



Kekuatan Hukum Akta Notaris dan Ppat dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

INFO PENULIS

Imelda
Universitas Esa Unggul, Jakarta
emailimelda8888@gmail.com

Markoni
Universitas Esa Unggul, Jakarta
markoni@esaunggul.ac.id

Joko Widarto
Universitas Esa Unggul, Jakarta
joko.widarto@esaunggul.ac.id

Zulfikar
Universitas Esa Unggul, Jakarta
Zulfikar.Judge@esaunggul.ac.id

INFO ARTIKEL

ISSN: 3046-8507
Vol. 2, No. 2, Juli 2025
<http://almufi.com/index.php/AJSH>

© 2025 Almufi All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Imelda., Markoni., Widarto, J., & Zulfikar., (2025). Kekuatan Hukum Akta Notaris dan Ppat dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2 (2), 240-252.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah belum terdaftar, serta untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 922 K/Pid/2022. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta PPJB dan AJB yang dibuat oleh Notaris dan PPAT tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi asas dan syarat sahnya perjanjian dan prosedur formal yang berlaku, seperti adanya surat keterangan dari desa, pengukuran oleh BPN, penetapan Nilai Zona Tanah, serta pembayaran BPHTB dan PPh. Dalam contoh kasus yang ada dalam pembahasan, perjanjian jual beli yang dilakukan secara terang, tunai, dan berdasarkan itikad baik dinyatakan sah menurut hukum. Maka dari itu akta Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah belum terdaftar tetap memiliki kekuatan hukum selama memenuhi syarat material dan formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap para pihak dapat diperoleh melalui kepastian hukum dari akta otentik dan pembuktian melalui putusan pengadilan.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Akta Notaris, Surat Perjanjian

Abstract

This study aims to analyze the legal force of deeds made by Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in the transfer of land rights unregistered, as well as to identify the forms of legal protection available to parties in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) and the Deed of Sale and Purchase (AJB), based on Supreme Court Decision No. 922 K/Pid/2022. This research uses a normative juridical approach, with data collected through literature study of primary and secondary legal materials. The results show that PPJB and AJB deeds made by Notaries and PPAT still have legal force as long they fulfilled the principles of a valid agreement with legal requirements and the applicable formal procedures, such as the issuance of a letter of statement from the village, measurement by the National Land Agency (BPN), determination of the Land Value Zone, and payment of BPHTB and Income Tax (PPh). In the case discussed, a sale and purchase agreement conducted free, clear and absolute, in cash, and in good faith is declared legally valid. Therefore, notarial and PPAT deeds in the transfer of land rights unregistered retain legal force as long they meet the material and formal requirements stipulated by law and regulations. Legal protection for the parties can be obtained through the legal certainty provided by authentic deeds and through proof in court decisions.

Keywords: Legal Force, Notarial Deed, Agreement

A. Pendahuluan

Tanah sebagai salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria yang tercantum bahwa tanah merupakan bagian dari permukaan bumi lapisan paling atas, tanah yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Hukum Agraria (UUPA) 1960 adalah tanah berdasarkan aspek yuridis yang berhubungan langsung dengan hak atas tanah yang termasuk bagian dari permukaan bumi tertulis dalam Pasal 4 ayat (1) mencantumkan hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang lain dan badan hukum. Kata "tanah" dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang diatur oleh hukum tanah. Tanah yang diberikan dan dimiliki oleh orang dengan hak yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Agraria (UUPA) 1960, adalah tanah yang digunakan, dimanfaatkan secara produktif bukan ditelantarkan, karena banyak orang membutuhkan tanah untuk keperluan hidup (Rasmon, 2023).

Menurut Arba, (2023) bahwa pembayaran Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tercantum dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 bahwa Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diterapkan sebanyak 5% (lima persen) dari nilai objek pajak dan besarnya pemasukan kepada negara untuk memperoleh hak milik diterapkan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Menurut Arba (2023) peralihan hak atas tanah terbagi dua cara yaitu:

Beralih yang berarti peralihan hak atas tanah itu tanpa dialihkan melalui perbuatan hukum dimana beralih dengan sendirinya, seperti pewarisan tanpa wasiat kepada ahli warisnya.

Dialihkan atau pemindahan hak melalui perbuatan hukum dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, hibah yang bersifat tunai dengan berpindah kepada pihak lain.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria memiliki sistem baik pengikatan jual beli (kadang namun tidak selalu adanya akta khusus yang dinamakan akta "pengikatan" jual beli), maupun peralihan hak secara nyata dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang hukum adat atas tanah memberlakukan sistem "terang dan tunai" dalam proses jual beli tanah, dimana "terang" karena di hadapan pejabat yang berwenang (in casu PPAT) dan "tunai" karena dibayarkan saat akta jual beli di hadapan PPAT tersebut. Perlu dipahami bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut berupa serah terima fisik yang artinya sudah dapat dikuasai oleh pihak pembeli tanah/penerima perolehan hak atas tanah yang dapat menguasai secara fisik.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Terjadinya peristiwa hukum saling menyerahkan barang melalui suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu Hamid Altan menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat Hak Milik atas nama Hamid Altan dan 1 (satu) buah akta jual beli yang tercantum dalam suatu akta tersebut.

Dalam perkembangannya sampai saat ini Hamid Altan dan Halim Wijaya sama-sama belum melakukan prestasi masing-masing secara penuh, yaitu 1 (satu) buah akta jual beli belum bisa diproses menjadi sertifikat hak milik dan Halim Wijaya belum melunasi pembayaran sepenuhnya dimana masing-masing pihak saling menyerahkan sesuatu barang ke pihak lainnya dan belum tuntas. Dari Notaris R. Dewi Rini Herlina, SH., MH, Hamid Altan selaku penjual belum diberikan salinan minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 Tahun 2020, Akta Jual Beli No. 20 Tahun 2020, Akta Jual Beli No. 21 Tahun 2020, Akta Jual Beli No. 22 Tahun 2020 dari Notaris R. Dewi Rini Herlina, SH., MH.

Di dalam kasus permasalahan yang diteliti bahwa hukum pertanahan di Indonesia memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan sumber daya alam dan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Salah satu aspek penting dalam hukum pertanahan adalah peralihan hak atas tanah, yang sering kali dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kedua dokumen ini, yang dibuat oleh notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki kekuatan hukum yang krusial dalam proses peralihan hak atas tanah. Hal ini tercantum dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Urgensi penelitian dasar ketentuan akta yang dibuat Notaris dan PPAT menimbulkan gugatan hukum dimana dalam Pasal 1491 KUHPerdara menjelaskan penjual wajib menjamin bahwa barang yang dijual tidak memiliki cacat tersembunyi dan dapat digunakan sesuai kebutuhan dengan adanya AJB dan surat keterangan desa tanah tidak sengketa, Letter C. Terjadinya ketidaksesuaian antara cita-cita hukum dengan fakta hukum yang terjadi sehingga terjadinya kejadian yang menyebabkan terjadinya gugatan hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta notaris dan PPAT dalam konteks peralihan hak atas tanah belum terdaftar, serta mengeksplorasi peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang mengatur hal tersebut. Dengan memahami kekuatan hukum dari dokumen-dokumen ini, diharapkan dapat ditemukan solusi untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dihadapi dalam studi Kepustakaan Putusan Mahkamah Agung No. 922k/Pid/2022. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada masyarakat agar mendapatkan perlindungan hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah belum terdaftar walaupun sudah dilakukan di hadapan PPAT dan juga memberikan gambaran kepada PPAT untuk melakukan prinsip kehati-hatian, cermat dan teliti dalam melakukan pengecekan secara sempurna terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah belum terdaftar. Berdasarkan permasalahan diatas penulis mengadakan penulisan dengan judul "Kekuatan Hukum Akta Notaris dan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli".

B. Metodologi

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah tipe penelitian hukum yuridis normatif yang diartikan juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum digambarkan sesuai dengan yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder. Penelitian hukum yuridis normatif yang akan digunakan dengan meneliti bahan hukum primer, bahan sekunder. Jenis-jenis Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum Normatif terbagi menjadi 7 (tujuh) jenis, sebagai berikut:

- a. Penelitian Inventarisasi Hukum Positif
- b. Penelitian Asas-asas Hukum
- c. Penelitian Hukum Klinis
- d. Penelitian Hukum yang Mengkaji Sistematisa Peraturan Perundang-undangan
- e. Penelitian yang Ingin Menelaah Sinkronisasi Suatu Peraturan Perundang-undangan
- f. Penelitian Perbandingan Hukum
- g. Penelitian Sejarah Hukum

Dalam penulisan penelitian ini akan menggunakan penelitian hukum klinis untuk menemukan apa hukumnya bagi suatu perkara in-concerto dalam suatu perkara tertentu dimana terdapat fakta-fakta yang relevan dalam perkara (legal facts). Penelitian hukum klinis dimulai dengan mendeskripsikan legal facts, lalu mencari pemecahannya melalui analisis yang kritis terhadap norma hukum positif yang berlaku, dan kemudian menemukan hukum in-concerto untuk menyelesaikan suatu perkara tertentu. Tujuannya untuk menguji hukum normatif apakah dapat digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah hukum tertentu in-concerto. Penelitian ini dilakukan agar terbentuknya argumentasi untuk memecahkan permasalahan hukum yang dialami terkait peralihan hak atas tanah belum terdaftar.

Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat berupa perundang-undangan, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan, teori hukum untuk mendapatkan pandangan praktis dan mendalam untuk mendapatkan wawasan dari praktisi hukum, notaris, dan ahli hukum.

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang berisi penjelasan tentang bahan hukum primer berupa buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat ahli hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus dikarenakan metode yang paling tepat untuk menemukan pemecahan dan penyelesaian masalah perbuatan hukum yang sedang dikaji yang dalam hal ini perbuatan hukumnya adalah jual beli tanah dengan pejabat hukum sesuai prosedur hukum yang berlaku. Cara pendekatan penelitian ini dapat digabungkan dalam penelitian hukum normatif dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yang paling tepat.

Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode studi pustaka dimana pengumpulan data sumber bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang ada untuk dianalisis sesuai masalah yang diteliti secara menyeluruh. Metode pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dilakukan dengan mengkaji studi dokumen dan menelaah peraturan perundang-undangan dengan teknik pencatatan, perangkuman dan dokumentasi bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan.

Teknik Analisis Bahan

Teknik analisis bahan dari dokumen kasus peralihan hak atas tanah belum terdaftar untuk memahami penerapan hukum dalam praktik secara kualitatif dan deskriptif dengan model analisis dari sumber yang berasal dari khusus ke umum yang menggunakan kalimat baik dan benar. Dari penganalisisan dan penguraian kalimat lalu disusun secara sistematis, detail dan jelas sehingga menjadi suatu bentuk kesimpulan untuk menjawab permasalahan peristiwa hukum yang ada dalam penelitian hukum ini.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Tanah sebagai salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria dimana tanah merupakan bagian dari permukaan bumi lapisan paling atas, dengan demikian tanah yang disebut dalam UUPA 1960 bukanlah tanah dalam arti dari berbagai aspeknya, melainkan tanah dari aspek yuridisnya yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Hal tersebut secara eksplisit diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yang disebut diatas ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya kata "tanah" dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah (Sinamo & Sinamo, 2023).

Menurut Budi Harsono tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPP sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah tidak hanya memberikan fungsi ekonomis akan tetapi dapat memberikan fungsi secara kultural, hubungan antara tanah dan manusia bukan hanya sebagai tempat tinggal akan tetapi tanah ialah dimana tempat manusia untuk berkembang (Hadikusuma, 203). Hak atas tanah adalah suatu hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah dapat diperoleh setelah dilakukannya transaksi seperti jual beli, walaupun sudah diperoleh transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak secara otomatis hak atas tanah yang akan beralih kepada pembeli dikarenakan harus melalui tahap-tahap dalam kepemilikan tanah yang dapat beralih dari pihak satu kepada pihak yang kedua (Erlina, 2019). Tanah belum terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bentuk tanah yang status kepemilikannya belum memiliki kekuatan hukum formal.

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat." Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum."

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi." Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu bagian penting dari hukum agraria nasional. Landasan hukum utama yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa "Jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan langsung memindahkan hak milik, serta penghapusannya, hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang di tempat letaknya tanah yang bersangkutan."

Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan dasar normatif dalam proses peralihan hak. Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Aturan ini menjadi dasar formil perlunya akta otentik dalam proses jual beli tanah, baik tanah bersertifikat maupun belum bersertifikat, agar memiliki kekuatan hukum. Selanjutnya, KUH Perdata juga menjadi dasar normatif dalam menjelaskan perjanjian jual beli, khususnya Pasal 1457 yang menyatakan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Dengan demikian, peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum utama yang mengatur tentang hak-hak atas tanah di Indonesia.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah 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. Sertifikat tanah merupakan bukti yang sah dan otentik mengenai kepemilikan atau hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut.

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat dialihkan dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadinya kematian dimana seseorang memberikan peninggalan kepada ahli warisnya. Peralihan tanah juga dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar atau perbuatan lainnya. Menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Hartanto, 2021). Proses peralihan hak ini sangat penting dalam memastikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa tanah. Beberapa bentuk peralihan hak atas tanah antara lain adalah jual beli, hibah, waris, dan tukar menukar.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu bagian penting dari hukum agraria nasional. Landasan hukum utama yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah terdapat

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa "Jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan langsung memindahkan hak milik, serta penghapusannya, hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang di tempat letaknya tanah yang bersangkutan." Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan dasar normatif dalam proses peralihan hak. Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Aturan ini menjadi dasar formil perlunya akta otentik dalam proses jual beli tanah, baik tanah bersertifikat maupun belum bersertifikat, agar memiliki kekuatan hukum. Selanjutnya, KUH Perdata juga menjadi dasar normatif dalam menjelaskan perjanjian jual beli, khususnya Pasal 1457 yang menyatakan bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Dengan demikian, peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata.

Dokumen utama untuk perubahan data pemilik, setelah transaksi jual beli tanah, AJB menjadi syarat utama untuk mengajukan permohonan perubahan nama pemilik di sertifikat tanah. Proses ini penting untuk memastikan bahwa kepemilikan yang terdaftar secara resmi di BPN sesuai dengan kenyataan hukum. Akta Jual Beli (AJB) memberikan perlindungan hukum bagi pembeli karena berfungsi sebagai bukti legalitas atas peralihan hak milik. Dalam konteks hukum, AJB memiliki peran penting dalam melindungi hak pembeli terhadap properti yang dibeli, terutama jika terjadi sengketa di kemudian hari. AJB yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sebagai dokumen otentik yang mencatat secara resmi transaksi jual beli properti.

Sebagai dokumen otentik, AJB memiliki kekuatan hukum yang diakui, sehingga dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa hak milik properti telah berpindah ke pembeli secara sah. AJB menjadi salah satu syarat untuk melakukan balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah proses balik nama selesai, pembeli akan terdaftar sebagai pemilik sah atas properti tersebut, memberikan perlindungan lebih lanjut terhadap klaim dari pihak lain (Rumadanu & Djajaputra, 2025).

Dari segi kekuatan hukum, AJB memiliki kekuatan sebagai akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*perfect bewijs*) mengenai isi dan kebenaran formil dari apa yang diterangkan oleh para pihak di hadapan PPAT. Hal ini berarti, AJB menjadi alat bukti yang sah dan kuat di hadapan hukum untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah. Selanjutnya, AJB juga menjadi dasar yuridis dalam proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan dari penjual kepada pembeli. Tanpa AJB, proses pendaftaran perubahan pemegang hak tidak dapat dilakukan. Hal ini menegaskan bahwa AJB tidak hanya penting sebagai alat bukti hukum, tetapi juga merupakan instrumen administratif dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan bagian dari proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, AJB hanya dapat dibuat oleh PPAT apabila syarat-syarat formal dan materiel jual beli telah terpenuhi secara sah.

PPAT berkewajiban menyimpan satu salinan akta untuk arsip selama jangka waktu tertentu. Selain hal di atas PPAT berkewajiban melaporkan transaksi tersebut kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pelaporan PPAT setelah melakukan serah terima kepada pemegang hak baru atas sertifikat hak atas tanah (Hartanto, 2021).

Meskipun sah dan mengikat secara hukum, PPJB tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli. Perjanjian ini hanya menimbulkan hubungan perikatan, bukan peralihan hak. Oleh karena itu, PPJB tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran dan peralihan hak di kantor pertanahan. Proses peralihan hak yang sah hanya dapat dilakukan melalui AJB yang ditandatangani di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam konteks perumahan, terutama penjualan properti dalam tahap pembangunan, keberadaan PPJB diatur secara lebih spesifik melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019. Peraturan ini mengatur tata cara, isi, serta perlindungan hukum dalam pelaksanaan PPJB antara penjual dan pembeli. Dengan demikian, PPJB merupakan

instrumen hukum yang sah dan mengikat, namun secara fungsional bersifat sebagai perikatan awal yang belum menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak. Meskipun demikian, PPJB tetap dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam proses penyelesaian sengketa apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi dari salah satu pihak.

Peralihan hak atas tanah belum terdaftar merupakan salah satu persoalan krusial dalam praktik pertanahan di Indonesia. Meskipun keberadaan tanah tersebut diakui secara faktual melalui penguasaan fisik dan bukti-bukti administratif sederhana, seperti surat keterangan dari pemerintah desa atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), namun secara yuridis, status tanah tersebut belum memiliki kepastian hukum sebagaimana yang dijamin oleh sertifikat hak atas tanah. Kondisi ini melahirkan sejumlah permasalahan dalam proses peralihan hak atas tanah, antara lain:

Tidak adanya bukti kepemilikan yang kuat secara hukum menjadi hambatan utama dalam proses peralihan hak. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti yang paling kuat dan lengkap atas penguasaan suatu bidang tanah. Tanpa sertifikat, kepemilikan atas tanah menjadi sulit dibuktikan secara hukum, terutama apabila terjadi permasalahan hukum di kemudian hari.

Tingginya potensi permasalahan hukum dan klaim ganda atas tanah. Tanah belum memiliki sertifikat sangat rentan terhadap tumpang tindih klaim dari pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Ketidakjelasan batas fisik tanah, sejarah penguasaan yang tidak terdokumentasi dengan baik, serta lemahnya pengawasan administratif dari instansi terkait menjadikan konflik agraria mudah terjadi.

Kesulitan dalam proses validasi dan legalisasi. Pemilik tanah sering kali tidak memiliki akses informasi dan pemahaman yang memadai mengenai prosedur hukum untuk memperoleh sertifikat. Hal ini menyebabkan mereka bertahan dalam sistem kepemilikan informal yang tidak memberikan jaminan hukum. Di samping itu, tidak jarang proses pengurusan sertifikasi tanah terkendala oleh biaya, prosedur administratif yang rumit, dan lamanya proses penyelesaian.

Terbatasnya akses terhadap layanan perbankan atau pembiayaan. Dalam sistem keuangan formal, tanah yang tidak bersertifikat tidak dapat dijadikan agunan kredit. Hal ini berimplikasi pada terhambatnya akses masyarakat terhadap modal usaha dan pembiayaan lainnya, yang secara tidak langsung menghambat pembangunan ekonomi di tingkat Masyarakat (Harsono, 2005).

2. Tinjauan Norma tentang Pertanahan, Akta Notaris dan PPAT dan Peralihan Hak atas Tanah Belum Terdaftar

UUPA menjadi tonggak reformasi agraria nasional, menggantikan sistem hukum kolonial yang sebelumnya berlaku, seperti Agrarische Wet 1870 dan berbagai ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) mengenai tanah. UUPA menegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, dan negara mempunyai wewenang untuk mengatur penggunaannya bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 2 UUPA). Beberapa prinsip utama yang mendasari hukum pertanahan Indonesia dalam UUPA antara lain:

1) Prinsip Nasionalitas

Hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia.

2) Prinsip Dikuasai oleh Negara

Negara memiliki kewenangan dalam penguasaan, pengaturan, pengurusan, dan pengawasan atas tanah.

3) Prinsip Fungsi Sosial Tanah

Pemanfaatan tanah harus memperhatikan kepentingan umum dan tidak boleh merugikan masyarakat.

4) Prinsip Kepastian Hukum dan Satu Sistem Huku

Sistem hukum pertanahan diintegrasikan dalam satu sistem hukum nasional, tidak pluralistik seperti pada masa kolonial.

Dalam pelaksanaan UUPA, terdapat berbagai peraturan pelaksana yang mengatur secara teknis mengenai pendaftaran tanah, peralihan hak, serta peran pejabat yang berwenang. Salah satu aturan penting adalah:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tata cara pendaftaran hak atas tanah, pembuatan akta tanah, dan balik nama sertifikat.
2. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN yang secara berkala diterbitkan untuk memperjelas prosedur dan kebijakan teknis di bidang pertanahan.

Selain itu, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, yang menetapkan bahwa PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah, termasuk Akta Jual Beli (AJB), hibah, tukar menukar, dan pembebanan hak tanggungan serta terdapat peraturan hukum lainnya yang berkaitan yaitu sebagai berikut: Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, UUPA merupakan landasan utama bagi pengaturan tentang pertanahan di Indonesia, yang mengatur berbagai hal mengenai hak atas tanah, tata cara peralihan hak, serta kewajiban pihak terkait dalam pengelolaan tanah. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, UUPA mengatur tentang:

Jenis-jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak sewa, hak pakai, dan hak pengelolaan.

Peralihan hak atas tanah yang harus melalui mekanisme yang sah, baik melalui jual beli, hibah, atau waris.

Pendaftaran tanah yang menjadi syarat mutlak agar hak atas tanah diakui oleh negara dan memperoleh perlindungan hukum. Pasal-pasal dalam UUPA yang relevan dengan peralihan hak atas tanah meliputi Pasal 19 yang mengatur pendaftaran tanah sebagai dasar untuk mengakui kepemilikan dan hak atas tanah yang sah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah ini mengatur tentang tata cara pendaftaran tanah, yang merupakan syarat mutlak untuk memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti sah atas hak kepemilikan. Pendaftaran ini memastikan bahwa setiap transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah dapat tercatat secara resmi oleh negara, memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pihak terkait. Dalam hal tanah yang belum terdaftar, pendaftaran tanah pertama kali menjadi langkah penting untuk memperoleh pengakuan hukum atas tanah tersebut.

Pengertian Notaris menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris mendapatkan kewenangan dari undang-undang atau secara atributif. Atributif adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan, dengan kata lain kewenangan atributif digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-undang Dasar. Kewenangan secara atributif merupakan kewenangan yang berasal dari undang-undang.

Notaris dan PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut merupakan pelaksanaan dari kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata dalam hal pembuatan alat bukti sempurna. Teori kekuasaan negara yang telah dikemukakan Montesquieu menjelaskan bahwa kekuasaan negara terbagi menjadi 3 (tiga) yakni kekuasaan eksekutif, kekuasaan legislatif dan kekuasaan yudikatif (Zahra et al., 2022). Ketiga kekuasaan tersebut menurut Montesquieu masing-masing terpisah satu sama lain, baik mengenai tugas (*functie*) maupun alat perlengkapan atau organ yang melakukannya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk menandatangani akta-akta otentik dan menjalankan kewenangan lainnya sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku (Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, 2016).

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24. Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT), PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan kegiatan hukum tertentu, seperti hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan uraian tersebut, jelaslah bahwa meskipun keduanya berwenang membuat akta otentik, jenis akta otentik yang dibuat berbeda, dimana PPAT berwenang membuat akta otentik untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Sementara itu, notaris berwenang membuat akta otentik untuk semua peristiwa hukum selain yang berhubungan dengan pertanahan.

Kekuasaan negara yang dilaksanakan oleh notaris dan PPAT tidak dapat dikategorikan pada salah satu dari ketiga pembagian kekuasaan negara sebagaimana pendapat Montesquieu. Hal ini karena notaris dan PPAT bukan merupakan lembaga negara dan kewenangannya tidak berkaitan langsung dengan kekuasaan eksekutif, legislatif maupun yudikatif yang bersifat

mutlak. Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang signifikan dalam pembuatan akta jual beli properti di Indonesia.

Notaris, yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang meliputi berbagai jenis transaksi hukum, termasuk akta jual beli properti. Di sisi lain, PPAT, yang diatur oleh Peraturan Pemerintah dan Undang-Undang Pertanahan, memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta yang berhubungan dengan tanah, termasuk jual beli, hibah, tukar-menukar, dan peralihan hak atas tanah. Perbedaan mendasar antara profesi notaris dan PPAT adalah kerangka hukum yang mengaturnya. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur profesi notaris. Sementara itu, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 62 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris mengatur ketentuan yang lebih spesifik mengenai persyaratan seseorang untuk dapat diangkat menjadi notaris (Abdillah & Sahindra, 2022). Sementara itu, dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang mengatur tentang persyaratan pengangkatan, larangan bagi PPAT, dan ruang lingkup kewenangan PPAT dalam menjalankan profesinya. Perbedaan kedua antara profesi notaris dan PPAT adalah dalam hal kode etik.

Perjanjian Jual Beli Tanah terdiri dari dua bentuk: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat perdata, umumnya digunakan apabila tanah belum memenuhi syarat untuk dialihkan secara formal (misalnya belum bersertifikat). PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Sedangkan AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat administratif dalam mendaftarkan peralihan hak di BPN. AJB harus memenuhi prinsip terang dan tunai, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dibayar lunas pada saat transaksi dilakukan. Meskipun PPJB belum dapat digunakan untuk balik nama hak atas tanah di BPN, perjanjian ini tetap mengikat secara hukum apabila disusun sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dan dilengkapi dengan legalisasi notaris. PPJB sering digunakan dalam praktik sebagai alat perlindungan hukum sementara hingga proses sertifikasi dan pembayaran pajak diselesaikan oleh pihak penjual. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur kedudukan, wewenang, dan tugas seorang notaris dalam pembuatan akta otentik, termasuk dalam hal pembuatan akta jual beli tanah. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, akta yang dibuat oleh notaris akan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan dengan akta di bawah tangan, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Pasal 15 menyebutkan bahwa notaris berperan dalam pembuatan akta otentik yang diakui oleh hukum sebagai bukti yang sah dan kuat, terutama dalam peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh notaris tidak hanya sebagai bukti formalitas semata, tetapi juga sebagai alat pembuktian yang mengikat apabila terjadi sengketa terkait peralihan hak atas tanah.

Dalam praktiknya, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan satu-satunya dokumen otentik yang dapat dijadikan dasar untuk permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Dengan demikian, PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pihak yang menjalankan fungsi administratif formal, tetapi juga sebagai pengawal prinsip kepastian hukum dan legalitas dalam setiap proses peralihan hak. Akta yang dibuat oleh PPAT termasuk dalam kategori akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu menurut peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab PPAT mencakup verifikasi identitas para pihak, keabsahan alas hak (sertifikat tanah), pengecekan nilai transaksi, serta pelunasan kewajiban pajak seperti PPh dan BPHTB. Dengan prosedur yang ketat ini, PPAT berperan dalam mencegah potensi sengketa pertanahan, sekaligus menjamin bahwa peralihan hak dilakukan secara sah, tanpa paksaan, penuh kesadaran, dan terbuka. Dalam pelaksanaannya, PPAT juga berkewajiban menyampaikan

laporan pembuatan akta ke Kantor Pertanahan sebagai bagian dari sistem pendaftaran tanah nasional. Peran ini memperkuat fungsi PPAT sebagai perpanjangan tangan negara dalam menjaga tertib administrasi pertanahan serta menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan Pemerintah ini mengatur tentang kedudukan dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Berdasarkan peraturan ini, PPAT berwenang untuk membuat akta jual beli, hibah, tukar menukar, dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) (Harsono, 2005).

