

**KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI DAN PENDAFTARAN TANAH YANG DILAKUKAN
TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)****Lazuardi¹, Amelia Nur Widianti², Furcony Putri Syakura³***^{1,2,3}Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana
Universitas Jayabaya**E-mail: 22021010462060@pascajayabaya.ac.id*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:*Received :25-11-2024**Revised : 18-12-2024**Accepted :25-12-2024***Kata Kunci:** *Land Sale,
Notary Public Deed, Legal
Certainty***DOI:10.62335****ABSTRAK**

The practice of under-the-table land transactions without involving a Notary Public (PPAT) is still prevalent in society. The absence of an authentic deed as legal proof of the transfer of land rights raises a number of legal issues. This study aims to examine the legal status of land transactions without a PPAT deed and its implications for legal certainty in land registration. The research questions are: What is the legal status of land transactions without a PPAT deed and What is the legal certainty of land transactions and registration that are not carried out without a PPAT deed. The theories used in this research are the Theory of Legal Certainty according to Jan Michiel Otto and the Theory of Land Registration according to Boedi Harsono. The method used in this research is normative juridical research, specifically a library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. As for the research approach used combines statutory, conceptual, analytical, and case-based approaches. The method of collecting the legal materials are carried out by identifying and taking an inventory of positive laws, journals, and other legal sources. The method used in analyzing legal materials (interpretation), encompassing grammatical, systematic, analogical, refining, argumentum a contrario, and legal construction methods. From the research results, it can be concluded that land transactions conducted without a deed authenticated by a Notary Public (PPAT) have the potential to lead to various legal problems, including difficulties in land registration and the risk of ownership disputes. Based on these findings, the research provides policy recommendations to enhance legal certainty in land transactions, such as expanding access to PPAT services and simplifying registration procedures. Thus, it is expected that a more transparent, accountable, and legally

protective land registration system can be established for all parties involved in land transactions.

PENDAHULUAN

Pemindahan hak, sebagai salah satu peristiwa hukum yang paling sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, memiliki peran yang sangat penting dalam dinamika masyarakat. Penelitian ini akan mengkaji secara mendalam berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan pemindahan hak, dengan fokus pada bentuk-bentuk pemindahan hak yang paling umum terjadi di Indonesia dengan fokus pada bentuk-bentuk pemindahan hak yang paling umum terjadi di Indonesia, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta milik bersama serta pemasukan dalam perusahaan/inbreng (John Salindeho, 1987). Kemudian dalam penjelasan Hukum Adat mengenai perbuatan pemindahan hak seperti kegiatan jual beli, hibah atau tukar menukar merupakan perbuatan hukum yang memiliki sifat tunai (Harun Al-Rashid, 1986). Jual beli dalam hukum adat dengan dilakukan dengan cara melakukan pembayaran pada waktu yang bersamaan secara tunai atau kontan. Dalam konteks hukum adat, jual beli tanah seringkali dikaitkan dengan konsep 'tunai' yang menuntut pembayaran segera. Pendekatan ini berbeda dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang lebih fleksibel. Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan transaksi jual beli tanah sebagai suatu perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati (Harun Al-Rashid, 1986). Perjanjian ini tidak secara tegas mensyaratkan pembayaran tunai secara simultan. pengaturan mengenai jual-beli tanah dalam KUH Perdata Kitab II telah mengalami perubahan signifikan seiring dengan perkembangan zaman.

KUH Perdata masih berlaku sebagai salah satu landasan hukum di Indonesia dalam mengatur hubungan hukum perdata, termasuk dalam hal jual beli tanah. Program pendaftaran tanah merupakan tugas dan kewajiban pemerintah yang memiliki tujuan untuk menciptakan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia menganut sistem *rechtscadaster* yang berfokus pada pendaftaran hak atas tanah.

