapat melakukan balik nama, sehingga sertifikat tetap atas nama penjual dan membuka risiko tanah dialihkan lagi kepada pihak ketiga. Ini menunjukkan perbedaan antara akibat hukum obligatoir dalam KUHPdata dan akibat hukum kebendaan yang hanya lahir setelah pencatatan di BPN. Doktrin Boedi Harsono menegaskan bahwa AJB dan pendaftaran tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan untuk menjamin kepastian hukum.

Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum harus melindungi manusia dan hak-haknya. Dalam konteks jual beli tanah tanpa AJB, meskipun prosedur formal tidak dipenuhi, substansi transaksi seperti adanya pembayaran dan penyerahan sertifikat menunjukkan kehendak para pihak untuk mengalihkan hak. Oleh karena itu, hukum seharusnya memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dan tidak serta-merta menghilangkan haknya hanya karena kelalaian formal.

Meski demikian, pemenuhan syarat formal tetap menjadi bagian integral dari perlindungan hukum pertanahan. AJB merupakan bentuk penerapan asas terang dan tunai dalam hukum adat, dan keberadaannya memastikan bahwa peralihan hak dilakukan secara sah dan terbuka. PPAT sebagai pejabat umum berfungsi memeriksa legalitas dokumen dan menjaga integritas transaksi. Hal ini menunjukkan bahwa fungsi AJB bukan sekadar administratif, tetapi juga sebagai instrumen kontrol dalam peralihan hak atas tanah.

Dalam praktik peralihan hak, sahnya perjanjian secara perdata tidak secara otomatis memberikan hak kebendaan kepada pembeli. Hak kebendaan baru lahir setelah pendaftaran di BPN. Tanpa AJB, pembeli hanya memiliki hak obligatoir untuk menuntut pembuatan AJB, bukan hak kebendaan atas tanah. Hal ini menimbulkan kerentanan hukum bagi pembeli jika penjual atau ahli warisnya melakukan perbuatan hukum lain terhadap tanah tersebut.

Ketidakpastian hukum ini terlihat dalam Putusan PN Subang No. 4/Pdt.G/2024/PN Sng. Majelis hakim menyatakan bahwa jual beli tanah secara bawah tangan berdasarkan kwitansi dan penyerahan sertifikat tetap sah dan mengikat. Putusan tersebut bahkan menyatakan bahwa putusan pengadilan dapat dipersamakan dengan AJB untuk kepentingan balik nama di BPN. Pengadilan mengakui itikad baik pembeli serta penguasaannya atas tanah sejak 1992, sehingga perlindungan hukum tetap diberikan meskipun prosedur formal tidak dipenuhi.

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 mendukung penegasan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 juga menegaskan perlindungan terhadap pembeli meskipun penjual bukan pihak yang berhak. Hal ini menunjukkan bahwa asas perlindungan hukum tetap diberlakukan ketika terdapat itikad baik meski ada cacat formal.

Putusan PN Bekasi No. 24/Pdt.G/2024/PN Bks memperlihatkan implikasi konkret ketika tidak dibuatkan AJB. Walaupun pembeli telah membayar penuh dan menguasai tanah, ia tetap tidak dapat melakukan balik nama. Majelis hakim memberikan solusi melalui pemberian kuasa kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dalam pembuatan AJB dan pengurusan balik nama. Pendekatan ini merupakan bentuk eksekusi pengganti, tetapi tetap menyaratkan pembuatan AJB sebagai syarat formal yang tidak dapat dihilangkan.

Kasus dalam Putusan PN Bekasi No. 392/Pdt.G/2024/PN Bks juga menunjukkan hal

serupa. Pembeli telah menguasai tanah dan memiliki bukti kwitansi, tetapi ketiadaan AJB menyebabkan tidak dapat dilakukan balik nama. Pengadilan memberikan kuasa pengganti untuk pembuatan AJB. Putusan ini konsisten dengan doktrin hukum pertanahan bahwa AJB merupakan syarat konstitutif bagi peralihan hak yang sempurna.

Ketiga putusan tersebut memperlihatkan dua pendekatan pengadilan. Pertama, pendekatan substantif sebagaimana terlihat dalam Putusan PN Subang yang memperlakukan bukti bawah tangan sebagai dasar langsung balik nama melalui putusan. Kedua, pendekatan prosedural sebagaimana dalam dua putusan Bekasi yang tetap mengharuskan pembuatan AJB meskipun penjual tidak hadir. Kedua pendekatan ini mengakui aspek keadilan substantif, tetapi tetap mempertahankan struktur formal hukum pertanahan.

