

## KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PPAT DITINJAU DARI PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Ni Gusti Ketut Sri Astiti  
Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Indonesia

dindamaharani2203@gmail.com, alit\_notarisbadung@yahoo.com, notarisppatsriastiti@yahoo.com

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji apakah terdapat akibat hukum yang sah dalam transaksi jual beli tanah jika dilakukan tanpa melibatkan akta PPAT, dengan mengambil perspektif dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam konteks ini, rumusan masalah penelitian terfokus pada dua pertanyaan utama: Pertama, bagaimana pengaturan pembuatan akta jual beli oleh PPAT? Kedua, apa keabsahan jual beli hak atas tanah yang dibuat tanpa melibatkan PPAT? Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum secara normatif, yang mencermati berbagai aspek regulasi dan peraturan hukum yang berkaitan dengan transaksi tanah. Hasil dari penelitian ini mengindikasikan bahwa keabsahan dalam transaksi jual beli tanah masih dapat diperoleh meskipun tanpa pencatatan pada PPAT dalam bentuk akta jual beli. Namun, ketika penelitian ini dipandang dalam konteks Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat implikasi bahwa peralihan hak atas tanah dari pembeli kepada penjual, yang sering disebut sebagai proses "balik nama," tidak dapat terwujud jika tidak ada akta yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini menegaskan bahwa pemindahan hak atas tanah melalui transaksi jual beli harus didukung oleh akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, keberadaan PPAT dan pembuatan akta oleh mereka memegang peran penting dalam menjaga keabsahan hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

**Kata Kunci:** Keabsahan, Jual Beli, PPAT

### ABSTRACT

*This research aims to examine whether there are valid legal consequences in land sale and purchase transactions if they are conducted without involving a PPAT deed, by taking the perspective of Government Regulation No. 24/1997. In this context, the research problem formulation focuses on two main questions: First, how is the regulation of the making of Sale and Purchase Deed by PPAT? Second, what is the validity of the sale and purchase of land rights made without involving a PPAT? The research method used is a normative legal method, which examines various aspects of legal regulations and regulations relating to land transactions. The results of this study indicate that the validity of land sale and purchase transactions can still be obtained even without recording with a PPAT in the form of a sale and purchase deed. However, when this research is viewed in the context of Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration, there is an implication that the transfer of land rights from the buyer to the seller, often referred to as the "balik nama" process, cannot be realized in the absence of a deed made before a Land Deed Official (PPAT). This confirms that the transfer of land rights through a sale and purchase transaction must be supported by an authentic deed issued by a PPAT in accordance with applicable legal provisions. Thus, the existence of PPATs and the making of deeds by them play an important role in maintaining legal validity in land sale and purchase transactions in Indonesia.*

**Keywords:** Validity, Sale and Purchase, PPAT

## I. PENDAHULUAN

Tanah didefinisikan sebagai kumpulan benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horizon-horizon, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air, udara, dan merupakan media untuk tumbuhnya tanaman (Sutanto dalam Arifin dkk. 2018). Tanah memiliki peran yang tak terbantahkan dalam masyarakat, tidak hanya sebagai sumber daya alam yang tak terbarukan, tetapi juga sebagai kunci pembangunan sosial dan ekonomi. Dewi (2019) menunjukkan data transaksi jual beli tanah dari tahun 2013 hingga tahun 2015. Pada tahun 2013 terdapat 599 transaksi jual beli tanah, pada tahun 2014 terdapat 1.008 transaksi jual beli tanah, dan pada tahun 2015 terdapat 1.108 transaksi jual beli tanah. Hal tersebut menyimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah terus meningkat secara signifikan,

dan mencerminkan investasi yang kuat dalam sektor properti. Tidak dapat dibayangkan berapa jumlah transaksi jual beli tanah hingga tahun 2023 seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang pesat, masyarakat semakin mengakses pemilikan tanah sebagai bentuk investasi yang menjanjikan. Tanah juga memiliki dampak sosial yang besar, termasuk dalam konteks warisan budaya dan pemukiman masyarakat.

Dalam konteks ini, pentingnya peraturan dan aturan hukum yang mengatur jual beli tanah menjadi sangat krusial. Salah satu aspek penting dalam proses jual beli tanah adalah akta PPAT, yang menjadi bukti sah transaksi (Ifitah, 2014). Artikel ini mengkaji keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT, dengan fokus pada perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang prosedur yang harus diikuti dalam memproses akta jual beli tanah yang sah menurut hukum, serta menjelaskan konsekuensi yang mungkin timbul jika transaksi tersebut dilakukan tanpa izin hukum. Pemahaman yang lebih baik tentang keabsahan transaksi properti akan membantu melindungi hak-hak pemilik tanah, mengurangi masalah yang berkaitan dengan kepemilikan, dan mendukung perkembangan ekonomi yang berkelanjutan.

Banyak kasus yang terjadi menunjukkan bahwa status tanah yang telah dijual masih tetap terdaftar atas nama pemilik sebelumnya yang sah, sehingga tindakan yang terjadi dalam proses jual beli sering kali terbatas pada pembuatan akta di meja dengan pemberian tanda terima sebagai bukti transaksi yang telah terjadi. Dampaknya adalah munculnya berbagai masalah terkait kepemilikan tanah, seperti kesulitan saat seseorang ingin mengubah pemilik atas tanah, situasi di mana penjual meninggal dunia, atau ketika pembeli tidak dapat ditemukan. Dalam situasi semacam ini, jual beli tanah seringkali dilakukan berdasarkan kepercayaan, yang pada akhirnya menghambat pembeli dalam melakukan pendaftaran hak atas tanahnya di kantor setempat.

Boedi Harsono dalam Pramana (2020) menjelaskan bahwa hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Ada hak yang diberikan kepada individu ketika mereka memiliki suatu aset, dalam hal ini adalah tanah, yang kemudian disertai dengan sejumlah pembatasan terkait apa yang dapat dilakukan dengan tanah tersebut. Kriteria atau standar yang digunakan untuk menilai peraturan hukum mengenai kepemilikan tanah berdasarkan undang-undang adalah aturan yang menentukan apa yang diperbolehkan, wajib, atau dilarang dalam pengelolaan tanah tersebut, serta mengatur hak kepemilikan. Kekayaan yang ada di dalam bumi, yang mencakup air dan bahkan ruang angkasa di tingkat tertinggi, tunduk pada kuasa negara yang digunakan untuk kepentingan masyarakat. Klausul-klausul ini memberikan wewenang kepada negara untuk menentukan siapa yang memenuhi syarat untuk memiliki atau telah diberikan hak atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1, yang menyatakan: "Dengan adanya negara yang memberikan hak dasar, sesuai dengan Pasal 2 yang menentukan hak-hak atas tanah, hak tersebut dapat diberikan kepada individu atau badan hukum baik secara pribadi maupun bersama-sama."

Setiap hak atas tanah harus didaftarkan sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pansariang, 2014). Melalui pendaftaran ini, akan dihasilkan sebuah dokumen penting dalam konteks jual beli tanah, yang disebut sebagai sertifikat. Sertifikat ini diperoleh setelah tanah didaftarkan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Sertifikat ini mengandung informasi fisik dan hukum yang meliputi detail tentang lokasi, batas, dan ukuran tanah serta unit-unit rumah susun yang terdaftar, serta informasi mengenai adanya bangunan atau komponen bangunan di atasnya. Di sisi hukum, sertifikat juga mencakup keterangan mengenai pemegang hak, pihak-pihak terkait lainnya, serta beban-beban hukum yang mungkin ada atas tanah tersebut dan status hukumnya. Pada dasarnya, sertifikat hak atas tanah adalah dokumen yang membuktikan kepemilikan tanah, yang berisi informasi hukum dan fisik yang komprehensif, dan berfungsi sebagai bukti sah dalam proses transaksi properti (Murni & Sulaiman, 2022).

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah disajikan, rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana regulasi pembuatan akta jual beli oleh PPAT memengaruhi keabsahan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT? Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam dan memudahkan pembelajaran mengenai prosedur-prosedur yang harus diikuti dalam mengurus akta jual beli tanah yang telah dibuat dan disahkan oleh PPAT, serta untuk meningkatkan kesadaran masyarakat umum akan pentingnya menjalankan transaksi jual beli

tanah sesuai dengan peraturan hukum yang sah, dan juga untuk memahami potensi konsekuensi jika transaksi tersebut dilakukan tanpa izin hukum yang tepat.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Dalam kajian ini, negara hukum khususnya peraturan perundang-undangan menjadi subjek penelitian hukum normatif. Peter Mahmud Marzuki dalam Susanti (2018) menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Oleh karena itu, dalam penelitian ini, metode penelitian normatif mencakup penggunaan sumber-sumber sekunder, seperti literatur hukum dan pandangan para ahli hukum untuk mendukung analisisnya. Sumber-sumber sekunder ini digunakan untuk merumuskan dan mengembangkan argumen hukum yang relevan dalam konteks keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan legalitas. Parikesit (2021) mengatakan bahwa pendekatan legalitas harus berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, pendekatan legalitas dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji semua peraturan perundang-undangan.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. *Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*

Dalam aktifitas transaksi penjualan tanah, terdapat pihak berwenang berdasarkan hukum yang dapat melaksanakan prosesnya. Dalam konteks ini, para pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah, yang merupakan objek transaksi, harus melibatkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Baharudin, 2014). Lebih lanjut, Hidayah (2013) menjelaskan PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta tanah, dan mengurus akta tersebut secara efektif agar cepat selesai, memantau transaksi jual beli tanah. Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa transaksi harus dilakukan secara terbuka, tidak ada yang tersembunyi, dan pembayaran harus dilakukan secara tunai. Dalam transaksi tersebut, pejabat yang berwenang menjadi saksi yang menyaksikan perpindahan hak kepemilikan tanah. Negara memiliki lembaga hukum yang mengatur transaksi jual beli tanah, yaitu PPAT, yang memiliki wewenang dalam pembuatan dokumen penting untuk transaksi tanah. Fungsi dan wewenang PPAT diatur dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hukum perdata, terdapat akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang memiliki kewenangan, yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui proses yang sah. Akta ini merupakan bukti yang sah, asli, dan lengkap, yang menjadi dasar legalitas dalam perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut. Pejabat yang dimaksud adalah individu-individu seperti Hakim, Jurusita, Notaris, Panitera, dan Pegawai Catatan Sipil, yang memiliki peran sebagai instrumen hukum dalam proses ini (Afnizar, Nasution, & Haspy, 2015).

Dalam konteks peraturan yang diatur oleh perundang-undangan, aktivitas yang terkait dengan transaksi penjualan tanah telah diatur oleh sejumlah peraturan pemerintah yang mengatur peran penting PPAT dalam pembuatan berbagai jenis akta, seperti akta jual beli, akta hibah, akta pertukaran, akta pendirian perseroan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak tanggungan, dan akta pemberian penggunaan bangunan (Nurasa & Mujiburohman, 2020). Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), yang menjelaskan mengenai bentuk dan prosedur pembuatan akta, serta tata cara pengisiannya yang harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Akta PPAT yang dibuat harus mencantumkan informasi yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Akta harus dibuat dalam dua rangkap salinan asli yang mencerminkan bentuk aslinya dan harus dilengkapi dengan tanda materai yang sesuai. Tanda tangan dari semua pihak yang terlibat dalam transaksi harus menjadi bukti yang sah, dengan adanya saksi yang memvalidasi tanda tangan tersebut. Seluruh salinan akta PPAT harus memiliki nomor halaman yang lengkap, dan setiap halaman akta PPAT harus diberi paraf di sudut kanan bawah oleh PPAT, para pihak, dan para saksi (Purwaningsih, Praptomo, & Rahmi, 2015).

## **2. Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dibuat Tanpa Melalui PPAT**

Dalam konteks KUHPdata, terdapat suatu aspek yang dapat dikaji secara umum, yaitu penjelasan mengenai aktivitas dalam perjanjian yang melibatkan satu atau lebih pihak yang akan mengikat diri mereka dengan pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 1313 ayat (1). Dalam Pasal tersebut, dijelaskan bahwa dalam perjanjian, janji yang sudah disepakati oleh banyak pihak atau hanya dua belah pihak adalah wajib untuk dilaksanakan (Suparman, 2014).

Dalam proses pembelian atau penjualan tanah, terdapat dua syarat mendasar yang harus dipenuhi, yaitu syarat formil dan syarat materiil (Saranaung, 2017). Lebih lanjut, Angreni & Wairocana (2018) menjelaskan syarat materiil yang dimaksud adalah pembeli berhak membeli tanah, penjual berhak menjual tanah, dan pelaksanaan jual beli tanah dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang. Sedangkan syarat formil yaitu jual beli tanah dimanat pembuatan akta tanah harus dihadiri masing-masing pihak yang melakukan jual beli atau dihadiri oleh kuasa hukum yang sah dan disaksikan oleh kedua orang saksi, serta dilengkapi beberapa persyaratan tertentu seperti KTP, PBB, KK, dan sertifikat asli hak atas tanah yang telah dicek di kantor pertanahan. Transaksi tanah tidak dapat dilakukan dengan bantuan pihak lain, dan perwakilan negara yang dikenal sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) harus hadir selama seluruh proses transaksi. PPAT, yang memiliki peran sebagai Pejabat dalam pembuatan akta tanah, memiliki kewenangan yang diberikan oleh negara secara umum untuk membuat akta secara otentik dengan bukti hukum yang lengkap, yang erat kaitannya dengan hak tanah atau hak milik rumah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dengan adanya suatu perubahan kepemilikan, yang mengakibatkan pemindahan hak dari pemilik awal (penjual) kepada penerima pemindahan (pembeli), terdapat dua cara yang dapat digunakan dalam pemindahan hak tersebut, yaitu dengan "dialihkan" dan "beralihkan." Cara dialihkan terjadi melalui penunjukan berdasarkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh pemilik, seperti dalam kasus jual beli. Sementara itu, cara beralihkan terkait dengan sistem pewarisan, di mana pemindahan hak terjadi tanpa adanya perbuatan hukum dari pemilik (Zainuri, 2023).

Adanya pemberian tanah oleh satu pihak sebagai bagian dari perjanjian jual beli tanah kepada pihak lain untuk melunasi harga yang telah disepakati. Ketika kedua pihak sepakat dan menganggap transaksi jual beli telah terjadi, meskipun pembayaran belum dilakukan dan tanah belum diserahkan. Namun, perlu ditegaskan bahwa meskipun transaksi jual beli dianggap telah terjadi, hak atas tanah belum sepenuhnya beralih kepada pihak pembeli. Untuk mengamankan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, diperlukan tindakan hukum tambahan, yaitu pengalihan yang sebaliknya, yang dikenal sebagai "pengalihan balik." Pengalihan balik ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak yang dimiliki oleh pembeli sebagai pemilik tanah yang baru, dan dapat dilakukan melalui tindakan pengalihan balik tersebut.

Berdasarkan Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPdata, aktivitas yang harganya dapat ditentukan secara mutlak melalui perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan penyerahan tanah adalah jual beli tanah. Meskipun pembayaran belum dilakukan dan tanah belum diserahkan kepada pembeli, namun jika semua pihak telah mencapai kesepakatan, transaksi jual beli dianggap telah terjadi (Hayati, 2016). Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa hak atas tanah belum beralih secara resmi. Untuk melaksanakan pengalihan tersebut, diperlukan satu langkah hukum yang disebut "penyerahan balik nama." Dengan langkah ini, hak-hak pemilik baru akan diakui, dan tanah tersebut akan menjadi kepemilikan baru. Dengan dilakukannya pengalihan atas nama tersebut, ini menunjukkan bahwa tanah tersebut telah dialihkan. Oleh karena itu, peran PPAT sangat penting untuk membuat surat yang memiliki legalitas tinggi dan terbukti, yaitu akta jual beli. Akta jual beli ini merupakan dasar dari aktivitas jual beli. Dengan PPAT yang membuat akta tersebut, tujuan dari pemberian hak kepada pemilik tanah dapat terpenuhi, sehingga pemilik tersebut akan mendapatkan haknya atas tanah tersebut.

Kesahan akad diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang pada dasarnya menjelaskan bahwa terdapat empat ketentuan legal untuk sebuah akad, yaitu "akur, cakap, subjek khusus, serta kausa halal." Pertama, ketentuan akur mengharuskan bahwa akad dalam penjualan tanah harus dibuat berdasarkan kesepakatan dari semua pihak, baik pihak penjual maupun pembeli, tanpa adanya tekanan dari pihak lain, dan dengan persetujuan dari pihak yang bersangkutan jika diperlukan. Kedua, ketentuan cakap berkaitan dengan kemampuan semua pihak untuk melakukan tindakan hukum. Seseorang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum jika dia telah mencapai usia 18 tahun dan tidak dalam keadaan

curang. Oleh karena itu, untuk memenuhi ketentuan legal akad yang kedua ini, seseorang harus berusia 18 tahun atau lebih agar dianggap cakap hukum untuk membuat akta tanah dan tidak dalam keadaan curang (Gumanti, 2012).

Adanya PPAT, yang dalam hal ini disebut pejabat pembuat akta tanah, merupakan pemberian wewenang dari negara kepada pejabat tersebut untuk membuat dan mengesahkan berbagai akta yang terkait dengan tanah, sesuai dengan aturan hukum dan undang-undang yang berlaku. Ini mencakup akta pemindahan hak kepemilikan tanah, hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, hak milik rumah dalam satuan, serta pemberian kuasa. Dengan adanya PPAT, syarat-syarat dasar yang berkaitan dengan transaksi tanah diatur secara rinci.

Kesahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang pada dasarnya menyatakan bahwa ada empat ketentuan legal yang harus dipenuhi, yaitu "akur, cakap, subjek khusus, serta kausa halal." Faktor pertama adalah "akur," yang mengharuskan perjanjian dalam proses kepemilikan tanah dibuat berdasarkan kesepakatan dari setiap pihak, baik pihak penjual maupun pembeli, tanpa ada tekanan dari pihak lain, dan dengan persetujuan bersama jika diperlukan. Ketentuan legal yang kedua adalah "cakap," yang pada dasarnya berhubungan dengan kemampuan para pihak untuk melakukan tindakan hukum. Seseorang dianggap "cakap" untuk membuat akta tanah jika berumur 18 tahun atau lebih dan tidak dalam keadaan pengampunan. Oleh karena itu, untuk memenuhi ketentuan legal akad yang kedua ini, penting bahwa pembuat akta tersebut berumur 18 tahun atau lebih dan tidak dalam keadaan pengampunan (Panggabean, 2010).

Rajagukguk dkk. (2021) menegaskan bahwa jual beli tanah pada dasarnya sah secara hukum. Oleh karena itu, jika suatu transaksi tidak melibatkan PPAT atau tidak ada pencatatan dalam akta, hal itu disebabkan oleh prosedur yang harus memenuhi ketentuan hukum akad sesuai dengan artikel 1320 KUHPerdara. Ketentuan tersebut melibatkan terdapatnya perjanjian antara para pihak, kemampuan untuk melakukan tindakan hukum, adanya subjek yang disetujui, serta akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum. Namun, mencoba untuk menjual atau membeli hak atas tanah tanpa melibatkan PPAT, terutama dalam konteks Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah, dianggap tidak sah. Hal ini karena konsekuensi yang dihadapi oleh pembeli jika mereka melakukan transaksi tanpa melibatkan PPAT dapat mengakibatkan kesulitan dalam proses registrasi hak atas tanah yang telah mereka beli. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah menegaskan pentingnya keterlibatan PPAT dalam transaksi tanah dengan pembuatan akta yang sesuai.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa perlindungan hukum dapat diperoleh jika pihak-pihak yang hendak mendaftarkan tanah melakukannya melalui PPAT atau pejabat yang berwenang (Gaol, 2019). Dengan melibatkan PPAT, pemegang hak atas tanah akan merasa lebih aman karena pendaftaran akan tercatat dengan baik, dan hak kepemilikan mereka menjadi sah. Hal ini akan diakui dengan penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah tersebut. Selain itu, dalam proses ini, terdapat juga akta jual beli (AJB) yang diterbitkan oleh PPAT sebagai bukti transaksi tanah. AJB berfungsi sebagai alat bukti yang wajib dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan, sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 40 ayat 1 dari peraturan tersebut.

Tidak hanya kesulitan dalam melakukan registrasi hak atas tanah, tetapi ada konsekuensi yang lebih serius, yaitu ketika terjadi masalah hukum yang terkait dengan tanah yang menjadi subjek jual beli. Konsumen yang membeli tanah akan menghadapi kesulitan dalam membuktikan klaim mereka karena perjanjian yang tidak didukung oleh akta otentik memiliki bobot hukum yang lebih rendah dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Penting untuk diingat bahwa akta yang asli dan sah memiliki kekuatan hukum yang pasti, terdapat bukti yang kuat dan otentik di dalamnya.

Adanya aktivitas dalam membuktikan kepemilikan tanah yang mengalami peralihan harus dilakukan dengan menyediakan dokumen yang memiliki legalitas tinggi, yaitu surat sertifikat yang dibuat melalui PPAT (Suwahyono, 2018). Surat ini berupa akta yang akan digunakan dalam proses registrasi perubahan informasi tanah. Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT bertujuan untuk memberikan kejelasan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yaitu konsumen tanah. Selain itu, akta otentik ini memiliki tiga tingkat kekuatan pembuktian yang kuat, yaitu kekuatan pembuktian resmi yang tercantum dalam akta tersebut, pelaporan peristiwa yang terekam dalam akta secara akurat, dan kekuatan pembuktian yang dapat digunakan dalam transaksi dengan pihak ketiga, yang diatur dalam akta.

## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 95 hingga Pasal 102 (dengan catatan bahwa Pasal 96 telah diubah), mengatur mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaannya, serta tata cara pembuatannya. Secara umum, perjanjian dalam jual beli tanah sama dengan perjanjian pada umumnya, di mana harus menciptakan kepastian hukum yang sah dan terbukti. Hal ini diuji sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, yang menuntut kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk melakukan tindakan hukum. Karena jual beli tanah adalah sejenis perjanjian, maka dasar-dasar hukum yang sah harus dipenuhi. Namun, ketika PPAT tidak terlibat dalam jual beli tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terjadi peralihan hak atas tanah dari pembeli kepada penjual, yang sering disebut dengan peralihan nama. Oleh karena itu, diperlukan akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT.

### 2. Saran

Perjanjian jual beli dalam bentuk akta PPAT harus dibuat oleh para pihak yang membeli dan menjual hak atas tanah. Hal ini penting agar prosedur administrasi perubahan nama sertifikat hak atas tanah dapat diselesaikan, yang merupakan salah satu syarat yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Akta PPAT juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sah dalam menghadapi kemungkinan sengketa di masa mendatang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian, hakim tidak akan memerlukan kesaksian tambahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afnizar, Mohd., Nasution, D., & Haspy, M. P. (2015). Kedudukan Akta Autentik Notaris sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUHPdata. *Universitas Sumatera Utara*, 1–15.
- Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Kertha Semaya*, 1–6.
- Arifin, M., Putri, N. D., Sandrawati, A., & Harryanto, R. (2018). Pengaruh Posisi Lereng terhadap Sifat Fisika dan Kimia Tanah pada Inceptisols di Jatinangor. *Soilrens*, 16(2), 37–42. <https://doi.org/https://doi.org/10.24198/soilrens.v16i2.20858>
- Baharudin. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, 5(1), 88–101.
- Dewi, S. R. (2019). Efektivitas Penegakan Hukum terhadap Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Kota Palopo. *Journal of Islamic Economic Law Maret*, 4(1).
- Gaol, S. L. (2019). Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1), 87–117. <https://doi.org/https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.407>
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPdata). *Jurnal Ilmu Pelangi*, 5(1).
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 278–289.
- Hidayah, S. N. (2013). Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah beserta Akibat Hukumnya (Studi Pada Kantor PPAT di Wilayah Kabupaten Sukoharjo) (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta). Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 3(2), 49–55.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198. <https://doi.org/10.5281/zenodo.6610224>
- Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A. (2020). *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah* (T. P. D. STPN, Ed.). Yogyakarta: STP Press.
- Panggabean, R. M. (2010). Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku. *Jurnal Hukum*, 4(17), 651–667. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/iustum.vol17.iss4.art8>

- Pansariang, J. S. (2014). Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia. *Lex Privatum*, 2(3), 28–38.
- Parikesit, R. A. (2021). Penerapan Asas Legalitas (*Legaliteit Beginsel/Wetmatigheid Van Bestuur*) Dalam Kebijakan Sentralisasi Pengharmonisasian Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 18(4), 450–459. <https://doi.org/https://doi.org/10.54629/jli.v18i4.809>
- Pramana, K. Y. (2020). *Tinjauan Yuridis Pembatasan Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Skripsi, Universitas Pendidikan Ganesha). Universitas Pendidikan Ganesha, Bali.
- Purwaningsih, E., Praptomo, S., & Rahmi, I. G. A. K. (2015). Keharusan Penggunaan Blangko Akta PPAT Berdasarkan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Repetorium*, 3, 96–107.
- Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan. *Jurnal Dharmawangsa*, 15(2), 200–208.
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 6(1), 13–21.
- Suparman, E. (2014). *Aspek Hukum Perdata dalam Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah pada Rancangan Undang-Undang tentang Pengadaan Barang/Jasa*. Jakarta.
- Susanti. (2018). *Analisa Yuridis terhadap Kepemilikan Alas Hal Milik dalam Wilayah Hak Pengelolaan di Kota Batam* (Skripsi, Universitas Internasional Batam). Universitas Internasional Batam, Batam.
- Suwahyono. (2018). Kepemilikan Hak Atas Tanah melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. *Lex Privatum*, 6(3), 68–75.
- Zainuri, S. (2023). Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Jual Beli dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. *Jurnal Jendela Hukum*, 10(1), 46.