

KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT

Tia Mandasari^{1*}, Dhoni Martien², Felicitas Sri Marniati³

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

e-mail: tiamandasarinewbie15@gmail.com



E-ISSN : 3109-9173

CORPUS JURIS: Jurnal Ilmu Hukum

<https://manggalajournal.org/index.php/corpusjuris/>

Vol. 2, No. 2 Agustus 2026

Page: 257 - 269

DOI:

<https://doi.org/10.62335/corpusjuris.v2i2.2921>

Article History:

Received:

21-07-2026

Revised:

06-08-2026

Accepted:

14-08-2026

Abstract : Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997, as amended by Government Regulation Number 18 of 2021, provides that the transfer of land rights through sale and purchase may only be registered if evidenced by a deed executed by a Land Deed Official (PPAT). In practice, however, land sale and purchase transactions conducted privately without a PPAT deed are still frequently found, thereby creating legal problems for the buyer. The research questions what are the legal consequences of the sale and purchase of land rights conducted without a sale and purchase deed executed by a PPAT, and how is legal certainty achieved in the transfer of land rights through sale and purchase conducted without such a deed? This research applies Jan Michiel Otto's theory of legal certainty and Boedi Harsono's theory of land registration. This study employs normative juridical legal research. The approaches used are the statutory, case, analytical, and conceptual approaches. Legal materials were collected through the identification and inventory of positive legal provisions, books, journals, and other relevant legal sources. The legal materials were analyzed using grammatical and systematic interpretation, as well as the legal construction techniques of analogy and legal refinement (*rechtsverfijning*). The results demonstrate that a land sale and purchase transaction conducted without a PPAT deed remains valid as an agreement if it satisfies the requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code and the customary law principles of *terang* and *tunai*. However, such validity is limited to an obligatory relationship between the seller and the buyer and does not effectuate the juridical transfer of land rights, which requires registration with the Land Office. Consequently, the land rights remain registered in the seller's name. Legal certainty may be achieved through the execution of a Sale and Purchase Deed before a PPAT. If the seller refuses to sign the deed, the buyer may file a lawsuit, and a final and binding court decision may serve as the basis for executing the deed and registering the transfer of land rights.

Keywords : *Legal certainty, without a sale and purchase deed in front of you Land Titles Registrar.*

Abstrak : Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun dalam praktiknya masih dijumpai jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa akta PPAT, sehingga menimbulkan persoalan hukum bagi pembeli. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT serta bagaimana kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto dan teori pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Teknik analisis bahan hukum yang digunakan yaitu penafsiran gramatikal dan sistematis, serta teknik konstruksi analogi dan penghalusan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah tanpa akta PPAT tetap sah sebagai perjanjian sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara serta memenuhi sifat terang dan tunai menurut hukum adat, tetapi keabsahan itu hanya mengikat penjual dan pembeli secara obligatoir dan tidak mengakibatkan beralihnya hak atas tanah, karena peralihan hak baru terjadi apabila didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sehingga pembeli hanya menguasai tanah secara fisik sedangkan secara yuridis hak masih tercatat atas nama penjual. Kepastian hukum bagi pembeli dapat diperoleh melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Apabila penjual menolak menandatangani akta tersebut, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap selanjutnya dapat menjadi dasar untuk melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga pembeli memperoleh kepastian hukum atas kepemilikannya

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Tanpa Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENDAHULUAN

Indonesia menegaskan dirinya sebagai negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Konsekuensi dari prinsip tersebut adalah adanya jaminan terhadap kepastian hukum bagi setiap warga negara, termasuk kepastian mengenai penguasaan, kepemilikan, dan peralihan hak atas tanah.¹

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah adalah jual beli. Secara umum, konsep jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota, yang pada pokoknya menempatkan jual beli sebagai suatu perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan barang dan bagi pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.² Namun demikian, jual beli yang objeknya berupa hak atas tanah tunduk pula pada pengaturan khusus dalam hukum agraria nasional, terutama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai ketentuan yang bersifat *lex specialis*.

Dalam perspektif hukum perdata, kesepakatan jual beli dan pembayaran harga belum serta-merta menjadikan peralihan hak atas tanah dapat dipertahankan terhadap setiap pihak. Pada tahap tersebut, hubungan hukum yang timbul pada dasarnya masih bersifat obligatoir, yaitu melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak dalam perjanjian. Oleh karena itu, diperlukan penyerahan secara yuridis (*yuridische levering*) yang diwujudkan melalui prosedur peralihan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³ Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 19 UUPA mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Pemerintah di seluruh wilayah Indonesia guna memberikan jaminan kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Meskipun demikian, dalam praktik kehidupan masyarakat masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum, khususnya berkaitan dengan keabsahan transaksi, pembuktian adanya peralihan hak, serta kepastian hukum bagi para pihak.⁴

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan 3 (tiga) putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai objek penelitian, yaitu:

1. Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor: 62/Pdt.G/2022/PN Pwd.
2. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 68/ Pdt.G/2018/PN Arm dari, yang juga ditolak dalam tingkat kasasi pada tahun 2021.
3. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Tjs, yang diputus pada tahun 2022.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan

¹ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 55

² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 52.

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 15

⁴ Amin Rahmat Sidik dan Ahmad Rizky Apriana, Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Implikasinya Terhadap Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan, *IJJ: Indonesian Journal of Law and Justice*, Vol. 3, No. 1, Mei 2026, hlm. 16

menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Teknik analisis bahan hukum yang digunakan yaitu penafsiran gramatikal dan sistematis, serta teknik konstruksi analogi dan penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapan PPAT.

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Pasal 1457 KUHPerdota mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan yang mewajibkan pihak penjual menyerahkan barang dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati. Oleh karena itu, jual beli tanah tetap harus dianalisis berdasarkan prinsip-prinsip umum hukum perjanjian, sekalipun terhadap peralihan hak atas tanah berlaku ketentuan khusus dalam hukum agraria nasional.

Keabsahan perjanjian jual beli pada dasarnya ditentukan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dua persyaratan pertama merupakan syarat subjektif, sedangkan dua persyaratan terakhir merupakan syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat subjektif dapat menyebabkan perjanjian dimintakan pembatalan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota. Ketentuan tersebut mencerminkan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli di hadapan PPAT tidak serta-merta menghapus hubungan hukum antara penjual dan pembeli sepanjang kesepakatan tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Dalam perspektif hukum perdata, jual beli bersifat konsensual. Pasal 1458 KUHPerdota menegaskan bahwa jual beli telah terjadi sejak para pihak mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, sifat konsensual tersebut harus dibedakan dari peralihan hak milik, karena Pasal 1459 KUHPerdota menegaskan bahwa hak milik belum berpindah sebelum dilakukan penyerahan atau *levering*.

Dengan demikian, jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli PPAT dapat melahirkan hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli, tetapi belum dengan sendirinya menyebabkan peralihan hak atas tanah secara yuridis. Penguasaan fisik atas tanah oleh pembeli dan pembayaran harga kepada penjual merupakan keadaan yang menunjukkan adanya pelaksanaan transaksi, tetapi belum identik dengan perubahan pemegang hak yang tercatat dalam administrasi pertanahan.

Dalam konteks hukum tanah, perlu dibedakan antara penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan nyata berkaitan dengan penguasaan fisik tanah, sedangkan penyerahan yuridis merupakan tindakan hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan status hak. Dalam sistem pertanahan nasional, penyerahan yuridis tersebut berkaitan dengan pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan.

Objek jual beli tanah meliputi hak-hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Masing-masing hak tersebut tunduk pada mekanisme hukum pertanahan, terutama berkaitan dengan peralihan dan pendaftarannya.

Hubungan antara KUHPerdata dan hukum pertanahan harus dipahami melalui asas *lex specialis derogat legi generali*. KUHPerdata berfungsi sebagai *lex generalis* dalam mengatur hubungan perjanjian, sedangkan hukum pertanahan merupakan *lex specialis* yang mengatur secara khusus mengenai peralihan dan pendaftaran hak atas tanah. Oleh sebab itu, sahnya perjanjian jual beli menurut KUHPerdata tidak dapat disamakan dengan telah sempurnanya peralihan hak atas tanah menurut hukum pertanahan.

Karakter jual beli tanah dalam hukum nasional juga dipengaruhi oleh hukum adat. Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria nasional bersumber pada hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dari konsepsi tersebut berkembang prinsip jual beli tanah yang bersifat tunai dan terang. Sifat tunai berkaitan dengan pembayaran dan penyerahan hak, sedangkan sifat terang berkaitan dengan dilakukannya perbuatan hukum secara terbuka dan dapat diketahui oleh pihak yang berwenang.

Prinsip terang kemudian memperoleh bentuk formal dalam sistem hukum pertanahan melalui kewajiban pembuatan akta oleh PPAT. PPAT mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah. Akta tersebut selanjutnya menjadi dasar untuk melakukan perubahan data yuridis dalam administrasi pertanahan.

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA memberikan mandat kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian diperkuat oleh berbagai peraturan pelaksana, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Menurut teori pendaftaran tanah yang dikemukakan Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan pemerintah yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam perkembangan regulasi, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memperluas cakupan objek pendaftaran tanah, termasuk Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan satuan rumah susun, tanpa menghilangkan fungsi utama pendaftaran tanah sebagai sarana memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Dalam jual beli tanah, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Akta Jual Beli PPAT mempunyai kedudukan penting sebagai penghubung antara perbuatan hukum jual beli dengan perubahan data yuridis dalam administrasi pertanahan.

Kewenangan PPAT juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Berdasarkan Pasal 2, PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu, termasuk jual beli, tukar-menukar, hibah, pembagian hak bersama, serta perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah.

Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT mempunyai beberapa fungsi penting, yaitu sebagai alat bukti otentik, dasar pendaftaran peralihan hak, instrumen pemeriksaan terpenuhinya persyaratan hukum, sarana perlindungan hukum, dan sarana memberikan kepastian hukum. Kedudukan tersebut diperkuat oleh Pasal 1868 KUHPerdata mengenai akta otentik serta Pasal 1870 KUHPerdata yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna terhadap akta otentik.

Sebaliknya, jual beli tanah yang hanya dituangkan dalam surat pernyataan, kuitansi, atau perjanjian di bawah tangan mempunyai kelemahan dari aspek pembuktian dan administrasi pertanahan. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPertdata, akta di bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian sempurna apabila tanda tangannya diakui oleh pihak yang menandatangani. Apabila tanda tangan tersebut disangkal, pihak yang menggunakan dokumen tersebut harus membuktikan kebenarannya.

Kondisi tersebut dapat dianalisis menggunakan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto. Menurut Otto, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh tersedianya aturan yang jelas dan konsisten, tetapi juga oleh penerapan aturan secara konsisten oleh penguasa, kepatuhan masyarakat, konsistensi hakim yang mandiri dan tidak berpihak, serta pelaksanaan putusan pengadilan secara konkret. Dalam jual beli tanah di bawah tangan, ketidakpatuhan terhadap prosedur pembuatan Akta Jual Beli dapat menimbulkan ketidakpastian yang kemudian harus diselesaikan melalui mekanisme pengadilan.

Dalam praktik, pembeli yang telah melunasi harga tetapi hanya memiliki kuitansi atau surat pernyataan dapat menghadapi persoalan ketika hendak melakukan balik nama, terutama apabila penjual telah meninggal, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak bersedia hadir di hadapan PPAT. Dalam keadaan tersebut, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh pengesahan terhadap jual beli yang telah dilakukan dan memperoleh dasar untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli. Dokumen ini menyebut adanya tiga putusan pengadilan yang dianalisis, yang pada akhirnya menyatakan jual beli tersebut sah tetapi tetap mengarahkan penyelesaiannya melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak. Identitas atau nomor ketiga putusan tersebut tidak dicantumkan dalam bagian teks yang tersedia sehingga tidak ditambahkan agar tidak terjadi pengadaaan informasi di luar sumber.

Kedudukan kuitansi juga diperjelas melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020. Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah, menguasai objek jual beli, dan melakukannya dengan itikad baik. Sementara itu, SEMA Nomor 10 Tahun 2020 memberikan penegasan mengenai fungsi Akta Jual Beli sebagai bukti pembayaran apabila akta tersebut memuat pernyataan pelunasan.

Pada akhirnya, jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli PPAT memiliki kedudukan hukum yang bersifat terbatas. Pada tataran *lex generalis*, transaksi dapat sah dan mengikat sebagai hubungan perikatan apabila memenuhi Pasal 1320 KUHPertdata dan tunduk pada asas *pacta sunt servanda*. Namun, pada tataran *lex specialis* hukum pertanahan, transaksi tersebut belum sempurna sebagai peralihan hak karena belum memenuhi persyaratan formal berupa Akta Jual Beli PPAT dan pendaftaran peralihan hak. Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) UUPA, Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta keseluruhan kerangka hukum yang dianalisis, inti kedudukan hukumnya adalah bahwa jual beli tanah tanpa Akta PPAT dapat sah sebagai perikatan antara para pihak, tetapi belum memindahkan hak atas tanah secara yuridis dan belum memberikan perlindungan serta kepastian hukum penuh terhadap pihak ketiga sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak.

Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapan PPAT.

Kepastian hukum merupakan kondisi yang memungkinkan setiap subjek hukum mengetahui secara jelas hak, kewajiban, serta konsekuensi hukum dari tindakan yang dilakukannya. Dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanpa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT,

analisis utama menggunakan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto, dengan memperhatikan hubungan antara ketentuan umum (*lex generalis*) mengenai perjanjian dan ketentuan khusus (*lex specialis*) dalam hukum pertanahan.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum tidak cukup hanya dilihat dari keberadaan norma tertulis, tetapi harus tercermin dalam pelaksanaannya. Kepastian hukum akan terwujud apabila terdapat ketentuan hukum yang jelas dan konsisten, penerapan hukum yang konsisten oleh lembaga pemerintahan, perilaku masyarakat yang menyesuaikan diri dengan hukum, lembaga peradilan yang mandiri dan tidak memihak, serta pelaksanaan nyata terhadap putusan pengadilan. Kelima unsur tersebut menjadi parameter untuk menilai kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli PPAT.

Landasan normatif peralihan hak atas tanah bersumber terutama dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam hubungan hukum perdata, jual beli tetap tunduk pada KUHPerdata, khususnya Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian, Pasal 1338 mengenai kekuatan mengikat perjanjian, dan Pasal 1457 mengenai pengertian jual beli. Namun, ketika objek jual beli berupa hak atas tanah, ketentuan tersebut harus diterapkan bersama ketentuan khusus dalam hukum pertanahan.

Pasal 5 UUPA menempatkan hukum adat sebagai dasar hukum tanah nasional sehingga jual beli tanah pada prinsipnya mengikuti karakter jual beli menurut hukum adat yang bersifat tunai dan terang. Selanjutnya, Pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum, sedangkan Pasal 26 UUPA mengamanatkan pengaturan lebih lanjut mengenai perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik atas tanah.

Ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP tersebut menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Oleh karena itu, Akta Jual Beli PPAT mempunyai kedudukan penting sebagai penghubung antara perbuatan hukum jual beli dengan proses administrasi pendaftaran tanah.

Perkembangan hukum pertanahan kemudian diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memperluas cakupan objek pendaftaran tanah dan memberikan dasar penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. Meskipun demikian, perkembangan teknologi tersebut tidak menghilangkan prinsip bahwa perubahan data yuridis akibat jual beli harus didukung dokumen hukum yang sah sebagai dasar pencatatan dalam sistem pendaftaran tanah.

Kedudukan, tugas, dan kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah, termasuk jual beli. Dengan demikian, secara normatif telah tersedia perangkat hukum yang mengatur hubungan antara jual beli, peralihan hak, pembuatan Akta Jual Beli, dan pendaftaran tanah.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto, unsur pertama pada dasarnya telah terpenuhi karena hukum positif menyediakan aturan mengenai keabsahan jual beli sekaligus persyaratan khusus mengenai pembuktian dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Persoalan kepastian hukum kemudian bergeser pada konsistensi penerapan norma oleh pemerintah,

kepatuhan masyarakat, keseragaman pertimbangan pengadilan, dan pelaksanaan putusan pengadilan.

Kepastian hukum pertanahan juga berkaitan dengan asas keterbukaan, asas kepastian, dan asas prioritas. Asas keterbukaan menghendaki agar informasi mengenai status hukum tanah dapat diketahui, termasuk pemegang hak dan beban yang melekat pada tanah. Asas kepastian menuntut kejelasan mengenai objek, subjek, luas, dan batas tanah, sedangkan asas prioritas memberikan kedudukan lebih kuat kepada hak atas tanah yang telah didaftarkan lebih dahulu. Akta PPAT yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan berperan penting dalam mewujudkan ketiga asas tersebut.

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif berunsur positif. Dalam sistem tersebut, hak atas tanah pada dasarnya timbul dari perbuatan hukum dan bukan semata-mata karena pendaftaran, sehingga pendaftaran tidak bersifat konstitutif. Namun, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan datanya dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Sistem ini memberikan perlindungan terhadap pemegang hak yang sah, tetapi juga dapat menimbulkan persoalan kepastian hukum apabila data pendaftaran tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Dalam sistem tersebut, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi penting. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik. Perlindungan tersebut semakin kuat apabila jual beli dituangkan dalam Akta Jual Beli di hadapan PPAT karena PPAT melakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis tanah, kewenangan penjual, serta kemungkinan adanya sengketa. Mekanisme ini sekaligus mewujudkan asas terang dan mengurangi potensi sengketa.

Meskipun perangkat hukum telah tersedia, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih ditemukan, khususnya di masyarakat pedesaan. Praktik tersebut tidak serta-merta dilarang, tetapi mengandung risiko tinggi terhadap kepastian hukum. Sejumlah yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan bahwa Putusan Nomor 126 K/Sip/1976, Putusan Nomor 952 K/Sip/1974, Putusan Nomor 123 K/Sip/1970, Putusan Nomor 122 K/Sip/1973, dan Putusan Nomor 153 PK/PDT/2005 pada pokoknya menempatkan akta PPAT bukan sebagai satu-satunya unsur penentu sah atau tidaknya jual beli tanah, sepanjang persyaratan materiil jual beli telah terpenuhi.

Dari yurisprudensi tersebut terlihat adanya perbedaan antara keabsahan jual beli sebagai perbuatan hukum dan pendaftaran peralihan hak sebagai akibat administratif. Jual beli tanah di bawah tangan dapat tetap diakui sah apabila memenuhi syarat hukum, tetapi pembeli akan menghadapi kesulitan ketika hendak mendaftarkan peralihan hak karena persyaratan formal belum terpenuhi. Akta PPAT dengan demikian bukan semata-mata instrumen pembentuk hubungan perjanjian, tetapi memiliki fungsi penting sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran hak.

Hal tersebut tampak dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Pwd. Perkara tersebut berkaitan dengan jual beli tanah seluas 251 m² yang dilakukan dengan harga Rp200.000.000,00 melalui surat pernyataan jual beli di bawah tangan. Pembayaran telah dilunasi dan sertifikat diserahkan kepada pembeli, tetapi penjual kemudian tidak bersedia hadir untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Pengadilan berdasarkan Pasal 163 HIR, Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdara serta Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan jual beli tersebut sah dan memberikan dasar bagi pembeli untuk melakukan balik nama setelah dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT.

Kasus Purwodadi menunjukkan bahwa surat pernyataan jual beli dan kuitansi dapat membuktikan adanya kesepakatan serta pembayaran antara para pihak, tetapi kedudukannya lebih lemah dibandingkan akta otentik dan tidak memberikan perlindungan yang sama terhadap pihak ketiga. Putusan pengadilan dalam perkara tersebut tidak menggantikan Akta Jual Beli PPAT,

melainkan menjadi dasar agar Akta Jual Beli dapat dibuat sehingga peralihan hak dapat didaftarkan. Kepastian hukum yang penuh bagi pembeli baru diperoleh setelah perubahan data yuridis dicatat dalam buku tanah.

Perkara kedua terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Airmadidi Nomor 68/Pdt.G/2018/PN Arm, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 34/Pdt/2020/PT MND dan kasasinya ditolak melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1148 K/Pdt/2021 tanggal 3 Juni 2021. Perkara tersebut menyangkut tanah seluas 11.539 m² dan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* di bawah tangan. Penggugat sebagai pihak yang mengaku sebagai penjual berusaha membatalkan transaksi, tetapi pengadilan menyatakan jual beli sah dan memberikan perlindungan kepada Tergugat sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan kaidah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980.

Perkara Airmadidi menunjukkan bahwa ketiadaan Akta Jual Beli PPAT tidak otomatis menghilangkan kekuatan mengikat suatu perjanjian apabila unsur-unsur Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata terpenuhi. Karena tanda tangan dalam *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* tidak dibantah, perjanjian tetap mengikat para pihak. Pengadilan juga menempatkan itikad baik sebagai unsur penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli. Ketiadaan Akta Jual Beli dan pendaftaran sejak awal telah menimbulkan ketidakpastian yang kemudian harus diselesaikan melalui proses peradilan hingga tingkat kasasi.

Perkara ketiga adalah Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 42/Pdt.G/2021/PN Tjs tanggal 7 Januari 2022. Dalam perkara tersebut, jual beli tanah dilakukan pada tahun 2015 dengan perjanjian di bawah tangan, pembayaran tunai, penyerahan sertipikat, dan kuitansi bermeterai. Ketika pembeli hendak melakukan balik nama, penjual tidak lagi diketahui keberadaannya sehingga Akta Jual Beli tidak dapat dibuat. Pengadilan menyatakan jual beli sah, menyatakan pembeli sebagai pemilik yang sah, serta memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap PPAT dan menandatangani Akta Jual Beli serta melakukan balik nama atas nama penjual.

Putusan Tanjung Selor memperlihatkan bahwa jual beli dapat diakui sah berdasarkan terpenuhinya syarat materiil meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 122 K/Sip/1973, yang menegaskan bahwa tidak dilaksanakannya jual beli di hadapan PPAT tidak otomatis menyebabkan perjanjian batal. Namun, bukti berupa kuitansi, surat di bawah tangan, sertipikat, dan keterangan saksi tetap memiliki kekuatan pembuktian yang lebih rendah daripada akta otentik sehingga tanpa putusan pengadilan kedudukan pembeli tetap rentan.

Ketiga putusan tersebut menunjukkan pola yang sama: jual beli dilakukan di bawah tangan, pembeli telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya, tetapi peralihan hak tidak dapat didaftarkan karena tidak terdapat Akta Jual Beli PPAT. Dalam Putusan Purwodadi dan Putusan Tanjung Selor, pembeli memperoleh dasar hukum untuk membuat Akta Jual Beli, sedangkan dalam Putusan Airmadidi pembeli mempertahankan keabsahan jual beli dari gugatan penjual hingga tingkat kasasi. Dengan demikian, pengadilan pada akhirnya mengembalikan penyelesaian kepada mekanisme Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak.

Keseluruhan perkara juga memperlihatkan bahwa penjual yang telah menerima pembayaran tetapi tidak bersedia atau tidak dapat menyelesaikan Akta Jual Beli dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pembeli. Dalam Putusan Tanjung Selor, tindakan tersebut bahkan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga pengadilan dapat memerintahkan penandatanganan Akta Jual Beli atau memberikan kuasa kepada pembeli untuk menandatangani atas nama penjual. Dengan cara demikian, kebuntuan akibat tidak adanya

tanda tangan penjual dapat diatasi tanpa menghilangkan mekanisme pendaftaran tanah yang berlaku.

Pada akhirnya, kepastian hukum dalam peralihan jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli PPAT tidak cukup hanya diperoleh melalui pengakuan bahwa jual beli tersebut sah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dilengkapi dengan PP Nomor 18 Tahun 2021, peralihan hak harus kembali ditempatkan dalam mekanisme pendaftaran tanah melalui Akta Jual Beli PPAT. Ketiga perkara tersebut sekaligus memperlihatkan bekerjanya lima unsur teori kepastian hukum Jan Michiel Otto: aturan tersedia, lembaga negara menerapkannya secara konsisten, perilaku masyarakat belum sepenuhnya menyesuaikan diri, pengadilan memberikan penyelesaian yang konsisten, dan putusan dilaksanakan melalui pembuatan Akta Jual Beli serta pendaftaran peralihan hak.

Karena itu, peningkatan kepastian hukum tidak hanya bergantung pada penyelesaian sengketa melalui pengadilan, tetapi juga pada pembaruan sistem pendaftaran tanah dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat. PP Nomor 18 Tahun 2021 telah memberikan dasar bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik, termasuk sertipikat elektronik dan layanan peralihan hak secara elektronik. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga dapat memperluas bidang tanah yang terdaftar dan mempersempit ruang terjadinya jual beli di bawah tangan. Upaya tersebut harus disertai edukasi kepada masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan, mengenai pentingnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Dengan demikian, teori kepastian hukum dan teori pendaftaran tanah bertemu pada kebutuhan akan Akta Jual Beli PPAT sebagai instrumen penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT bersifat ganda dan harus dipisahkan menurut lapangan hukumnya. Pada lapangan hukum perdata, jual beli tersebut sah dan telah mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan memenuhi sifat terang dan tunai menurut hukum adat yang menjadi dasar hukum tanah nasional sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA. Kuitansi, surat pernyataan jual beli bermeterai, dan bukti penguasaan fisik merupakan alat bukti bahwa perbuatan hukum itu benar-benar terjadi dan harganya telah dibayar lunas, sejalan dengan Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 7 SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, angka 2 huruf b SEMA Nomor 10 Tahun 2020. Namun kekuatan itu berhenti pada hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli. Pada lapangan hukum pendaftaran tanah, jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan karena Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta PPAT, kecuali dalam keadaan tertentu yang ditentukan Menteri sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (2). Akibatnya asas publisitas tidak terpenuhi: buku tanah dan sertipikat tetap tercatat atas nama penjual, peralihan hak tidak dapat diketahui pihak ketiga, dan pembeli hanya menguasai tanah secara fisik tanpa memegang hak atas tanah secara yuridis.
2. Kepastian hukum peralihan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT baru terwujud apabila jual beli yang telah mengikat secara perdata itu ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan. Apabila penjual menolak, terdapat dua jalan. Jalan

administratif ditempuh melalui Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 apabila kadar kebenaran alat bukti dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan. Jalan peradilan ditempuh melalui gugatan pengesahan jual beli sekaligus pemenuhan prestasi. Dalam ketiga putusan yang diteliti, seluruh penjual menolak menandatangani Akta Jual Beli sehingga pembeli menempuh jalan kedua, dan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar bagi pembuatan Akta Jual Beli serta balik nama sertifikat. Dengan demikian putusan pengadilan tidak menggantikan Akta Jual Beli, melainkan memulihkan jalan menuju akta dan pendaftaran, sehingga ketiga syarat kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, yaitu aturan yang jelas, penerapan yang konsisten oleh lembaga negara, dan putusan peradilan yang sejalan dengan aturan, terpenuhi secara berurutan.

SARAN

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu menerbitkan peraturan menteri yang merinci "keadaan tertentu" dan parameter "kadar kebenarannya dianggap cukup" dalam Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, misalnya kuitansi bermeterai yang memuat identitas para pihak dan objek, surat pernyataan jual beli yang diketahui kepala desa atau lurah, penguasaan fisik tanpa sengketa selama jangka waktu tertentu, serta pengumuman di kantor desa dan kantor pertanahan selama tiga puluh hari. Dengan parameter yang terukur, pembeli beritikad baik tidak perlu selalu menempuh gugatan hanya untuk mendaftarkan hak yang telah dibayar lunas.
2. Mahkamah Agung perlu menuangkan kedudukan kuitansi secara eksplisit dalam rumusan kamar perdata berikutnya, dengan menegaskan bahwa kuitansi jual beli tanah berkekuatan sebagai bukti pelunasan dan dasar gugatan pemenuhan prestasi terhadap penjual, tetapi bukan alas hak yang dapat langsung dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak. Penegasan tersebut akan menutup perbedaan penafsiran antarpengadilan yang selama ini hanya bersandar pada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 secara terpisah.
3. Bagi pembeli tanah, seluruh pembayaran sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT dan dituangkan langsung dalam Akta Jual Beli yang memuat pernyataan lunas, sehingga kuitansi tidak lagi berdiri sendiri. Apabila syarat administratif belum lengkap, pembeli perlu menuangkan transaksinya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli notariil disertai kuasa menjual, kemudian memastikan PPAT menyampaikan akta beserta dokumennya kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganan sebagaimana diwajibkan Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

UCAPAN TERIMA KASIH

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

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Amin Rahmat Sidik dan Ahmad Rizky Apriana, Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Implikasinya Terhadap Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan, *IJJ: Indonesian Journal of Law and Justice*, Vol. 3, No. 1, Mei 2026.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2006.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Jan Michiel Otto sebagaimana diterjemahkan Tristam Moeliono, dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Jan Michiel Otto sebagaimana diterjemahkan Tristam Moeliono, dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Jan Otto Michiel terjemahan Tristam Moeliomo dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Nurhasan Ismail, *Hukum Pengurusan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah: Teori dan Praktik*, Setara Press, Malang, 2024.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 208.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Peraturan Perundang-Undangan

- 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 Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan 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.

Yurisprudensi:

- Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor: 62/Pdt.G/2022/PN Pwd.

Putusan Pengadilan Negeri Armadidi Nomor: 68/Pdt.G/2018/PN Arm.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor: 42/Pdt.G/2021/PN Tjs.

Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 34/Pdt/2020/PT MND.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1148 K/Pdt/2021.