Melalui tiga kasus tersebut, terlihat persamaan bahwa seluruh transaksi melibatkan pembeli beritikad baik, pembayaran telah dilakukan, dan objek telah dikuasai. Namun, ketiadaan AJB menyebabkan peralihan hak tidak dapat didaftarkan, sehingga pembeli membutuhkan intervensi pengadilan. Hal ini memperlihatkan pentingnya AJB sebagai instrumen mutlak dalam sistem pertanahan Indonesia.

Dari perspektif teori akibat hukum menurut Subekti, akibat hukum sempurna baru lahir jika terpenuhi syarat sahnya perbuatan hukum, termasuk syarat objektif berupa pembuatan AJB dan pendaftaran. Tanpa pemenuhan kedua syarat tersebut, peralihan hak hanya melahirkan hubungan obligatoir, bukan hubungan kebendaan.

Dokumen menegaskan bahwa jual beli tanpa AJB hanya menghasilkan hak tagih bagi pembeli terhadap penjual untuk melaksanakan pembuatan AJB. Selama AJB belum dibuat, hak kepemilikan belum beralih secara yuridis. Bahkan jika pembeli menguasai tanah puluhan tahun, tanpa AJB dan pendaftaran, ia tidak memiliki perlindungan hukum penuh.

Ketidakpastian hukum akibat tidak dibuatnya AJB juga berpotensi menimbulkan sengketa antar ahli waris atau pihak ketiga. Sertipikat yang masih atas nama penjual tetap diakui oleh negara sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat berdasarkan Pasal 32 PP 24/1997. Hal ini menunjukkan bahwa aspek administrasi pertanahan sangat dominan dalam penentuan kepemilikan.

Sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum pertanahan diperlukan untuk menghindari benturan norma. Hukum perdata mengakui sahnya jual beli berdasarkan konsensus, sementara hukum pertanahan menuntut formalitas AJB dan pendaftaran. Ketidaksinkronan ini menciptakan ruang sengketa dan ketidakpastian hukum.

Hukum pertanahan menggunakan asas publisitas, di mana hak atas tanah harus diumumkan melalui pendaftaran agar memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Tanpa publisitas, hak pembeli tidak memperoleh kekuatan mengikat secara erga omnes. Doktrin ini penting dalam memastikan stabilitas transaksi tanah.

Kepatuhan terhadap prosedur formal seperti pembuatan AJB bukan sekadar aspek administratif, tetapi bagian dari perlindungan hukum itu sendiri. Prosedur ini menjadi mekanisme verifikasi yang mencegah tumpang tindih hak dan penggunaan dokumen palsu. PPAT berperan memastikan kebenaran data dan legalitas transaksi.

Pada akhirnya, akibat hukum jual beli tanah tanpa AJB adalah bahwa transaksi tersebut sah secara perdata namun tidak menimbulkan peralihan hak secara yuridis. Status kepemilikan tetap atas nama penjual sampai dibuatnya AJB dan dilakukan pendaftaran di BPN. Pembeli hanya dapat menempuh jalur litigasi untuk memperoleh putusan pengadilan

sebagai dasar pembuatan AJB pengganti.

Sehingga, dokumen menunjukkan bahwa meskipun terdapat fleksibilitas pengadilan dalam melindungi pembeli beritikad baik, pendekatan paling aman secara hukum adalah tetap mengikuti prosedur resmi melalui pembuatan AJB di hadapan PPAT. Sinkronisasi antara prinsip keadilan substantif dan tertib administrasi pertanahan menjadi kunci tercapainya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Tanah Dengan Tidak Dibuatnya Akta Jual Beli Terkait Balik Nama Sertipikat.

Kewenangan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan kewenangan atributif yang diberikan oleh negara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang ditugasi untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. AJB menjadi instrumen konstitutif dalam setiap peralihan hak atas tanah, karena melalui akta tersebut negara memberikan pengakuan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Ketentuan mengenai kewenangan PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan PP Nomor 37 Tahun 1998. Selain itu, PP Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 37 ayat (1), menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, AJB merupakan syarat wajib untuk pendaftaran peralihan hak agar memperoleh kekuatan hukum penuh dalam sistem pertanahan.