Akta PPAT harus dibuat secara benar dan lengkap sehingga, akta tersebut merupakan salah satu dokumen penting dalam proses pendaftaran tanah, karena berfungsi sebagai bukti otentik atas terjadinya suatu perbuatan hukum terkait tanah. Proses pendaftaran tanah dan pembuatan akta oleh PPAT merupakan dua kegiatan yang saling melengkapi dan saling membutuhkan. PPAT berperan penting dalam memberikan legalitas atas suatu transaksi tanah dengan cara melakukan verifikasi terhadap data-data yang tercatat di kantor pertanahan. Sehingga baik pendaftaran tanah maupun akta PPAT sama-sama berkontribusi dalam menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang memiliki keterlibatan dalam transaksi tanah (Boedi Harsono, 2007).

Sertifikat tanah, sebagai bukti formal kepemilikan, berperan krusial dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Keberadaan sertifikat tidak hanya menjamin hak milik atas tanah, tetapi juga memfasilitasi berbagai transaksi pertanahan. Kendati demikian, masih terdapat sejumlah kendala dalam proses sertifikasi tanah, seperti biaya yang tinggi, prosedur yang kompleks, serta persistensi penggunaan bukti kepemilikan tradisional seperti letter C, yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum dan potensi terjadinya sengketa pertanahan.

Tanah yang belum bersertifikat rentan terhadap berbagai permasalahan, seperti sengketa kepemilikan dengan pihak lain yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Selain itu, proses jual beli atau peralihan hak atas tanah yang tidak bersertifikat akan menjadi lebih sulit dan berisiko, karena tidak adanya bukti kepemilikan yang jelas dan sah.

Penelitian ini menganalisis tiga putusan pengadilan tingkat pertama, banding, dan kasasi. Putusan-putusan tersebut adalah

1. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Wsb dari Pengadilan Negeri Wonosobo (2018), yang ditolak dalam tingkat kasasi pada tahun 2020;
2. Putusan Nomor 68/ Pdt.G/2018/PN Arm dari Pengadilan Negeri Airmadidi (2018), yang juga ditolak dalam tingkat kasasi pada tahun 2021;
3. Putusan Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Tjs dari Pengadilan Negeri Tanjung Selor (2021) yang diputus pada tahun 2022

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan dengan menggabungkan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, kasus dan teknik pengumpulan bahan dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur, buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum yang digunakan adalah penafsiran hukum (interpretasi) meliputi penafsiran gramatika, sistematis, konstruksi analogi, konstruksi penghalusan hukum (*rechtsverfijning*), argumentum a contrario, serta metode konstruksi hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis, yakni Analisis tentang Kedudukan hukum jual-beli tanah tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Analisis tentang Kepastian hukum jual-beli dan pendaftaran tanah yang tidak dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kedudukan Hukum Jual-Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Transaksi jual beli tanah di Indonesia menempati kedudukan hukum yang sangat strategis dan memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi. Tanah, sebagai aset yang bernilai ekonomi dan sosial, sering kali menjadi objek perselisihan yang memerlukan perlindungan hukum yang tegas. Menurut Sudikno Mertokusumo, kedudukan hukum

adalah hak yang dimiliki oleh pihak yang memenuhi syarat untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau permohonan hukum. Kedudukan ini menentukan legitimasi seseorang atau badan hukum untuk mengakses mekanisme penyelesaian sengketa dalam sistem peradilan.

Kedudukan hukum ini terbagi dalam dua kategori utama. Pertama, gugatan, di mana terdapat sengketa antara dua pihak atau lebih, yang sering kali melibatkan konflik kepentingan yang memerlukan intervensi pengadilan. Kedua, permohonan, yang melibatkan satu pihak tanpa adanya perselisihan, biasanya bertujuan untuk memperoleh penetapan atau pengesahan dari pengadilan atas suatu hak tertentu. Pembagian ini memberikan kejelasan dalam menentukan jalur hukum yang harus ditempuh sesuai dengan karakteristik kasus yang dihadapi.

Regulasi yang mengatur kedudukan hukum dalam konteks penyelesaian sengketa, seperti Pasal 51 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi, memberikan kerangka kerja yang rinci terkait syarat dan prosedur pengajuan permohonan. Undang-undang ini, yang telah mengalami perubahan melalui beberapa regulasi lanjutan, menegaskan bahwa permohonan hanya dapat diajukan oleh pihak yang memiliki kedudukan hukum yang sah. Syarat-syarat ini mencakup status individu sebagai warga negara, kesatuan masyarakat adat yang sesuai dengan prinsip negara, atau badan hukum yang diakui negara.

