

Keabsahan Akta Jual Beli dalam Sengketa Pertanahan: Telaah Yuridis atas Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Lbo

Selvin Mayulu¹, Weny Almoravid Dungga², Mohamad Rivaldi Moha³

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo., Gorontalo, Indonesia.

E-mail: mayuluselvin@gmail.com¹, wenyad@ung.ac.id², mohamadrivaldi@ung.ac.id³

INFO ARTIKEL

Kata Kunci:

akta jual beli, keabsahan, pejabat pembuat akta tanah, sengketa pertanahan

How to cite:

Keabsahan Akta Jual Beli dalam Sengketa Pertanahan: Telaah Yuridis atas Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Lbo (S. Mayulu, W. A. . Dungga, & M. R. . Moha, Trans.). (2025). *Legal Advice Journal Of Law*, 62-80.

Riwayat Artikel:

Diterima:

Direview:

Direvisi:

Diterima:

ABSTRAK

Penelitian ini secara mendalam menganalisis keabsahan akta jual beli tanah dan dampaknya terhadap penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, dengan menitikberatkan pada temuan hasil penelitian sebagai kontribusi utama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mayoritas sengketa tanah bermula dari akta jual beli yang tidak memenuhi syarat formil, seperti tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta syarat materil, misalnya tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris atau penggunaan identitas palsu. Temuan empiris memperlihatkan bahwa akta yang cacat hukum tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga status kepemilikan menjadi tidak pasti dan rawan gugatan pihak ketiga. Studi kasus di beberapa pengadilan negeri mengungkapkan bahwa pembeli yang beritikad baik tetap berisiko kehilangan hak atas tanah jika akta jual beli dinyatakan batal, meskipun telah terjadi pembayaran dan penguasaan fisik. Penelitian juga menemukan bahwa upaya penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi cenderung memakan waktu lama dan biaya tinggi, sementara mediasi dan musyawarah adat lebih efektif dalam mencapai kesepakatan damai, meski belum sepenuhnya diakui kekuatan hukumnya. Selain itu, hasil penelitian menyoroti perlunya harmonisasi regulasi antara hukum perdata, agraria, dan kebijakan pertanahan nasional agar perlindungan hukum bagi para pihak dapat terwujud secara optimal. Penelitian ini merekomendasikan penguatan peran PPAT dalam verifikasi dokumen, peningkatan literasi hukum masyarakat, serta reformasi administrasi pertanahan berbasis digital untuk mencegah terulangnya sengketa serupa di masa depan.

Copyright © xxxx Legal ADVICE. All rights reserved.

1. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu aset yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi sumber penghidupan, investasi, dan bahkan simbol status sosial. Dalam konteks negara agraris seperti Indonesia, kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi isu sentral yang kerap menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama terkait keabsahan proses jual beli tanah. Kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah menjadi sangat penting

untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari .¹

Proses jual beli tanah di Indonesia diatur secara ketat oleh peraturan perundangundangan, baik dari aspek formal maupun material. Salah satu persyaratan formal yang sangat penting adalah pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam setiap transaksi jual beli tanah. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti otentik, tetapi juga menjadi syarat mutlak untuk proses pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan, sehingga hak kepemilikan dapat diakui secara sah oleh negara.²

Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT atau hanya menggunakan akta di bawah tangan. Fenomena ini terjadi karena berbagai alasan, seperti kurangnya pemahaman hukum, biaya yang dianggap tinggi, atau kepercayaan terhadap pejabat desa yang dianggap lebih mudah diakses. Akibatnya, banyak transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan akta jual beli tersebut dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Salah satu kasus konkret yang mencerminkan permasalahan ini adalah Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Lbo, di mana terjadi sengketa terkait keabsahan akta jual beli tanah. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun telah terjadi transaksi jual beli, namun jika tidak memenuhi persyaratan formal yang ditetapkan oleh hukum, maka dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan para pihak. Dalam kasus tersebut, keabsahan akta jual beli menjadi titik krusial yang diperdebatkan di pengadilan, terutama terkait apakah akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli. Penelitian yang dilakukan oleh Maharani, Puspadma, dan Astiti menegaskan bahwa meskipun transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat dianggap sah secara perdata, namun akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran hak atas tanah. Hal ini menegaskan pentingnya peran PPAT dalam proses jual beli tanah untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum. Tanpa akta PPAT, pembeli akan menghadapi kesulitan dalam membuktikan hak kepemilikan dan berisiko kehilangan

¹ Adelia and Wahyuni, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPperdata.”

² Gaol, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (misbruik Van Omstandigheden).”

hak atas tanah yang telah dibeli, terutama jika terjadi sengketa atau klaim dari pihak ketiga.³

Laksmono dan Dharsana dalam penelitiannya juga mengungkapkan bahwa akta jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa atau menggunakan akta di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang lemah dan rentan terhadap sengketa. Meskipun dalam beberapa kasus dapat dianggap sah secara perdata, namun akta tersebut tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi para pihak. Hal ini disebabkan karena akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan

akta otentik yang dibuat oleh PPAT, sehingga mudah diperdebatkan keabsahannya di pengadilan. Permasalahan lain yang sering muncul adalah terkait dengan ketidakhadiran PPAT dalam proses penandatanganan akta jual beli. Ketidakhadiran PPAT dapat menyebabkan akta kehilangan keabsahan hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa kehadiran PPAT merupakan syarat mutlak dalam pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanpa kehadiran PPAT, proses balik nama atau pendaftaran hak atas tanah tidak dapat dilakukan, sehingga status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan rawan sengketa.⁴

Dalam konteks hukum perdata, syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320mKitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Sagala dalam penelitiannya menekankan bahwa akta jual beli yang dibuat tanpa memenuhi syarat-syarat tersebut, seperti tanpa adanya kesepakatan bebas dari para pihak, dapat dianggap cacat hukum dan batal demi hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian dalam pembuatan akta jual beli agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.⁵

Selain itu, kasus-kasus sengketa tanah juga sering kali melibatkan permasalahan terkait dengan objek warisan. Jual beli hak atas tanah tanpa persetujuan semua ahli waris dapat menyebabkan akta jual beli tersebut batal demi hukum. Ini menunjukkan bahwa dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan objek warisan, perlu mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris untuk menjamin keabsahan transaksi dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya

³ Adistia, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli."

⁴ Djunaid, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak."

⁵ Damayanti, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)."

melibatkan PPAT dalam proses jual beli tanah menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan masih maraknya transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT. Faktor-faktor seperti kurangnya sosialisasi, biaya yang dianggap tinggi, atau kepercayaan terhadap pejabat desa sering kali menjadi alasan masyarakat mengabaikan prosedur hukum yang benar. Namun, tindakan tersebut dapat menimbulkan risiko hukum yang besar di kemudian hari, seperti kehilangan hak atas tanah, kesulitan dalam proses pendaftaran, hingga terlibat dalam sengketa hukum yang berkepanjangan.⁶

Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya mengikuti prosedur hukum yang benar dalam transaksi jual belitanah. Pemerintah dan lembaga terkait perlu melakukan sosialisasi dan edukasi kepadamasyarakat agar memahami risiko hukum yang dapat timbul akibat tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan. Selain itu, perlu juga dilakukan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran prosedur jual beli tanah untuk memberikan efek jera dan mendorong masyarakat untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Lebih jauh, problematika keabsahan akta jual beli tanah juga turut memperlihatkan lemahnya penegakan hukum dalam ranah administrasi pertanahan. Kantor pertanahan yang seharusnya menjadi lembaga yang memastikan validitas dokumen dalam setiap proses pendaftaran hak atas tanah, sering kali dihadapkan pada dilema. Di satu sisi, mereka bersandar pada asas formil dokumen, tetapi di sisi lain mereka juga harus mempertimbangkan kondisi lapangan, termasuk kesahihan proses peralihan hak yang bisa saja tidak melibatkan PPAT sebagaimana mestinya. Hal ini menimbulkan celah yang dapat memperbesar potensi konflik agraria, terutama di daerah-daerah dengan tingkat pendidikan hukum masyarakat yang belum merata.⁷

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT juga menimbulkan ketimpangan dalam penegakan asas kepastian hukum (*rechtzekerheid*). Asas ini menjadi prinsip fundamental dalam hukum Indonesia, sebagaimana tertuang dalam berbagai peraturan, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Apabila asas ini dilanggar, maka akan berdampak luas tidak hanya terhadap para pihak yang bertransaksi, tetapi juga terhadap sistem administrasi pertanahan secara menyeluruh. Ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah dapat mengganggu stabilitas sosial dan ekonomi, serta menimbulkan kekhawatiran dalam iklim investasi, terutama di sektor properti. Tingginya angka konflik pertanahan di berbagai wilayah juga menjadi indikator bahwa pemahaman masyarakat terhadap pentingnya akta autentik masih rendah. Di sisi lain, ini juga menunjukkan adanya tanggung jawab negara untuk lebih aktif memastikan masyarakat memperoleh akses

⁶ Shofianingrum and Sudirman, "Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara."

⁷ Pinem et al., "Pembatalan Akta Jual Beli Ppat Yang Mengakibatkan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023)."

terhadap informasi hukum yang benar, mudah dipahami, dan aplikatif. Sosialisasi tentang fungsi dan kedudukan PPAT dalam transaksi tanah masih belum merata, terutama di wilayah pedesaan dan daerah terpencil. Bahkan dalam beberapa kasus, PPAT belum menjangkau seluruh pelosok tanah air, sehingga masyarakat terpaksa menggunakan mekanisme informal seperti pembuatan akta jual beli biasa atau hanya berdasarkan kesepakatan lisan.⁸

Dalam konteks tersebut, pendekatan preventif menjadi sangat penting. Salah satu Upaya konkret yang dapat dilakukan adalah penguatan literasi hukum melalui kerja sama antara instansi pertanahan, lembaga pendidikan hukum, dan organisasi masyarakat. Tidak hanya itu, dibutuhkan pula intervensi kebijakan publik yang progresif, misalnya dengan memberikan subsidi biaya pembuatan akta atau memperluas jaringan layanan PPAT di daerah-daerah yang selama ini belum terjangkau. Dengan demikian, hambatan finansial atau geografis yang selama ini menjadi alasan masyarakat menghindari formalitas hukum dapat diminimalkan. Studi kasus terhadap Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Lbo menjadi penting karena memberikan gambaran konkret mengenai dampak dari transaksi jual beli yang tidak dilakukan berdasarkan prosedur hukum yang benar.

Dalam perkara ini, majelis hakim menekankan pentingnya aspek formal dalam sahnya suatu peralihan hak atas tanah. Meski secara substansi telah terjadi pembayaran dan peralihan penguasaan tanah, namun karena tidak dilakukan melalui akta PPAT, maka jual beli tersebut tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran sertifikat hak milik oleh pembeli. Hal ini tentu berdampak langsung terhadap posisi legal pembeli yang menjadi lemah secara hukum.⁹

Putusan tersebut memperlihatkan bagaimana pengadilan memberikan bobot lebih pada legal formalitas dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Pendekatan ini penting untuk menjaga integritas sistem hukum, namun di saat yang sama, juga menyoroti pentingnya keseimbangan antara aspek formil dan keadilan substantif (*substantive justice*), terutama dalam masyarakat yang belum memiliki akses penuh terhadap instrumen hukum formal. Oleh karena itu, selain mendorong masyarakat untuk taat prosedur, perlu juga dikaji ulang mekanisme alternatif yang lebih adaptif tanpa mengabaikan kepastian hukum.

Secara teori, implementasi hukum pertanahan tidak dapat dilepaskan dari prinsip *lex specialis derogat legi generali*, dalam hal ini UUPA dan peraturan turunannya memiliki kedudukan sebagai aturan khusus yang mengesampingkan ketentuan umum, seperti KUHPertdata. Namun, dalam praktiknya, proses pembuktian di pengadilan kerap kali

⁸ Sihotang et al., “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi.”

⁹ Palenewen et al., “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Jayapura.”

menggunakan pendekatan dari kedua sistem hukum tersebut secara bersamaan (koheren). Oleh sebab itu, untuk menghindari kontradiksi antar norma, diperlukan harmonisasi regulasi dan peningkatan kapasitas aparat penegak hukum dalam memahami konteks agraria secara komprehensif.¹⁰

Dalam perspektif keilmuan, kajian mendalam mengenai keabsahan akta jual beli menjadi sangat relevan, mengingat fenomena ini terjadi hampir di seluruh wilayah Indonesia, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan. Hal ini tidak hanya menyangkut aspek legal, tetapi juga menyentuh dimensi sosial dan budaya masyarakat.

Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan mampu memperkaya khasanah ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan agraria, dan sekaligus memberikan kontribusi nyata dalam mendorong reformasi pengaturan dan praktik pertanahan yang lebih adil dan berpihak kepada perlindungan hukum bagi seluruh lapisan masyarakat.¹¹

Dengan menjadikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Lbo sebagai fokus studi, penulis ingin memberikan gambaran jelas mengenai bagaimana pengadilan menilai keabsahan akta jual beli, serta sejauh mana syarat-syarat formal mempengaruhi kekuatan hukum dari suatu transaksi pertanahan. Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi para pembuat kebijakan, praktisi hukum, akademisi, maupun masyarakat umum dalam memahami pentingnya prosedur yang sah dalam jual beli tanah demi mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia.

2. Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma dan asas-asas hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan keabsahan akta jual beli dalam sengketa pertanahan.¹²

Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi bahan hukum primer seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan pendapat para ahli hukum. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sehingga analisis dapat dilakukan secara komprehensif terhadap peraturan yang berlaku dan penerapannya dalam kasus konkret. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan logika deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari norma umum ke kasus khusus yang diteliti. Hasil analisis diharapkan dapat memberikan gambaran yang sistematis dan

¹⁰ Setiawan et al., "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi."

¹¹ Ilhamdi et al., "Keabsahan Dan Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Melalui Akta Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Angkasa Kecamatan Bandar Petalangan Kabupaten Pelalawan)."

¹² Ali, Metode Penelitian Hukum.

argumentative mengenai keabsahan akta jual beli dalam sengketa tanah, serta memberikan rekomendasi yang aplikatif bagi pengembangan hukum perdata dan agraria di Indonesia.

3. Analisis dan Hasil

3.1 Keabsahan Akta Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata dan Agraria

Keabsahan akta jual beli tanah merupakan isu sentral dalam praktik hukum perdata dan agraria di Indonesia. Tanah sebagai objek vital dalam kehidupan masyarakat tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan budaya yang mendalam. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, baik dari segi formil maupun materil. Akta jual beli tanah yang sah menjadi jaminan kepastian hukum bagi para pihak, sekaligus mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.¹³

Dalam hukum Indonesia, keabsahan akta jual beli tanah ditentukan oleh terpenuhinya syarat formil dan materil. Syarat materil berkaitan dengan substansi perjanjian, sedangkan syarat formil berhubungan dengan tata cara dan prosedur pembuatan akta. Syarat materil merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah menurut hukum perdata, khususnya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Syarat ini meliputi:

- 1) Kesepakatan Para Pihak: Penjual dan pembeli harus sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
- 2) Kecakapan Hukum: Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum, artinya tidak berada di bawah pengampuan atau dalam keadaan yang menyebabkan tidak sahnya perjanjian.
- 3) Objek yang Jelas: Tanah yang menjadi objek jual beli harus jelas identitasnya, baik dari segi lokasi, luas, batas-batas, maupun status hukumnya. Tanah yang diperjualbelikan harus merupakan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai yang dapat dialihkan sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- 4) Sebab yang Halal: Perjanjian jual beli harus didasarkan pada sebab yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Syarat formil dalam pembuatan akta jual beli tanah merupakan aspek yang sangat penting untuk menjamin keabsahan dan kekuatan hukum dari transaksi tersebut. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di wilayah objek tanah tersebut. Proses pembuatan akta ini harus dilakukan di hadapan PPAT, yang bertindak sebagai pejabat umum dengan kewenangan khusus untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah. Kehadiran para pihak, yaitu penjual dan pembeli, beserta dua orang saksi, menjadi syarat mutlak dalam penandatanganan akta. Apabila salah satu pihak

¹³ Maulina and Sihombing, "Analisis Keabsahan Jual Beli Tanah Berdasarkan Kwitansi Di Kota Depok."

berhalangan hadir, kehadirannya dapat diwakili dengan surat kuasa yang sah dan memenuhi ketentuan hukum. Selain kehadiran para pihak dan saksi, kelengkapan dokumen pendukung juga menjadi bagian tak terpisahkan dari syarat formil.¹⁴

Dokumen yang wajib diserahkan meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, sertifikat asli hak atas tanah, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta dokumen relevan lainnya yang dapat membuktikan identitas dan status hukum tanah yang diperjualbelikan. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, akta jual beli dibuat dalam dua rangkap, di mana satu rangkap disimpan oleh PPAT sebagai arsip, dan satu rangkap lainnya diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah. Proses ini harus dilanjutkan dengan penyerahan akta beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan, sebagai dasar untuk proses balik nama sertifikat hak atas tanah kepada pembeli. Syarat formil ini bersifat imperatif, sehingga wajib dipenuhi agar akta jual beli tanah dapat diakui sebagai alat bukti otentik dan menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah secara sah.¹⁵

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki status sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Akta otentik ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volle bewijskracht*) di hadapan pengadilan, yang berarti segala sesuatu yang tercantum di dalamnya dianggap benar sampai ada bukti yang membuktikan sebaliknya. Dalam konteks pendaftaran tanah, akta otentik menjadi syarat mutlak untuk proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Kekuatan pembuktian akta otentik meliputi kekuatan lahiriah, di mana akta dianggap benar secara formal karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memenuhi syarat formil; kekuatan pembuktian formal, di mana isi akta dianggap benar dan mengikat para pihak yang menandatangani; serta kekuatan pembuktian materil, di mana akta otentik dapat dijadikan dasar untuk menuntut hak di pengadilan tanpa perlu pembuktian tambahan, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam praktiknya, akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT menjadi alat bukti terkuat dalam sengketa perdata terkait kepemilikan atau peralihan hak atas tanah, sehingga pengadilan cenderung menerima akta otentik sebagai bukti yang sah dan valid, memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak.¹⁶

Kedudukan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT jauh lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan atau dokumen informal. Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal, yaitu jika tanda tangan para pihak diakui, sedangkan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak serta pihak ketiga. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan memang dapat dianggap sah secara perdata jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota, namun tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Akibatnya, pembeli

¹⁴ Sanjaya, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/PDT/2020)."

¹⁵ Asmi and Sinilele, "Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa."

¹⁶ Maharani et al., "Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah."

tidak memperoleh jaminan kepastian hukum karena hak atas tanah tidak tercatat secara resmi dan tidak diakui oleh negara. Dalam kasus sengketa, pengadilan lebih mengutamakan akta otentik sebagai alat bukti yang sah.¹⁷

Apabila akta jual beli tanah tidak memenuhi syarat formil, misalnya tidak dibuat di hadapan PPAT atau tidak dihadiri oleh para pihak dan saksi yang sah, maka akta tersebut kehilangan statusnya sebagai akta otentik dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan. Implikasi hukumnya sangat signifikan, antara lain akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk proses pendaftaran atau balik nama sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, jika syarat materil tidak terpenuhi, perjanjian jual beli dapat batal demi hukum. Jika syarat formil tidak terpenuhi, akta dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, dan selama belum ada gugatan, perjanjian tersebut masih dianggap ada secara perdata. Akta yang tidak memenuhi syarat formil juga kehilangan kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik, sehingga lebih mudah digugat dan diperdebatkan di pengadilan.¹⁸

Dalam praktik, sering terjadi penyalahgunaan keadaan, pemalsuan identitas, atau cacat hukum lainnya dalam pembuatan akta jual beli tanah. Jika akta jual beli dibuat berdasarkan identitas palsu atau kuasa yang cacat hukum, maka akta tersebut dapat dibatalkan dan peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah. Sertifikat yang sudah terlanjur balik nama harus dikembalikan ke keadaan semula oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT yang lalai dalam memeriksa identitas atau dokumen para pihak dapat dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana jika terbukti melakukan pelanggaran atau pemalsuan dalam pembuatan akta jual beli. Sanksi dapat berupa pemberhentian, ganti rugi, atau pidana penjara sesuai Pasal 264 KUHP jika terbukti melakukan pemalsuan dokumen. Para pihak yang dirugikan akibat akta jual beli yang cacat hukum dapat mengajukan gugatan perdata untuk pembatalan akta dan pemulihan hak atas tanah. Dalam beberapa kasus, pengadilan memerintahkan pengembalian sertifikat ke nama semula dan membatalkan seluruh peralihan hak yang didasarkan pada akta yang cacat hukum.¹⁹

Studi kasus terhadap Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Lbo menjadi sangat relevan untuk menggambarkan pentingnya aspek formal dalam sahnya peralihan hak atas tanah. Dalam perkara ini, majelis hakim menegaskan bahwa meskipun secara substansi telah terjadi pembayaran dan peralihan penguasaan tanah, namun karena tidak dilakukan melalui akta PPAT, maka jual beli tersebut tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran sertifikat hak milik oleh pembeli. Hal ini berdampak langsung terhadap posisi legal pembeli yang menjadi lemah secara hukum. Putusan ini memperlihatkan bagaimana pengadilan memberikan bobot lebih pada legal formalitas dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, sekaligus menyoroti pentingnya keseimbangan

¹⁷ Putri and Purwaningsih, "Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris."

¹⁸ Hermawan et al., "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Objeknya Masih Dalam Sengketa di Pengadilan."

¹⁹ Hartana and Karuni, "Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997."

antara aspek formil dan keadilan substantif, terutama dalam masyarakat yang belum memiliki akses penuh terhadap instrumen hukum formal.²⁰

Implementasi hukum pertanahan tidak dapat dilepaskan dari prinsip *lex specialis derogat legi generali*, di mana UUPA dan peraturan turunannya memiliki kedudukan sebagai aturan khusus yang mengesampingkan ketentuan umum seperti KUHPerdota. Namun, dalam praktik, proses pembuktian di pengadilan kerap menggunakan pendekatan dari kedua sistem hukum tersebut secara bersamaan. Oleh sebab itu, untuk menghindari kontradiksi antar norma, diperlukan harmonisasi regulasi dan peningkatan kapasitas aparat penegak hukum dalam memahami konteks agraria secara komprehensif. Selain itu, penguatan literasi hukum masyarakat juga menjadi kunci untuk mencegah terjadinya transaksi jual beli tanah yang tidak sesuai prosedur. Pemerintah dan lembaga terkait perlu melakukan sosialisasi dan edukasi secara massif agar masyarakat memahami risiko hukum yang dapat timbul akibat tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan. Intervensi kebijakan publik yang progresif, seperti subsidi biaya pembuatan akta atau perluasan jaringan layanan PPAT di daerah-daerah yang belum terjangkau, juga sangat diperlukan untuk meminimalkan hambatan finansial atau geografis yang selama ini menjadi alasan masyarakat menghindari formalitas hukum.²¹

Keabsahan akta jual beli tanah dalam perspektif hukum perdata dan agraria sangat bergantung pada terpenuhinya syarat formil dan materil. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai akta otentik, menjadi alat bukti utama dalam pembuktian di pengadilan dan proses pendaftaran hak atas tanah. Sebaliknya, akta di bawah tangan atau akta yang tidak memenuhi syarat formil hanya memiliki kekuatan pembuktian terbatas dan tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat. Implikasi hukum dari akta jual beli yang cacat hukum sangat serius, baik bagi para pihak maupun bagi PPAT yang terlibat. Oleh karena itu, kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi kunci utama dalam setiap transaksi jual beli tanah di Indonesia, demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh masyarakat.²²

3.2 Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Akta Jual Beli yang Tidak Sah

Sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah merupakan salah satu problematika hukum yang sangat kompleks dan sering terjadi di Indonesia. Fenomena ini tidak hanya berdampak pada ketidakpastian status kepemilikan tanah, tetapi juga menimbulkan kerugian besar bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam konteks hukum perdata dan agraria, keabsahan akta jual beli menjadi syarat mutlak untuk menjamin perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, berbagai pelanggaran prosedur dan penyimpangan sering terjadi, sehingga menimbulkan sengketa yang berlarut-larut dan sulit diselesaikan secara tuntas. Penyelesaian sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah membutuhkan pemahaman mendalam

²⁰ Simanjuntak et al., "Keabsahan Akta Jual Beli Dan Unsur Itikad Baik Dari Para Pihak (Studi Putusan 23/Pdt.g/2022/Pn Tsm.)."

²¹ Irmawati et al., "Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah."

²² Rana and Allagan, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai."

mengenai faktor penyebab, dampak hukum, serta mekanisme penyelesaian yang tersedia, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, dengan tetap mengedepankan prinsip keadilan dan kepastian hukum.²³

Sengketa tanah yang berakar dari akta jual beli yang tidak sah umumnya disebabkan oleh beberapa faktor utama yang saling berkaitan. Pertama, transaksi tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi penyebab paling dominan. Banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan, tanpa melibatkan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibatnya, akta jual beli yang dihasilkan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti otentik dan tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Kedua, pemalsua identitas dan dokumen juga menjadi penyebab utama sengketa. Tidak jarang ditemukan kasus di mana pihak yang bukan pemilik sah atau menggunakan identitas palsu mengaku sebagai penjual, sehingga akta jual beli yang dihasilkan menjadi cacat hukum dan menimbulkan konflik di kemudian hari. Ketiga, tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris dalam jual beli tanah warisan juga sering menjadi sumber sengketa.

Dalam banyak kasus, transaksi dilakukan tanpa melibatkan atau mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris, sehingga akta jual beli yang dihasilkan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat materil, yakni penjual harus merupakan pemilik sah atau mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris. Keempat, tumpang tindih hak dan status tanah akibat lemahnya administrasi pertanahan dan kurangnya verifikasi dokumen sebelum transaksi juga menjadi penyebab utama munculnya sengketa. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tumpang tindih sertifikat, atau tanah yang masih dalam sengketa sering kali menjadi akar permasalahan yang sulit diselesaikan. Kelima, kelalaian atau penyimpangan prosedur oleh PPAT juga dapat menyebabkan akta jual beli menjadi cacat hukum dan berujung pada sengketa. PPAT yang lalai atau sengaja mengabaikan prosedur, seperti tidak memeriksa keabsahan dokumen atau tidak menghadirkan para pihak secara langsung, dapat menimbulkan masalah hukum yang serius.²⁴

Akta jual beli yang cacat hukum membawa dampak serius terhadap status kepemilikan dan perlindungan hukum bagi para pihak. Pertama, kepemilikan tanah yang diperoleh melalui akta yang tidak sah tidak diakui secara hukum. Akta yang tidak memenuhi syarat formil dan materil tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sehingga pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat dan status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas. Kedua, tanah yang diperoleh melalui akta cacat hukum sangat rentan digugat oleh pihak ketiga, seperti ahli waris yang tidak menyetujui transaksi atau pemilik sah yang namanya dicatut dalam akta. Dalam banyak kasus, pengadilan membatalkan akta dan mengembalikan hak atas tanah kepada pemilik semula, sehingga pembeli kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli. Ketiga, para pihak, terutama pembeli, dapat mengalami kerugian finansial akibat kehilangan

²³Nehemia, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Di Kecamatan Baktiraja Kabupaten Humbang Hasundutan Provinsi Sumatera Utara."

²⁴Pratama, "Keabsahan Pinjam Nama Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)."

hak atas tanah yang telah dibeli. Selain itu, proses penyelesaian sengketa yang panjang dan berlarut-larut menimbulkan beban psikologis dan sosial yang tidak kecil. Keempat, akta yang tidak memenuhi syarat formil dan materil kehilangan kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Akta tersebut hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan yang mudah diperdebatkan dan digugat keabsahannya, sehingga tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak.²⁵

Penyelesaian sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (mediasi, lembaga adat). Jalur litigasi umumnya ditempuh jika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan secara musyawarah atau jika salah satu pihak merasa sangat dirugikan dan membutuhkan putusan yang mengikat secara hukum. Sengketa terkait keabsahan akta jual beli umumnya diajukan ke Pengadilan Negeri. Pengadilan akan menilai keabsahan akta berdasarkan syarat formil dan materil, serta memeriksa bukti-bukti yang diajukan para pihak. Jika ditemukan cacat hukum, pengadilan dapat membatalkan akta dan memerintahkan pengembalian hak atas tanah kepada pemilik semula. Selain Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga berwenang menangani sengketa yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat yang telah diterbitkan oleh BPN akibat cacat administrasi atau yuridis. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk membatalkan sertifikat tersebut. Putusan pengadilan menjadi dasar bagi pembeli beritikad baik untuk memperoleh perlindungan hukum dan melakukan balik nama sertifikat, meskipun transaksi awal tidak didukung akta jual beli yang sah.²⁶

Jalur non-litigasi, seperti mediasi dan lembaga adat, juga menjadi alternatif yang banyak dipilih masyarakat. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang mengutamakan musyawarah untuk mufakat. Proses ini melibatkan pihak ketiga yang netral, seperti mediator dari BPN, notaris, atau tokoh masyarakat. Mediasi dinilai lebih cepat, murah, dan solutif dibandingkan litigasi, serta hasilnya lebih diterima para pihak karena mereka terlibat langsung dalam pengambilan keputusan. Di banyak daerah, penyelesaian sengketa tanah juga dilakukan melalui lembaga adat. Proses ini mengedepankan nilai-nilai lokal, musyawarah, dan konsensus. Keputusan Lembaga adat sering kali dihormati dan ditaati oleh masyarakat, meskipun tidak selalu memiliki kekuatan hukum mengikat secara formal. Selain mediasi, konsiliasi dan arbitrase juga dapat digunakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa non-litigasi, terutama jika para pihak sepakat menunjuk pihak ketiga sebagai penengah atau arbiter.²⁷

Pengadilan memiliki peran sentral dalam menilai keabsahan akta jual beli tanah dan menentukan akibat hukum dari akta yang tidak memenuhi syarat. Hakim akan memeriksa apakah akta jual beli memenuhi syarat formil (dibuat di hadapan PPAT, dihadiri para pihak dan saksi, dokumen lengkap) dan syarat materil (kesepakatan, kecakapan, objek jelas, sebab halal). Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, akta dapat

²⁵ Nabil and Kurniati, "Hilangnya Keabsahan Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah."

²⁶ Yoseph et al., "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah."

²⁷ Cahyagita and Lukman, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik Tanah Berdasarkan Akta Perdamaian."

dibatalan atau dinyatakan batal demi hukum. Dalam beberapa kasus, pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik, meskipun transaksi awal tidak didukung akta yang sah. Namun, perlindungan ini tetap mempertimbangkan hak-hak pihak lain, seperti ahli waris atau pemilik sah. Jika akta dinyatakan tidak sah, pengadilan dapat memerintahkan pengembalian hak atas tanah kepada pemilik semula, pembatalan sertifikat, atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Putusan pengadilan menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan perubahan data pertanahan.²⁸

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah. Jika ditemukan cacat hukum dalam akta jual beli yang menjadi dasar penerbitan sertifikat, BPN dapat membatalkan sertifikat tersebut melalui keputusan administratif atau berdasarkan putusan pengadilan. Kewenangan ini diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999. Selain itu, BPN dapat bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Jika tercapai kesepakatan, BPN dapat membuat akta perdamaian yang kekuatan hukumnya setara dengan putusan pengadilan. BPN juga bertanggung jawab melakukan pengawasan terhadap proses pendaftaran tanah dan memastikan setiap transaksi memenuhi syarat formil dan materil. BPN berperan dalam memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya prosedur hukum dalam jual beli tanah, sehingga dapat mencegah terjadinya transaksi ilegal, pemalsuan dokumen, dan tumpang tindih hak atas tanah.²⁹

Penyelesaian sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah tidak hanya memerlukan pendekatan hukum formal, tetapi juga pendekatan berbasis keadilan dan harmonisasi regulasi. Ketidakharmonisan regulasi pertanahan di Indonesia sering menjadi akar permasalahan sengketa. Tumpang tindih aturan antara KUHPdata, UUPA, dan peraturan sektoral lain menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi agar sistem pertanahan nasional lebih terintegrasi, adil, dan berpihak pada kepentingan masyarakat luas. Penyelesaian sengketa melalui lembaga adat dan mediasi perlu diperkuat, terutama di wilayah yang masih memegang teguh nilai-nilai lokal. Pengakuan terhadap keputusan lembaga adat dalam system hukum nasional dapat menjadi solusi efektif untuk mengurangi beban pengadilan dan mempercepat penyelesaian sengketa. Pemerintah juga perlu melakukan reformasi administrasi pertanahan, termasuk digitalisasi data, transparansi proses pendaftaran, dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya transaksi ilegal, pemalsuan dokumen, dan tumpang tindih hak atas tanah. Edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya prosedur hukum dalam jual beli tanah harus terus ditingkatkan. Pemerintah, BPN, dan PPAT perlu bersinergi dalam memberikan pemahaman agar masyarakat tidak terjebak dalam transaksi yang berisiko hukum tinggi.³⁰

²⁸ Bimo, Keabsahan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Praktik Jual Beli Tanah.

²⁹ Seftiniara et al., "Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor.)"

³⁰ Yudha and Yulianingsih, "Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Dasar

Penyelesaian sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah merupakan tantangan besar dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Penyebab utama sengketa meliputi transaksi tanpa PPAT, pemalsuan identitas, tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris, dan tumpang tindih hak atas tanah. Dampak dari akta jual beli yang cacat hukum sangat serius, baik terhadap status kepemilikan maupun perlindungan hukum bagi para pihak. Mekanisme penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan nonlitigasi, dengan peran sentral pengadilan dan BPN dalam menilai keabsahan akta serta mengembalikan sertifikat ke keadaan semula jika ditemukan cacat hukum. Alternatif penyelesaian berbasis keadilan dan harmonisasi regulasi menjadi kunci untuk menciptakan sistem pertanahan yang lebih adil, transparan, dan berpihak pada kepentingan masyarakat luas. Dengan demikian, kepatuhan terhadap prosedur hukum dan penguatan sistem administrasi pertanahan menjadi fondasi utama dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia.³¹

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai penyelesaian sengketa tanah akibat akta jual beli yang tidak sah, dapat disimpulkan bahwa keabsahan suatu akta jual beli tanah sangat menentukan keberlakuan hak atas tanah dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Sengketa kerap muncul akibat berbagai penyimpangan seperti transaksi yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adanya pemalsuan identitas, dokumen, atau kurangnya persetujuan dari seluruh ahli waris dalam jual beli tanah waris, serta kelalaian administratif yang menyebabkan kekuatan hukum akta menjadi lemah. Akibat dari akta jual beli yang cacat hukum sangat serius, antara lain status kepemilikan tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti, kepemilikan rawan sengketa dan gugatan pihak ketiga, serta pembeli berisiko kehilangan hak atas tanah walaupun telah membayar lunas. Dalam praktik peradilan, hanya akta yang memenuhi ketentuan formil dan materil yang diakui sebagai alat bukti otentik, sedangkan akta di bawah tangan atau akta yang cacat hukum hanya memiliki kekuatan pembuktian terbatas dan mudah digugurkan di pengadilan. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi (pengadilan) jika kompromi gagal, maupun jalur non-litigasi melalui mediasi atau musyawarah di lembaga adat.

Peran pengadilan sentral dalam menguji kebenaran, keabsahan, dan akibat hukum akta jual beli serta memutuskan permintaan pembatalan atau pengembalian sertifikat ke keadaan semula, dengan menjadikan perlindungan bagi pembeli beritikad baik sebagai salah satu pertimbangan. Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga sangat penting, yaitu dalam membatalkan atau mengoreksi sertifikat jika ditemukan cacat hukum dalam dokumen peralihan hak. Secara normatif, masyarakat tetap disarankan selalu menggunakan akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan PPAT sesuai prosedur peraturan perundang-undangan, demi meminimalkan risiko sengketa dan menjamin keamanan atas hak keperdataan mereka di kemudian hari. Harmonisasi antara regulasi perdata, agraria, dan pelaksanaan kebijakan pertanahan nasional juga penting agar perlindungan hukum dan keadilan bagi seluruh pihak benar-benar

Tipu Muslihat (Niet Zoude Aangegaan) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk).”

³¹ Yoseph et al., “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

terwujud serta mencegah sengketa yang berulang di masa depan.

References

Adelia, Alyssa, and Ridha Wahyuni. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdota."

Jurnal Interpretasi Hukum 5, no. 1 (2024): 691–98.

<https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8317.691-698>.

Adistia, Meisya. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli." *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 3.

<https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1704>.

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, 2017.

Asmi, Nur, and Ashar Sinilele. "Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Di Depan Kepala Desa." *Alauddin Law Development Journal* 2, no. 2 (2020): 2. <https://doi.org/10.24252/aldev.v2i2.15367>.

Bimo, Muhammad Naufal Aryo. Keabsahan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Praktik Jual Beli Tanah. UNS (Sebelas Maret University), 2024.

<https://digilib.uns.ac.id/dokumen/119020/Keabsahan-Akta-Jual-Beli-yang-Dibuat-oleh-Pejabat-Pembuat-Akta-Tanah-dalam-Praktik-Jual-Beli-Tanah>.

Cahyagita, Nandira Vinzka, and FX Arsin Lukman. "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik Tanah Berdasarkan Akta

Perdamaian." *Gorontalo Law Review* 6, no. 1 (2023): 174–82.

<https://doi.org/10.32662/golrev.v6i1.2698>.

Damayanti, Dwi Aprilia Arum. "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *LEX PRIVATUM* 8, no. 2 (2020): 2.

<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/29778>

Djunaid, Akhmad Arda Raihan Rabbani. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak." Thesis, Universitas Islam

Indonesia, 2024. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/49458>. Gaol,

Selamat Lumban. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas

Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (misbruik Van Omstandigheden).”
JURNAL ILMIAH HUKUM DIRGANTARA 11, no. 1 (2020): 1.
<https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>.

Hartana, and Kadek Diah Karuni. “Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha 10, no. 3 (2022): 3. <https://doi.org/10.23887/jpku.v10i3.60833>.

Hermawan, Andi, Endang Purwaningsih, and Chandra Yusuf. “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Objeknya Masih Dalam Sengketa di Pengadilan.” Syntax Idea 6, no. 9 (2024): 9.
<https://doi.org/10.46799/syntaxidea.v6i9.4347>.

Ilhamdi, Ilhamdi, Rica Regina Novianty, Hafis Vivaldi Akbar, Zarah Fathia, Wirdaningsih Wirdaningsih, and Dedek Firdaus. “Keabsahan Dan Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Melalui Akta Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Angkasa Kecamatan Bandar Petalangan Kabupaten Pelalawan).” Prosiding Hang Tuah Pekanbaru 2, no. 1 (2025):
<https://doi.org/10.25311/prosiding.Vol2.Iss1.119>

Irmawati, Wiwi, Aju Putrijanti, and Anggita Doramia Lumbanraja. “Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.” Notarius 13, no. 2 (2020): 738–48. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31098>.

Maharani, Ida Ayu Dinda, I. Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti.

“Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau

dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.” Jurnal Konstruksi Hukum 4, no. 3 (2023): 261–67.
<https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>.

Maulina, Raden Devina, and Irene Eka Sihombing. “Analisis Keabsahan Jual Beli Tanah

Berdasarkan Kwitansi Di Kota Depok.” Reformasi Hukum Trisakti 4, no. 2 (2022):

2. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i4.14119>.

Nabil, Muhammad, and Nia Kurniati. "Hilangnya Keabsahan Hak Atas Tanah Akibat

Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 3, no. 1 (2023): 93–108.

<https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1358>.

Nehemia, Andriyani. "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat

Di Kecamatan Baktiraja Kabupaten Humbang Hasundutan Provinsi Sumatera Utara." *Ilmu Hukum Prima (IHP)* 3, no. 2 (2020): 2.

<https://doi.org/10.34012/jihap.v3i2.1289>.

Palenewen, James Yoseph, Daniel Tanati, and Marthinus Solossa. "Keabsahan Jual Beli

Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Jayapura." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 4 (2024): 4.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.14193817>.

Pinem, Lovita Apriliana Sari, Hasim Purba, and Suprayitno Suprayitno. "Pembatalan

Akta Jual Beli Ppat Yang Mengakibatkan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023)." *Jurnal Intelek Insan Cendikia* 1, no. 9 (2024): 9.

Pratama, Bagus Wira. "Keabsahan Pinjam Nama Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (

Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)." Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2023.

<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/46480>.

Putri, Dea Rahmadani Kusuma, and Sri Budi Purwaningsih. "Jual Beli Tanah Warisan

Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2024): 12–12. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.2994>.

Rana, Ghazahra Vesti, and Tiurma Mangihut Pitta Allagan. "Keabsahan Jual Beli Tanah

Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai." *JATISWARA* 36, no. 3 (2021): 262–71.

<https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.339>.

Sanjaya, Sem. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan

Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/PDT/2020)." *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/3>.

Seftiniara, Intan Nurina, Tami Rusli, and Luthfiah Rahma. "Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor: 21/Pdt.G/2021/PN.Mgl)." *LEX SUPERIOR* 1, no. 2 (2022): 2.

Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematika Keabsahan Jual

Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi." *Tunas Agraria* 4, no. 1 (2021): 1. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>.

Shofianingrum, Rilda, and Maman Sudirman. "Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang

Tidak Ditandatangani Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara."

JURNAL USM LAW REVIEW 7, no. 3 (2024): 3.

<https://doi.org/10.26623/julr.v7i3.10975>.

Sihotang, Amri Panahatan, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, and Muhammad Isro

Wahyudin. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi." *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, no. 3 (2023): 3.

<https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

Simanjuntak, Agung Daniel Panogari, Benny Djaja, and M. Sudirman. "Keabsahan Akta

Jual Beli Dan Unsur Itikad Baik Dari Para Pihak (Studi Putusan 23/Pdt.g/2022/Pn Tsm.)." *Jurnal Hukum Nawasena Agraria* 3, no. 1 (2025): 1. <https://doi.org/10.25105/jhna.v3i1.22817>.

Yoseph, James Piere Ricard, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo, Asis Harianto, and

Abdul Ukas Marzuki. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Yustisiabel* 8,

no. 2 (2024): 2. <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v8i2.3517>.

Yudha, Erlangga Wira, and Wiwin Yulianingsih. "Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian

Jual Beli Tanah Dengan Dasar Tipu Muslihat (Niet Zoude Aangeaan) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)." *Gorontalo Law Review* 8, no. 1 (2025): 35-47. <https://doi.org/10.32662/golrev.v8i1.3809>.