1. Pasal 1 menyatakan bahwa PPAT berwenang membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah.
2. Pasal 5 menyebutkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta yang dibuat oleh PPAT, meskipun tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, tetap sah dan mengikat bagi para pihak, asalkan memenuhi syarat dan prosedur yang berlaku.

Analisis Kekuatan Hukum Akta Notaris dan PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Kekuatan Hukum Akta Notaris Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah Belum Terdaftar

PPAT memiliki tugas inti yakni mendaftarkan bidang tanah tertentu disertai dengan penerbitan akta, akta tersebut nantinya dapat digunakan sebagai dasar bilamana hendak mendaftarkan perubahan data dalam proses pendaftaran tanah karena adanya perbuatan hukum yang terjadi (Subekti, 2010).

Bilamana melihat keluaran produk yang dihasilkan oleh PPAT dapat dituangkan secara jelas bahwasanya pejabat umum tersebut memiliki kewenangan dalam urusan pembuatan akta otentik serta tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Selain hal tersebut wewenang yang melekat dalam jabatannya yakni dalam urusan pembuatan Akta Jual Beli atau yang secara umum dikenal dengan singkatan AJB, dalam lingkup jual beli bidang tanah AJB dipahami sebagai alat bukti atas terselesainya sebuah transaksi.

Jadi dapat disimpulkan bahwasanya kekuatan hukum yang mengikat peralihan hak atas tanah dengan transaksi jual beli tanah dengan status tidak tersertifikasi memiliki kekuatan hukum yang sah sebagai transaksi jual beli hak atas bidang tanah tertentu, yang demikian itu karena syarat-syarat yang ditetapkan dalam transaksi jual beli telah terpenuhi (Astri et al., 2021).

Kekuatan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah. Penjelasan Umum PP 24/1997 dan Pasal 32 PP 24/1997 serta Penjelasan Pasal 32 PP 24/1997 tersebut, Akta PPAT termasuk akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akan tetapi Kekuatan Pembuktian/daya ikatnya TIDAK SAMA dengan bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, melainkan sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT. Karena terhadap Akta PPAT berlaku asas KHUSUS yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem Pendaftaran Tanah. {vide PP 24/1997 dan PP 37/1998 Jo. PP 24/2016}.

Dengan demikian berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, kekuatan mengikat atau daya ikat akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan hukum tanah nasional, memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 PP 24/1997, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, melainkan sebagai bukti yang kuat (Gaol, 2019). Penjual dalam transaksi tanah yang belum terdaftar juga memerlukan perlindungan hukum untuk memastikan bahwa hak-haknya dilindungi dan kewajiban pembeli dapat dipenuhi.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual dan Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang belum terdaftar memiliki tantangan tersendiri, karena tanah yang belum terdaftar tidak memiliki pengakuan hukum yang kuat dalam sistem pertanahan Indonesia. Oleh karena itu, meskipun transaksi jual beli dilakukan dengan itikad baik, pembeli tetap berisiko jika terjadi sengketa di kemudian hari. Untuk itu, penting untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pembeli tanah belum terdaftar (Harsono, 2005). Meskipun tanah yang belum terdaftar tidak bisa langsung didaftarkan peralihannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlindungan hukum tetap dapat diberikan melalui perjanjian jual beli atau PPJB yang sah. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang beritikad baik dan tidak melanggar hukum dapat memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar mungkin akan terdengar lebih sulit ditempuh khususnya bagi orang awam. Berdasarkan kondisinya, sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam UU Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam UU tersebut dijelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sengketa tanah sendiri dibagi dalam tiga klasifikasi.

D. Kesimpulan

Kekuatan Hukum Akta Notaris dan PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah Belum Terdaftar. Kekuatan hukum akta notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah belum terdaftar sangat bergantung pada proses verifikasi dan prosedur yang dilakukan oleh kedua pejabat tersebut. Secara hukum, akta yang dibuat oleh notaris dan PPAT memiliki daya bukti yang kuat karena dianggap sebagai akta otentik. Namun, dalam konteks tanah belum terdaftar, validitas dan kekuatan hukum akta tersebut tetap memiliki keterbatasan. Tanah belum terdaftar tidak memberikan kepastian hukum penuh atas statusnya, meskipun akta tersebut telah disahkan oleh notaris atau PPAT. Oleh karena itu, penting bagi notaris dan PPAT untuk melakukan verifikasi secara lebih mendalam terhadap riwayat tanah, baik melalui pemeriksaan dokumen maupun melibatkan pihak terkait (seperti kepala desa, BPN, atau saksi masyarakat) untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tidak menimbulkan sengketa di masa depan. Perjanjian jual beli yang beritikad baik antara penjual terhadap pembeli sesuai Pasal 113 ayat (3) KUHPerdata dengan tujuan untuk menghindari perbuatan salah satu pihak yang curang memenuhi prestasinya, penjual tidak menyembunyikan dan merahasiakan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Perlindungan Hukum bagi Para Pihak Terkait Akta Peralihan Hak atas Tanah Belum Terdaftar.

Perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah belum terdaftar melalui Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat diperoleh melalui

beberapa langkah penting yang merupakan perlindungan preventif. Pertama, akta yang dibuat oleh notaris dan PPAT memberikan kepastian formal kepada para pihak yang terlibat. Namun, untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih maksimal, perlu adanya pendaftaran akta tersebut ke BPN untuk mendapatkan pengakuan resmi atas peralihan hak yang dilakukan. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat juga harus diberikan edukasi terkait dengan risiko transaksi belum terdaftar dan pentingnya memastikan bahwa tanah yang diperdagangkan memiliki status hukum yang jelas. Dalam hal terjadi sengketa, peran lembaga pertanahan dan pengadilan sangat penting untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, terutama dalam memberikan putusan yang dapat memulihkan hak para pihak yang sah yang merupakan perlindungan hukum represif.

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan terang dan tunai di hadapan pejabat umum yang berwenang yang dihadiri secara lengkap dan disetujui dan di hadapan kepala desa agar terjaminnya suatu perlindungan hukum sesuai Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal ini berkaitan erat dengan Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 yang tujuannya agar dapat memberikan perlindungan hukum, kepastian dan ketertiban.

E. Referensi

- Abdillah, S., & Sahindra, R. (2022). Spesialitas Notaris-PPAT sebagai profesi dan jabatan dalam sistem hukum Indonesia: Specialties of Notary-PPAT as a profession and position in the Indonesian legal system. *JKIH: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 1(1).
- Amasanga, M. A. D. A. (2024). Perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. *Jurnal Hukum Universitas Udayana*.
- Arba, H. M. (2018). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Astri, D. A. M., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2021). Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(3).
- Effendi, P. (1986). *Hukum agraria di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Effendi, P. (1989). *Hukum agraria di Indonesia: Suatu telaah oleh praktisi hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Effendie, B. (1980). *Pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Erlina. (2019). Analisis yuridis pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah. *Jurnal El-Iqthisadi*, 1(1).
- Fuady, M. (2023). *Teori-teori dalam hukum agraria*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Gaol, S. L. (2019). [Judul artikel tidak tersedia]. *Jurnal Hukum Dirgantara*, 10(1).
- Hadikusuma, H. (2003). *Pengantar ilmu hukum adat Indonesia*. Bandung: Bandar Maju.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, Y. (2016). *Hukum acara perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya (Edisi revisi, cet. XII)*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. A. (2009). *Problematika hukum jual beli tanah belum bersertifikat*. Yogyakarta: CV Aswaja Pressindo.
- Hartanto, J. A., & Ir. M.MT. (2021). *Hukum pertanahan*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Kusuma Putri, A., & Hidayati, N. (2023). [Judul artikel tidak tersedia]. *Jurnal Ilmiah Research Student*, 3(2).
- Nomensen, R. (2023). *Hukum agraria nasional & kebijakan pertanahan*. Bekasi: Jala Permata Aksara.
- Pratama, F. N. (2024). Peran notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli. *Unes Law Review*, 7(1).
- Rumadanu, F., & Djajaputra, G. (2025). Kepastian hukum kedudukan akta jual beli (AJB) sebagai dasar gugatan. *Journal of Multidisciplinary*, 7(2).
- Setiawan, I. K. O. (2023). *Hukum agraria*. Bandung: Reka Cipta.

- Sinamo, N., & Sinamo, R. (2023). *Hukum agraria nasional & kebijakan pertanahan*. Bekasi: Permata Aksara.
- Subekti. (2010). *Pokok-pokok hukum perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Yogyakarta: UGM Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2005). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, Penebar Swadaya Group.
- Zahra, Z., Maulana, R., & Supriadi, D. (2022). Teori pemisahan kekuasaan dan implementasinya dalam sistem ketatanegaraan Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2).