Tahap awal dalam proses jual beli adalah kesepakatan para pihak mengenai harga dan objek tanah. Kesepakatan ini harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdata. Pada tahap ini pula para pihak wajib memeriksa status tanah, memastikan tidak ada sengketa atau beban hak tanggungan, serta disarankan membuat perjanjian pendahuluan untuk menjamin kepastian sebelum pembayaran lunas dilakukan.

Dalam pengumpulan dokumen, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan kelengkapan data para pihak. Dari penjual, dokumen yang diperlukan antara lain sertipikat asli, identitas diri, NPWP, persetujuan pasangan, surat keterangan waris bagi tanah warisan, bukti pembayaran pajak, serta surat bebas sengketa. Sementara dari pembeli diperlukan identitas diri, NPWP, bukti pembayaran BPHTB, serta bukti pelunasan harga tanah.

PPAT juga wajib melakukan pemeriksaan sertipikat untuk memastikan keaslian, kesesuaian data, serta memastikan tidak ada catatan sita, blokir, atau Hak Tanggungan. Pemeriksaan ini merupakan bagian dari asas kehati-hatian dan bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak serta menjaga kepastian dalam pendaftaran tanah.

Pelunasan kewajiban pajak menjadi tahap esensial sebelum penyusunan AJB. Pembeli wajib membayar BPHTB sesuai ketentuan peraturan perpajakan, sedangkan penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh) final atas transaksi jual beli tanah. Tanpa bukti pelunasan pajak, proses jual beli tidak dapat dilanjutkan sebagaimana ditegaskan dalam peraturan pertanahan.

Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, PPAT menyusun draft AJB yang memuat identitas para pihak, objek tanah, pernyataan kehendak para pihak, serta keterangan lain yang bersifat substantif. Sesuai ketentuan, draft tersebut dibacakan kepada para pihak dan para saksi untuk memastikan bahwa seluruh keterangan sesuai dengan keadaan sebenarnya. Pembacaan akta ini menerapkan asas terang dalam hukum agraria.

Penandatanganan AJB dilakukan setelah akta selesai dibacakan. Penandatanganan tersebut dilakukan oleh para pihak, dua orang saksi, dan PPAT. Tindakan ini memberikan akta kedudukan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai ketentuan hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan.

Setelah AJB ditandatangani, PPAT berkewajiban untuk menyampaikan AJB dan seluruh dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama tujuh hari kerja. Dokumen tersebut menjadi dasar untuk memproses permohonan balik nama dalam buku tanah.

Kantor Pertanahan kemudian melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan AJB yang diserahkan. Proses ini diakhiri dengan diterbitkannya sertipikat baru atas nama pembeli sebagai pemegang hak yang sah. Setelah sertipikat baru terbit, PPAT menyerahkannya kepada pembeli sebagai bukti hak yang kuat.

Dokumen ini menegaskan bahwa AJB memiliki fungsi konstitutif, yaitu berperan sebagai syarat formil yang wajib dipenuhi agar dapat terjadi peralihan hak atas tanah secara resmi. Tanpa AJB, peralihan hak tidak dapat diproses dalam sistem administrasi pertanahan, sehingga pembeli menghadapi ketidakpastian hukum.

Kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Sng menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik meskipun AJB tidak dibuat. Dalam kasus tersebut, pembeli telah menguasai objek tanah dan memiliki bukti transaksi, sehingga pengadilan mengakui sahnya jual beli tersebut berdasarkan ketentuan KUHPdata.

Pengadilan dalam putusan tersebut menyatakan bahwa bukti transaksi di bawah tangan, ditambah penguasaan fisik tanah, dapat menjadi dasar sahnya jual beli secara perdata. Putusan tersebut bahkan dapat digunakan sebagai dasar balik nama di Kantor Pertanahan apabila AJB tidak dapat dibuat, sehingga putusan berfungsi sebagai pengganti AJB.

Dalam dokumen juga digunakan teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo, yang menekankan bahwa perlindungan hukum harus meliputi aspek substantif dan prosedural. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, AJB dan pendaftaran hak merupakan bagian dari perlindungan hukum preventif, yakni perlindungan yang memberikan kepastian dan stabilitas hukum.

Peran PPAT digambarkan tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga tertib administrasi pertanahan. PPAT memastikan bahwa setiap transaksi memenuhi ketentuan hukum, bebas dari cacat administratif, serta memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sehingga meminimalisir potensi sengketa.

Dokumen menekankan pentingnya PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur tata cara peralihan hak atas tanah secara formal. Kedua regulasi tersebut memastikan bahwa seluruh proses peralihan hak berlangsung tertib, terukur, dan sah secara administrasi negara.

Perspektif KUHPdata juga dijelaskan dalam dokumen bahwa sahnya perjanjian berdasarkan asas konsensualisme tidak otomatis mengakibatkan perpindahan hak atas tanah dalam administrasi pertanahan. Peralihan hak dalam sistem administrasi pertanahan baru terjadi apabila AJB dibuat dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dokumen menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Karena itu, transaksi tersebut tidak dapat didaftarkan meskipun sah secara perdata, sehingga menempatkan pembeli pada posisi yang tidak terlindungi secara administrasi.

Pada akhirnya, transaksi jual beli tanpa AJB hanya menimbulkan hubungan obligatoir, yaitu hak bagi pembeli untuk menuntut pembuatan AJB kepada penjual. Namun, peralihan hak secara yuridis belum terjadi sebelum AJB dibuat dan didaftarkan.

Sebagai kesimpulan, dokumen menegaskan bahwa keberadaan AJB merupakan syarat mutlak dalam peralihan hak atas tanah. Tanpa AJB, pembeli tidak dapat memperoleh sertipikat atas namanya. Jalan keluarnya sering kali adalah melalui jalur litigasi, yaitu meminta putusan pengadilan yang memberikan kewenangan kepada pembeli untuk membuat AJB pengganti. Dengan demikian, kepastian hukum hanya tercapai apabila prosedur formal dan substantif dipenuhi secara bersamaan.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum jual beli tanah tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT tetap sah secara perdata karena memenuhi syarat sah perjanjian dalam KUHPerdata, transaksi tersebut tidak menimbulkan peralihan hak atas tanah secara yuridis dan administratif. Ketidakadaan AJB sebagai syarat formil menurut Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengakibatkan peralihan hak tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga kepemilikan tanah secara resmi masih tercatat atas nama penjual. Oleh karena itu, pembeli perlu menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh putusan yang memberikan dasar hukum pembuatan AJB tanpa kehadiran penjual, sehingga hak kepemilikan atas tanah dapat dialihkan secara sah dan mendapat perlindungan hukum penuh.
2. Regulasi dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 menegaskan bahwa AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formil peralihan hak atas tanah, berfungsi sebagai bukti otentik, dan menjamin kepastian hukum, tertib administrasi, serta perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, pembuatan AJB di hadapan PPAT tidak hanya memenuhi aspek legal formal, tetapi juga menjamin terpenuhinya seluruh kewajiban fiskal para pihak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanpa keterlibatan PPAT, potensi pelanggaran terhadap kewajiban hukum baik di bidang administrasi pertanahan maupun perpajakan sangat besar, yang pada gilirannya dapat menyebabkan transaksi tersebut tidak dapat diakui atau diproses secara sah oleh BPN. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan PPAT merupakan elemen esensial dalam menjaga integritas sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebanu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Anak Agung Bagus Juniarta "Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta

- Jual Beli Tanah”, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Udayana Bali, 2021.
- [2] Andi Mulia Wahyuni, “Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terbit Berdasarkan Perjanjian Pura – Pura”, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, 2022.
 - [3] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2015.
 - [4] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2015.
 - [5] Hatta Insani Wahyu Utomo. Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kencana, Jakarta, 2020.
 - [6] Lilati Shofianah Agustin, “Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil”, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2020.
 - [7] Petrus Dibyo Yuwono “Penetapan Pengadilan Dalam Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan”, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2009.
 - [8] Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Pedoman Penulisan Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024
 - [9] R. Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001.
 - [10] R. Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermedia, Jakarta, 2001.
 - [11] Rahmad Alfian “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2024.
 - [12] Satjipto Rahardjo, Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan, Kompas, Jakarta, 2014.
 - [13] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
 - [14] Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
 - [15] Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016.

Perundangan

- [16] Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945 berserta Amandemennya
- [17] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [18] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [19] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- [20] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
- [21] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- [22] Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- [23] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas

- Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- [24] Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Yurisprudensi

- [25] Putusan Pengadilan Negeri Subang No. 4/Pdt.G/2024/PN Sng
- [26] Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 24/Pdt.G/2024/PN.Bks
- [27] Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 392/Pdt.G/2024/PN Bks

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN