



JIHHP:
Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

DINASTI
REVIEW

<https://dinastirev.org/JIHHP> [✉ dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) [☎ +62 811 7404 455](tel:+628117404455)

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Clarita Cahyandari¹, Kalila Nashwa Ludmilla², Firsty Oxana Dayinta Talia³

¹ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, claritacahyandari@gmail.com

² Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, firstyoxa14@gmail.com

³ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, kalilanashwa17@gmail.com

Corresponding Author: claritacahyandari@gmail.com

Abstract: *his study examines the legal validity and binding power of land sale and purchase agreements conducted under private agreements (akta di bawah tangan). According to Article 1338 of the Indonesian Civil Code (KUHPperdata), such agreements are legally binding if they meet the legal requirements of a contract, including cash, clear, and tangible conditions. However, under Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997, the transfer of land ownership requires an authentic deed made before a Land Deed Official (PPAT). Agreements made privately do not constitute formal legal evidence for transferring land rights. Disputes may arise if the formalities are not fulfilled, such as executing the deed before a PPAT. Buyers are often disadvantaged in such cases, even when acting in good faith. This study underscores the role of legal certainty and legal protection in ensuring fairness for buyers, including the necessity of authentic deeds for land ownership transfer. Remedies include mediation by the National Land Agency (BPN) or court proceedings to establish legal ownership. The findings emphasize the importance of complying with formal requirements to prevent legal disputes and protect the rights of buyers and sellers in land transactions.*

Keyword: *Land Sale and Purchase Agreement, Legal Certainty, Private Agreements, Land Rights Transfer.*

Abstrak: Penelitian ini membahas keabsahan hukum dan kekuatan mengikat perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (akta di bawah tangan). Berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata, perjanjian tersebut sah dan mengikat jika memenuhi syarat sahnya perjanjian, termasuk syarat tunai, terang, dan nyata. Namun, sesuai Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah memerlukan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan tidak dapat dijadikan bukti formal dalam peralihan hak atas tanah. Ketidakpastian hukum sering terjadi apabila syarat formal ini tidak dipenuhi, sehingga dapat merugikan pembeli meskipun bertindak dengan itikad baik. Penelitian ini menyoroti pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli, termasuk kewajiban membuat akta otentik untuk menjamin peralihan hak yang sah. Upaya penyelesaian dapat dilakukan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pengajuan gugatan ke pengadilan untuk menetapkan hak kepemilikan secara hukum. Hasil penelitian menegaskan pentingnya pemenuhan syarat

formal dalam transaksi jual beli tanah guna mencegah sengketa hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Perjanjian Jual beli Tanah, Kepastian Hukum, Akta di Bawah Tangan, Peralihan Hak atas Tanah.

PENDAHULUAN

Dalam praktiknya seringkali dijumpai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh para pihak. Meskipun pembeli melakukan transaksi pembayaran secara terang dan tunai di hadapan penjual yang dibuktikan dengan selebar kwitansi, namun tidak menutup kemungkinan para pihak mengalami kesulitan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) untuk dibuatkannya akta otentik. Hal ini dapat saja terjadi karena pembeli menganggap bukti pembayaran berupa kwitansi telah kuat atau penjual menjanjikan akan membantu menghadap PPAT untuk dibuatkan akta peralihan hak jika telah di bayar lunas, kenyataannya apa yang dijanjikan penjual setelah pembeli membayar lunas diingkari bahkan penjual menghilang.

Perihal jual beli yang obyeknya berupa hak atas tanah, menurut Boedi Harsono bahwa jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian pada umumnya, hanya saja ada pembatasnya yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan menanggapi hal tersebut, Pemerintah memberlakukan kebijakan berupa peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) (Harsono, 1999). Adanya UUPA ini diharapkan dapat digunakan sebagai kaidah dalam mengatur permasalahan-permasalahan terkait dengan pertanahan. Hal ini berarti bahwa jual beli hak atas tanah diatur dalam UUPA, namun jika UUPA tidak mengaturnya maka dasar hukum jual beli adalah perjanjian pada umumnya.

Merujuk pendapat Boedi Harsono bahwa dasar peralihan hak atas tanah adalah UUPA, yang menghendaki setiap hal berkaitan dengan hak atas tanah, untuk menjamin kepastian hukum wajib didaftarkan, sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ini menghendaki bidang tanah yang didaftar, dengan pendaftaran tersebut diberikan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah baik kepastian mengenai subyek, obyek maupun hukumnya (Budhayati, 2018). Pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Dengan adanya pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah juga Pemerintah dapat dengan mudah memperoleh keterangan atau informasi terkait dengan bidang tanah yang dimilikinya.

Terkait pendaftaran tanah yang menjadi tanggung jawab pemerintah dan tidak lepas dari sebagian tugas serta wewenang pemerintah (*bestuurs bevoegdheid*), yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagian diubah pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan 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 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.

Dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (Prawira, 2016). Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan 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." Dalam hal ini, peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kenyataannya tidak jarang jual beli bidang tanah yang telah terdaftar dan telah dibayar lunas oleh pembeli, namun tidak menghadap PPAT untuk dibuatkannya Akta Jual Beli. Penjual dan pembeli mempunyai hak untuk bertindak menurut hukum, di mana harga bidang tanah telah disepakati dan dibayar oleh pembeli secara lunas serta tanah tidak dalam sengketa, sehingga dalam hal ini syarat materiil jual beli telah terpenuhi. Syarat materiil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli (Perangin, 1994).

Dalam hal ini, kerap kali ditemui bahwa penjual hanya menyerahkan sertipikat objek tanah tersebut kepada pembeli tanpa menghadap kepada PPAT terlebih dahulu. Faktor lain juga biasanya penjual sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga pembeli merasa dirugikan. Pada akhirnya akan menjadi permasalahan ketika pembeli ingin melakukan balik nama atau mendaftarkan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dikarenakan syarat formil jual beli belum dipenuhi oleh penjual dan pembeli yakni tidak menyertakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan atau di hadapan PPAT.

Terkait mengenai sahnya perjanjian jual beli bidang tanah tanpa dipenuhinya syarat formal, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli yang hanya memenuhi syarat materiil tanpa memenuhi syarat formil, adalah sah menurut hukum dan telah terjadi peralihan hak milik atas tanah, namun di sisi lain bahwa peralihan hak milik atas bidang tanah dibuktikan dengan dibuatnya akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT.

Dengan demikian, terdapat suatu kekaburan terkait jual beli hak atas tanah dikarenakan perbedaan interpretasi antara Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa apakah jual beli hak atas tanah tanpa dibuatkannya Akta Jual Beli di hadapan PPAT mempunyai kepastian hukum. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut yaitu apa kepastian hukum bagi pihak pembeli hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat dihadapan PPAT?

METODE

Berdasarkan isu hukum yang telah diuraikan tersebut, penelitian ini menggunakan hukum normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif tidak perlu didefinisikan, karena istilah *legal research* atau *rechteronderzoek* merujuk pada pendekatan yang bersifat normatif (Marzuki, 2022). Penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas-norma, kaidah dari peraturan perundang-

undangan maupun putusan pengadilan guna menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi (Dewata & Achmad, 2009)

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan pendapat para ahli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan dengan Bukti Kuitansi

Dalam prakteknya di masyarakat sering terjadi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, sebagaimana Pasal 1874 BW bahwa dianggap sebagai akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak yang tanpa dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau disebut PPAT. Kekuatan mengikat antara pihak penjual dan pembeli dalam akta di bawah tangan sama halnya dengan akta otentik. Maksud dari hal tersebut bahwasannya perjanjian jual beli di bawah tangan diperbolehkan berdasarkan kesepakatan asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga perbuatan hukum tersebut dianggap sah sesuai dengan pasal 1338 BW (Rismadewi & Utari, 2015).

Akta jual beli di bawah tangan sebagai akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak-pihak yang menandatangani akta. Mengikatnya perjanjian bagi pihak-pihak yang menandatangani akta sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa "Semua perjanjian yang di buat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan tetap sah selama telah memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam BW dan Hukum Adat. Dalam hal kekuatan hukum akta jual beli tanah dibawah tangan yang isi ataupun tanda tangannya tidak disangkal memiliki kekuatan yang sama dengan akta otentik. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan dan dalam hal kekuatan pembuktian akta jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan yang sempurna atau sama dengan akta otentik jika isi ataupun tanda tangannya tidak disangkal.

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan diperbolehkan bilamana telah memenuhi syarat pada Pasal 1320 BW, dan memenuhi syarat materil yang bersifat tunai, terang dan rill. Dipenuhinya syarat materiil sahnya jual beli, maka jual beli tersebut sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jual beli hak atas tanah meskipun telah dibuat memenuhi syarat materiil tetapi belum terjadi peralihan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, biasanya dikarenakan tidak dipenuhinya persyaratan untuk dilakukan di hadapan PPAT, di antaranya dibuat dalam bentuk PPJB adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada di dalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut.

Syarat formal jual beli hak atas tanah, sebagaimana dikutip dari Boedi Harsono, bahwa PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dan UUPA sebagaimana Pasal 19 disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, sedangkan maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di hadapan PPAT (Harsono, 1999). Kegiatan Jual Beli Tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, di mana di dalamnya dijelaskan mengenai tata cara jual beli tanah yang harus melibatkan pejabat yang berwenang agar terjadinya peralihan hak milik atas tanah. Dibuatnya akta peralihan hak atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT, maka sejak akta tersebut dibuat sejak saat itu telah terjadi peralihan hak milik dari tangan penjual kepada pihak pembeli. Hal ini berarti bahwa selama jual beli hak atas tanah meskipun telah dibayar lunas, namun karena belum dibuat akta peralihan di hadapan PPAT, maka dianggap belum terjadi peralihan hak atas tanah.

PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, sebagaimana termaktub dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” Kewajiban PPAT untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat dipahami oleh para penghadap dan saksi-saksi (Notodisoerjo, 1993). Terkait pembacaan akta, dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik.

Pada Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2006 ditentukan bahwa Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (3) dan ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2006 dinyatakan kembali bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. PPAT yang membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut, selanjutnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertipikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri, sebagaimana Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 beserta penjelasannya.

Akan tetapi hal tersebut menjadikan ketidakadanya suatu kepastian hukum seperihalnya dalam peralihan hak atau status tanah yang akan dibalik nama pada Kantor Pertanahan apabila tidak dibuatkannya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Perjanjian jual beli yang memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat materiil perjanjian jual beli, belum terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah disyaratkan terutama dalam jual beli yakni dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai syarat formal sahnya jual beli hak atas tanah dan peralihannya. Meskipun jual beli dengan pembayaran tunai tersebut

mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, namun dengan tidak dipenuhinya syarat formal jual beli hak atas tanah akan timbul suatu permasalahan.

Kepastian Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli yang dibuat di Hadapan PPAT