Melalui regulasi tersebut, hukum Indonesia menekankan pentingnya legitimasi dan proseduralitas dalam mengakses keadilan. Dalam konteks jual beli tanah, kedudukan hukum yang sah memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat memiliki hak dan kewajiban yang jelas. Hal ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi para pihak tetapi juga mencegah potensi penyalahgunaan hukum yang dapat merugikan masyarakat luas. Kejelasan dan ketegasan kedudukan hukum menjadi elemen penting dalam menjaga keadilan dan stabilitas hukum di sektor pertanahan.

Dalam konteks jual beli tanah, kedudukan hukum mengacu pada hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat. Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah yang sah, sementara pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Landasan hukum utama untuk transaksi ini adalah Pasal 1457 KUH Perdata, yang mengatur bahwa jual beli bersifat obligatoir, di mana hak milik baru berpindah setelah penyerahan dilakukan. Selain itu, Pasal 19 UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah harus didasarkan pada akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Ketidakadaan akta otentik PPAT dalam transaksi jual beli tanah menimbulkan sejumlah masalah hukum. Pertama, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat untuk didaftarkan, sehingga keabsahan perjanjian dari sudut pandang hukum agraria diragukan. Kedua, akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian setara dengan akta otentik meningkatkan risiko sengketa. Ketiga, status hukum tanah menjadi tidak jelas, menghambat pendaftaran tanah, dan membuka peluang untuk pemalsuan dokumen atau tuntutan hukum di kemudian hari.

Menurut Boedi Harsono, hak tanggungan atas tanah memperkuat kedudukan kreditor untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan tanah, meskipun

penjual dan pembeli mungkin tidak menyadari keberadaan hak tanggungan tersebut. Jual beli tanah di bawah tangan sering kali menimbulkan konflik kepentingan antara pemegang hak tanggungan dan pembeli yang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Situasi ini menunjukkan pentingnya peran PPAT dalam memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian jual beli dapat dibatalkan jika mengandung cacat hukum, seperti penipuan atau ketidakcakapan salah satu pihak. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen penting untuk memastikan tidak adanya cacat hukum dalam perjanjian. Ketidakadaan akta otentik tidak hanya membuka peluang pembatalan perjanjian, tetapi juga menimbulkan kerugian besar bagi pembeli, terutama jika tanah yang dibeli dibebani hak tanggungan.

Salah satu kasus yang relevan terkait jual beli tanah tanpa akta PPAT melibatkan transaksi di mana pembeli tidak menyadari bahwa tanah yang dibeli ternyata dibebani hak tanggungan. Dalam kasus ini, penjual melakukan jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai dan mengalami kerugian karena tanah tersebut kemudian menjadi objek penyitaan oleh kreditor yang memegang hak tanggungan.

Pengadilan memutuskan bahwa transaksi tersebut tidak sah berdasarkan hukum agraria, karena tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mengatur bahwa semua perbuatan hukum terkait hak atas tanah, seperti jual beli, harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Tanpa adanya akta ini, pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan, sehingga pembeli kehilangan hak milik yang diakuinya.

Selain itu, terdapat kasus lain di mana pembeli mengajukan gugatan atas tanah yang dibeli secara di bawah tangan karena penjual tidak memiliki hak milik yang sah atas tanah tersebut. Dalam gugatan tersebut, pengadilan menemukan bahwa penjual hanya memiliki bukti kepemilikan berupa surat keterangan tanah dari kepala desa, yang tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat tanah yang terdaftar. Gugatan ini berakhir dengan pembatalan perjanjian jual beli, karena pengadilan menyatakan bahwa penjual tidak memiliki kedudukan hukum untuk menjual tanah tersebut.