Penyelesaian dapat ditempuh dengan melalui gugatan di Pengadilan atas dasar penjual telah wanprestasi atau memohon penetapan pengadilan yang isinya menyatakan bahwa Penjual tidak diketahui keberadaannya. Dasar pengajuan penetapan atau gugatan ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Jual beli hak atas tanah terdaftar dengan PPJB lunas, namun dibuat dengan akta di bawah tangan tanpa kuasa menjual, dikaitkan dengan teori kepastian hukum, bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati (Mertokusumo, 2011). Ditinjau dari hukum positif jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yakni akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang membuat akta peralihan sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Merujuk pada ketentuan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 dengan dasar penetapan dan/atau putusan, pembeli masih dapat melangkah secara hukum untuk mendapatkan hak-haknya, yaitu melaporkan adanya suatu sengketa pertanahan ke Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikannya di luar pengadilan secara mediasi berdasarkan Perkaban No. 11 Tahun 2016. Penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN dilakukan melalui mediasi. Penyelesaian secara mediasi apabila tidak membawa hasil, dilanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan disertai dengan permohonan agar penjual dinyatakan wanprestasi dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk memproses balik nama dengan putusan ketidakhadiran tergugat.

Dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, bahwa Perlindungan Hukum menurut Mochammad Isnaeni berdasarkan sumbernya, perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu perlindungan hukum internal (Isnaeni, 2016). Perlindungan hukum internal merupakan perlindungan hukum yang diciptakan melalui suatu perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak. Perlindungan hukum eksternal merupakan perlindungan hukum yang diciptakan oleh pihak berwenang melalui pembentukan peraturan yang ditujukan untuk kepentingan pihak yang lemah. Sesuai dengan hakikatnya bahwa suatu peraturan seyogyanya dibuat secara seimbang dan proporsional tanpa pandang bulu atau memihak pihak tertentu.

Perlindungan hukum secara eksternal dibentuk untuk mencegah ketidakadilan, kesewenang-wenang terhadap kepentingan pihak lain, dan kerugian bagi pihak yang lemah. Pembeli tidak dapat memproses balik nama atas sertifikat yang ada padanya, padahal telah membayar secara tunai hak atas tanah yang dibelinya, sehingga dapat disebut sebagai pembeli beritikad baik dari penjual tidak beritikad baik. Oleh karena sebagai pembeli beritikad baik, maka berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik dengan mengajukan langkah gugatan dengan permohonan dalam gugatannya agar dalam putusannya memerintahkan kepada PPAT di daerah di mana bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli untuk membuat akta jual beli sebagaimana dimaksud oleh ketentuan

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. PPAT kemudian mendaftarkan akta jual beli dan persyaratan lainnya guna pendaftaran ke Kantor Pertanahan lainnya untuk keperluan balik nama sebagaimana Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampai kannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.

KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah belum terjadi apabila perjanjian jual beli hanya memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat materiil perjanjian jual beli namun tidak dibuatkannya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah yang akan dibalik nama pada Kantor Pertanahan apabila tidak dibuatkannya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT menimbulkan ketidakpastian hukum. Peralihan hak atas tanah disyaratkan terutama dalam jual beli yakni dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai syarat formal sahnya jual beli hak atas tanah dan peralihannya.

Mengenai hal tersebut, penyelesaian peralihan hak atas tanah dapat ditempuh dengan melalui gugatan di Pengadilan atas dasar penjual telah wanprestasi atau memohon penetapan pengadilan yang isinya menyatakan bahwa Penjual tidak diketahui keberadaannya. Bagi pembeli hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT untuk mendapatkan sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum sebagaimana Pasal 19 ayat (1) UUPA, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

REFERENSI

- Budhayati, C. T. (2018). Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Uupa. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 125–138. <https://doi.org/10.24246/jrh.2018.v2.i2.p125-138>
- Dewata, M. F. N., & Achmad, Y. (2009). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar.
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Kedelapan). Karya Unipress.
- Isnaeni, M. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media.
- Marzuki, P. M. (2022). *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Kedua). Kencana.
- Mertokusumo, S. (2011). *Teori Hukum*. Cahaya Atma Pustaka.
- Notodisoerjo, R. S. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. PT. Rajawali Persada.
- Perangin, E. (1994). *Praktik Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada.
- Prawira, I. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(1), 65.
- Rismadewi, A., & Utari, A. A. S. (2015). Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan. *Ilmu Hukum*, 3, 3–4.