Kasus-kasus ini menunjukkan pentingnya akta otentik PPAT dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Tanpa akta ini, tidak ada kepastian hukum mengenai status tanah, dan pihak-pihak yang terlibat rentan terhadap berbagai risiko hukum, termasuk pembatalan perjanjian, sengketa kepemilikan, dan kerugian finansial. Dengan melibatkan PPAT dan mematuhi ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata dan UUPA, risiko-risiko tersebut dapat diminimalkan.

Dari berbagai putusan pengadilan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah tanpa akta otentik PPAT sering kali dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Hal ini memperkuat pentingnya memahami dan memenuhi prosedur formal dalam jual beli tanah untuk memastikan hak-hak para pihak terlindungi. Tinjauan kasus ini menjadi pengingat bahwa kepatuhan terhadap hukum bukan hanya formalitas, tetapi

juga upaya untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Dengan demikian, penting bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk pembuatan akta otentik oleh PPAT. Langkah ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli tetapi juga mencegah timbulnya konflik hukum di kemudian hari. Regulasi yang tegas dan pelaksanaan hukum yang konsisten menjadi kunci untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia..

Kepastian Hukum Jual-Beli Dan Pendaftaran Tanah Yang Tidak Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kepastian hukum adalah pilar fundamental dalam sistem hukum modern yang menjadi landasan utama bagi terciptanya keteraturan dan keadilan dalam masyarakat. Dalam konteks transaksi jual beli tanah, kepastian hukum tidak hanya berfungsi sebagai pedoman untuk memastikan legalitas dan keabsahan suatu tindakan hukum, tetapi juga sebagai perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Konsep ini menekankan pentingnya keberadaan aturan hukum yang jelas, konsisten, mudah dipahami, dan diterapkan secara merata oleh semua pihak, baik oleh otoritas hukum maupun masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat merasa aman dalam menjalankan hak dan kewajibannya, serta terlindungi dari risiko penyalahgunaan atau tindakan sewenang-wenang.

Dalam hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum memainkan peran sentral dalam menjaga stabilitas sosial dan ekonomi, mengingat tanah merupakan aset yang sangat penting bagi masyarakat. Aturan hukum yang tegas dan terstruktur, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan terkait lainnya, dirancang untuk melindungi hak-hak pemilik tanah, mencegah konflik, serta memberikan kepastian bagi para investor dan pelaku ekonomi. Tanpa adanya kepastian hukum, hubungan hukum antarindividu maupun antara individu dan negara menjadi rentan terhadap ketidakpastian, penyalahgunaan, dan sengketa yang dapat mengganggu tatanan masyarakat secara keseluruhan.

Ketiadaan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah, misalnya, dapat mengakibatkan konflik kepemilikan, klaim ganda atas hak atas tanah, atau bahkan tindakan manipulasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Hal ini tidak hanya merugikan para pihak yang bersengketa tetapi juga berpotensi menciptakan instabilitas sosial yang lebih luas. Oleh karena itu, kepastian hukum harus selalu menjadi prioritas utama dalam setiap aspek kehidupan hukum, khususnya dalam bidang pertanahan, guna menciptakan lingkungan hukum yang adil, transparan, dan dapat diandalkan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat krusial dalam menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah. Sebagai dokumen otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, akta ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti kuat terjadinya peralihan hak, tetapi juga memuat informasi rinci mengenai identitas para pihak yang terlibat, deskripsi objek transaksi, nilai jual beli, serta syarat-syarat yang disepakati. Keberadaan akta PPAT memastikan bahwa semua aspek transaksi telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan dasar

hukum yang kokoh bagi para pihak untuk melindungi hak-hak mereka.

Selain itu, akta PPAT menjadi elemen penting dalam proses pendaftaran tanah. Dengan adanya akta ini, pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dapat dilakukan secara sah dan mudah, sehingga status hukum tanah tersebut menjadi lebih jelas dan tidak diragukan. Proses ini tidak hanya memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pembeli, tetapi juga menciptakan transparansi dan mencegah munculnya konflik di masa mendatang. Akta PPAT berfungsi sebagai penghubung antara transaksi perdata dan sistem administrasi pertanahan nasional, memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah tercatat secara resmi dan dapat diakses untuk keperluan hukum.

Sebaliknya, transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT sering kali menghadirkan risiko hukum yang serius. Ketidakadaan akta otentik dapat mengakibatkan ketidakpastian status kepemilikan tanah, mempersulit proses pendaftaran tanah, dan membuka peluang terjadinya sengketa. Pihak pembeli, tanpa perlindungan dari akta PPAT, menjadi rentan terhadap berbagai masalah hukum, seperti klaim kepemilikan ganda, penipuan, atau pembatalan transaksi di kemudian hari. Risiko ini tidak hanya merugikan individu yang terlibat tetapi juga dapat mengganggu stabilitas pasar properti secara keseluruhan.

Akta PPAT tidak hanya berperan sebagai instrumen hukum, tetapi juga sebagai mekanisme perlindungan yang memastikan bahwa setiap transaksi tanah berlangsung secara aman, adil, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Keberadaannya menjadi jaminan utama bagi para pihak untuk menghindari potensi sengketa dan menciptakan kepastian hukum yang berkelanjutan.

Tinjauan kasus menunjukkan bagaimana absennya akta PPAT dapat menimbulkan berbagai persoalan hukum. Dalam salah satu kasus, seorang pembeli tanah mengalami kesulitan membuktikan kepemilikannya karena hanya memiliki bukti berupa kuitansi pembayaran. Meskipun pengadilan mengakui sahnya transaksi tersebut berdasarkan asas-asas umum perjanjian dalam KUH Perdata, pembuktian menjadi jauh lebih sulit tanpa adanya akta PPAT. Kasus ini menyoroti pentingnya kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh akta otentik untuk memberikan kepastian hukum.

Di sisi lain, kasus lain menunjukkan dampak negatif tidak adanya akta PPAT pada proses pendaftaran tanah. Tanah yang diperjualbelikan tanpa akta otentik tidak dapat didaftarkan secara resmi, mengakibatkan status hukum tanah menjadi tidak jelas. Akibatnya, pembeli rentan terhadap tuntutan hukum dari pihak lain, seperti ahli waris atau pemegang hak tanggungan. Dalam kasus seperti ini, ketiadaan akta PPAT tidak hanya merugikan pembeli tetapi juga memperumit penyelesaian sengketa.

Dalam kasus Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Wsb, Penggugat, Joko Setyono dan Darwiyatun, menggugat keabsahan kepemilikan tanah yang diperjualbelikan tanpa akta PPAT. Penggugat hanya memiliki kuitansi pembayaran sebagai bukti jual beli, sementara tanah tersebut telah dibebani hak tanggungan oleh bank. Pengadilan menolak gugatan Penggugat karena transaksi tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan adanya akta otentik untuk peralihan hak atas tanah. Ketidadaan akta PPAT menyebabkan transaksi tersebut tidak dapat didaftarkan, sehingga status kepemilikan tanah menjadi

tidak jelas dan rentan terhadap sengketa.

Sementara itu, dalam kasus Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 68/Pdt.G/2018/PN Arm, Penggugat, Hasan Guriman dan istrinya, mengajukan gugatan atas transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta PPAT. Tanah tersebut kemudian menjadi objek pembebasan lahan untuk pembangunan waduk, yang memicu sengketa dengan pihak ketiga. Pengadilan memutuskan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum karena memenuhi syarat perjanjian dalam KUH Perdata, meskipun tidak didukung oleh akta PPAT. Namun, ketiadaan akta otentik memperlemah posisi hukum Penggugat dalam upaya membuktikan kepemilikan dan melindungi haknya.

Dalam kasus Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Tjs, gugatan diajukan oleh Iin Rosita terhadap penjual, Sujannah, terkait proses balik nama tanah yang terkendala karena tidak adanya akta PPAT. Pengadilan menyatakan bahwa jual beli tersebut sah, tetapi menegaskan bahwa kelalaian penjual untuk menyelesaikan pembuatan akta PPAT merupakan perbuatan melawan hukum. Pengadilan memberi kuasa kepada pembeli untuk melanjutkan proses balik nama melalui PPAT. Kasus ini menegaskan pentingnya akta otentik dalam proses administrasi dan pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

Ketiga kasus ini mempertegas bahwa meskipun jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat dianggap sah dalam beberapa kondisi, absennya akta otentik secara signifikan meningkatkan risiko hukum. Hal ini mencakup kesulitan dalam pembuktian, potensi sengketa, dan hambatan dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, peran PPAT dalam pembuatan akta otentik dan proses pendaftaran tanah sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak.

Menurut teori kepastian hukum dan teori pendaftaran tanah, peran akta PPAT tidak hanya penting untuk menciptakan kejelasan hukum tetapi juga untuk mencegah praktik ilegal, seperti klaim kepemilikan ganda atau pemalsuan dokumen. Dengan pendaftaran tanah yang didasarkan pada akta PPAT, negara dapat menjamin perlindungan hukum bagi pemilik yang sah, sekaligus mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Meskipun yurisprudensi menunjukkan bahwa transaksi tanpa akta PPAT dapat tetap sah secara hukum, kekuatan pembuktian dan perlindungan hukumnya jauh lebih lemah dibandingkan dengan transaksi yang didukung oleh akta otentik. Oleh karena itu, sangat penting bagi masyarakat untuk memahami risiko yang terkait dengan transaksi di bawah tangan dan pentingnya melibatkan PPAT dalam setiap proses jual beli tanah. Penyempurnaan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menjadi kunci untuk meningkatkan kepastian hukum. Langkah-langkah seperti modernisasi sistem pendaftaran, penerapan teknologi informasi, dan penguatan peran PPAT dapat membantu menciptakan sistem hukum yang lebih transparan dan akuntabel. Dengan demikian, jual beli tanah dapat dilakukan dengan lebih aman, memberikan manfaat yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang berkepentingan.

KESIMPULAN

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT memiliki kedudukan hukum yang lemah dan rentan terhadap berbagai permasalahan. Dilihat secara yuridis formal, maka transaksi tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah baik itu dalam UUPA maupun PP Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena tidak adanya akta PPAT sebagai bukti otentik atas terjadinya transaksi jual beli maka dapat menimbulkan kesulitan dalam pembuktian kepemilikan jika terjadi sengketa. Meskipun secara substansi perjanjian jual beli tersebut mungkin sah, namun dari segi pemenuhan formalitas hukum, transaksi tersebut dianggap tidak sempurna.

Kepastian hukum dalam jual beli dan pendaftaran tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT sangat rendah. Hal ini disebabkan dari kesulitan dalam pendaftaran tanah, karena kantor pertanahan umumnya mensyaratkan adanya akta PPAT sebagai salah satu persyaratan pendaftaran. Sehingga risiko terjadinya sengketa kepemilikan sangat tinggi, mengingat lemahnya bukti-bukti yang mendukung terjadinya transaksi jual beli. Selain itu, potensi pemalsuan dokumen juga menjadi ancaman yang serius, mengingat tidak adanya pengawasan dari pejabat yang berwenang seperti PPAT.

SARAN

Pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya akta PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah. Sosialisasi ini dapat dilakukan melalui berbagai media, seperti media massa, media sosial, serta kegiatan-kegiatan penyuluhan hukum di tingkat desa atau kelurahan. Selain itu, pemerintah juga perlu mempermudah akses masyarakat terhadap layanan PPAT, baik dari segi lokasi maupun prosedur.

Penegakan hukum terhadap pelanggaran dalam transaksi tanah harus diperkuat. Aparat penegak hukum perlu lebih proaktif dalam menindak pelaku pemalsuan dokumen dan transaksi tanah yang melanggar hukum. Selain itu, perlu adanya sanksi yang tegas bagi pihak-pihak yang terlibat dalam praktik jual beli tanah tanpa akta PPAT, baik berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana. Dengan menggabungkan upaya sosialisasi, penyederhanaan prosedur, dan penegakan hukum yang efektif, diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya akta PPAT dan mengurangi praktik jual beli tanah tanpa akta PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 2007.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 2008.
- Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2020.

Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliomo dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.

Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.

Perundangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2016 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 23 Tahun 2016 tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2019 tentang Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik;

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

Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah