



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133  
**Telepon:** +6281325544490  
**E-mail:** aktanotaris@untagsmg.ac.id  
**Website:** <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris> 205-216

## Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)

Untung Prasetia<sup>a</sup> Widyarini Indriasti Wardani<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [untungprasetia@gmail.com](mailto:untungprasetia@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id](mailto:widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Legal Protection; Buying And Selling Land Rights; Publicity Principles; Temporary Land Deed Making Officials.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Perlindungan Hukum; Jual Beli Hak Atas Tanah; Asas Publicitas; PPATS.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Des 06, 2023; Accepted: Des 09, 2023; Published: Des 14, 2023.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/aktanotaris.v2i2. 1236</p>	<p><i>The protection of the preservation of land rights adhered to in Indonesia uses a negative publication system that contains positive elements. The protection of land rights through buying and selling is basically to carry out the principle of publicity to provide certainty and legal protection for buyers. However, there are still people who do not register the preservation of land rights. This study aims to identify and analyze the legal protection of buyers of land rights through unregistered Temporary Land Deed Officials, the judge's considerations in deciding cases related to the legal protection of buyers of land rights through Temporary Land Deed Making Officials who are not registered in Decision No. 17/Pdt.G/2021/PN.Wat, and legal consequences for buyers of land rights through unregistered Temporary Land Deed Officials. The approach method used in this research is normative research, the research specifications used in this research are analytical descriptive, using secondary data sources, which are obtained from library research. After the data is collected, it will be analyzed and systematized qualitatively. The results of this study indicate that (1) Buyers do not get legal protection against the sale and purchase of land rights through Temporary Land Deed Making Officials who are not registered because buyers do not get strong proof letters issued by the government in the form of land certificates. The buyer can fight for protection and legal certainty by filing a lawsuit in court (2) the judge provides legal considerations by looking at the legal events that have occurred on the basis of the Sale and Purchase Deed Number 62/2001 made by the Provisional Land Deed Making Officer and also evidence submitted by the parties in the case. (3) The legal consequences for Buyers who do not register the transfer of land rights are that buyers do not get land certificates as a strong means of proof of land ownership.</i></p>

**Abstrak**

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada dasarnya untuk menjalankan asas publisitas untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli. Akan tetapi masih ada masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan, pertimbangan hakim didalam memutus perkara berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/ PN.Wat, dan akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*), setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan karena pembeli tidak mendapatkan surat tanda bukti kuat yang dikeluarkan oleh pemerintah berupa sertifikat tanah. Pembeli dapat memperjuangkan terhadap perlindungan dan kepastian hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan (2) hakim memberikan pertimbangan hukum dengan melihat peristiwa hukum yang telah terjadi dengan dasar adanya Akta Jual Beli Nomor 62/2001 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan juga bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara tersebut. (3) Akibat hukum terhadap Pembeli yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu pembeli tidak mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat kepemilikan tanah.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

**A. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia sebagai tempat tinggal dan sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup. Arti tanah disini adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.<sup>1</sup> Oleh karena Negara Indonesia adalah negara hukum maka negara memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negaranya berkaitan dengan tanah dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

Hukum pertanahan setelah berlakunya UUPA menganut hukum adat yang tersirat dalam pasal 5 UUPA artinya bahwa hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.<sup>2</sup> Perbuatan hukum dalam bidang pertanahan

<sup>1</sup> Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 262.

<sup>2</sup> Andrian Sutedi, (*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*), (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm.76.

untuk mengalihkan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan pemindahan hak atas tanah yang mempunyai sifat tunai, riil dan terang. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disingkat PPAT.

Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT telah memenuhi syarat terang karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Syarat tunai jual beli telah terpenuhi dengan ditandatangani akta jual beli oleh para pihak dan dengan dilakukan pembayaran harganya telah membuktikan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena perbuatan hukum sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah kepada penerima hak.<sup>3</sup> Riil artinya bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata dengan adanya penulisan kontrak/akta jual beli yang menyatakan telah adanya penerimaan harga barangnya oleh penjual, yang dinyatakan oleh penjual secara riil pelaksanaan maksudnya untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.

Daerah yang belum cukup adanya PPAT menteri dapat mengangkat Camat menjadi PPAT Sementara. Tugas dan wewenang PPAT Sementara sama dengan PPAT yaitu membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Oleh karena itu akta yang dibuat oleh PPAT Sementara secara hukum mempunyai kedudukan sama dengan akta PPAT dan secara yuridis adalah sah atau legal sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan setempat.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan sebagai pelaksanaan asas publisitas. Asas publisitas dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>4</sup>

PPAT maupun PPAT Sementara berkewajiban untuk menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 143.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.425.

didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta. Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Jual beli peralihan hak atas tanah yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan masih banyak terjadi di masyarakat sehingga menimbulkan sengketa. Peranan PPAT maupun PPATS dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah sangat penting sehingga pemegang hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan tidak disampaikan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai dasar dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini terjadi terhadap akta jual beli No 62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat dihadapan camat sebagai PPAT Sementara sehingga tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat dan buku tanah. Oleh karena itu pembeli tidak menerima sertifikat tanah sebagai alat bukti pemegang hak atas tanah sehingga tanah objek jual beli tersebut dialihkan lagi kepada pembeli lain berdasarkan akta jual beli No 391/2019 yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Kulonprogo.

## B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim didalam memutus perkara sengketa jual beli tanah terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan (studi putusan nomor 17/Pdt.G/2021/ PN.Wat)?
3. Bagaimana akibat hukum pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan?

## C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif atau sering disebut sebagai metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*).

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum.<sup>5</sup>

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Hal ini dikarenakan bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian bersumber dari bahan

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum", (Jakarta: UI Press, 1986), hlm.63.

kepastakaan maupun putusan Mahkamah Agung yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*).

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melalui penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Peneliti melakukan proses pengolahan, analisis dan pemanfaatan data menggunakan metode kualitatif. Setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>6</sup>

## **D. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan**

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi atau jalur litigasi sedangkan perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa.

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif telah dilakukan pemerintah dengan mengeluarkan Undang-Undang No 5 tahun 1960 dan peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021. Ketentuan pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 Juncto PP No. 18 tahun 2021 memberikan penjelasan tujuan dari pendaftaran tanah. Selain itu ketentuan pasal 40 PP No. 24 tahun 1997 Juncto PP No. 18 tahun 2021 bahwa PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan. Peran masyarakat sebagai pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah dan PPAT sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Jual beli hak atas tanah melalui PPAT yang tidak didaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan dapat memberikan celah kepada pihak lain melakukan perbuatan hukum yang merugikan pihak pembeli yang dalam hukum perdata disebut dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*). Hal ini terjadi terhadap pembeli sebidang tanah berdasarkan akta jual beli nomor 62/2001 yang peralihan haknya tidak didaftarkan sehingga mengakibatkan sengketa karena pihak pembeli belum menerima sertifikat tanah. Pembeli tanah yang tidak menerima sertifikat mempunyai kedudukan yang lemah karena sertifikat merupakan bukti kuat atas hak kepemilikan tanah, sehingga kepastian hukum pembeli tanah belum mendapat pengakuan dari negara.

Jual beli berdasarkan akta jual beli No. 62/2001 tanggal 29 Juni 2001 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Drs. Bambang Pidekso, Camat Kecamatan Lendah. Harjo Wiyono sebagai pihak pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum karena tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertifikat di Kantor

---

<sup>6</sup> Burhan Ashsofa, “*Metode Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm.16.

Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Asas publisitas pendaftaran tanah tidak diperoleh pihak pembeli karena tidak terjadinya perubahan data fisik dan data yuridis didalam sertifikat dan buku tanah. Subjek pemegang hak atas tanah dan riwayat peralihan atas tanah tidak mengalami perubahan.

Pengecekan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan merupakan langkah awal yang harus ditempuh sebelum dilakukan jual beli tanah. Akta Jual Beli No 62/2001 tanggal 29 Juni 2001 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Drs. Bambang Pidekso tidak didaftarkan melalui Kantor Pertanahan sehingga data fisik dan data yuridis tidak mengalami perubahan. Data dalam sertifikat hak milik objek jual beli dan buku tanah yang berada di Kantor Pertanahan masih tercantum data pemilik asal. Asas publisitas pendaftaran tanah tidak diperoleh pihak pembeli, maka pemilik atau ahli warisnya dengan leluasa mengalihkan sertifikat tanah tersebut kepada pembeli lain berdasarkan akta jual beli No. 391/2019 tanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati S.H. selaku PPAT.

Perlindungan hukum yang dapat ditempuh pihak pembeli pertama hak atas tanah melalui PPATS berdasarkan AJB No 62/2001 tanggal 29 Juni 2001 yaitu perlindungan hukum represif melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Perlindungan hukum represif melalui jalur non-litigasi ditempuh melalui mediasi dan negosiasi. Langkah awal negosiasi pihak pembeli pertama dengan ahliwaris pemilik tanah karena pemilik hak atas tanah telah meninggal dunia, sepakat agar ahli waris pemilik tanah mengajukan permohonan sertifikat pengganti karena hilang yang biayanya ditanggung oleh pihak pembeli pertama. Oleh kantor pertanahan diterbitkan sertifikat pengganti hak milik nomor 1103/Jatirejo atas nama Joyo Karno.

Perbuatan hukum mengajukan permohonan sertifikat pengganti terhadap sertifikat hak milik nomor 1103/Jatirejo yang dilakukan oleh ahliwaris Joyo Karno sudah tepat karena untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap para pihak yaitu ahliwaris Joyo Karno sebagai pemilik tanah dan juga ahliwaris dari Harjo Wiyono sebagai pihak pembeli pertama. Sertifikat pengganti yang telah terbit kemudian dilakukan proses peralihan hak atas tanah untuk diturun waris kepada ahliwaris Joyo Karno dan juga proses pembagian harta warisan.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah maka peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus didaftarkan melalui Kantor Pertanahan setempat.<sup>7</sup> Proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan bagi tanah yang sudah terdaftar harus menyerahkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagai warga negara indonesia (WNI), surat keterangan waris dibuat oleh ahli waris dan disaksikan oleh KepalaDesa/Lurah dan diketahui oleh camat.

Proses pembagian harta warisan disepakati bahwa tanah pekarangan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1103/Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 dengan luas 1555 m2 yang terletak di Kelurahan Jatirejo,

---

<sup>7</sup> Widayari dkk, "Hukum Pertanahan", (Semarang: Fakultas Hukum UNTAG Semarang, 2022), hlm. 120.

Kecamatan Lendah, Kabupaten Kulon Progo dibagi menjadi dua bagian, yaitu pertama tanah dengan batas sebelah Utara Jalan, Sebelah Timur Alm. Dalmini Musrifatun, BA, Sebelah Selatan Jalan, Sebelah Barat Suwandi, dengan luas tanah  $\pm 1.035 \text{ m}^2$  menjadi milik Kadiyo dan kedua tanah dengan batas sebelah Utara Jalan, sebelah Timur Semidarmo, Sebelah Selatan Jalan, Sebelah Barat Kadiyo, dengan luas tanah  $\pm 520 \text{ m}^2$  menjadi milik Dalmini Musrifatun, BA. Tanah dengan luas  $\pm 520 \text{ m}^2$  yang menjadi milik Dalmini Musrifatun, BA diserahkan kepada pihak pembeli pertama berdasarkan AJB No 62/2001 tanggal 29 Juni 2001. Akan tetapi tanah tersebut dijual lagi kepada pembeli kedua berdasarkan akta jual beli No. 391/2019 tanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati S.H. selaku PPAT

Pihak pembeli pertama hak atas tanah berdasarkan AJB No 62/2001 untuk mendapatkan perlindungan hukum menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan petitum untuk menyatakan pertama bahwa Jual Beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 391/2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati, SH selaku PPAT di Kabupaten Kulon Progo, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kedua bahwa perubahan kepemilikan Hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 06071/Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No.04472/Jatirejo/2019 tidak sah.

Berdasarkan putusan tersebut jual beli tanah berdasarkan akta jual beli nomor 391/2019 yang dibuat dihadapan PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga berakibat hukum terhadap perubahan kepemilikan hak atas tanah tidak sah. Hasil putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mengabulkan sebagian gugatan penggugat maka dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dapat dilihat dalam ketentuan pasal 125 Peraturan Menteri Agrari/Badan Pertanahan Nasional No 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum pihak pembeli pertama hak atas tanah berdasarkan akta jual beli No 62/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Bambang Pidekso selaku PPAT Sementara dapat diperoleh dengan melakukan pendaftaran di kantor pertanahan sehingga diterbitkannya sertifikat tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

## **2. Pertimbangan hakim didalam memutus perkara sengketa jual beli tanah terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan dalam putusan nomor 17/Pdt.G/2021/ PN.Wat**

Hubungan hukum para pihak didalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa mempengaruhi terhadap gugatan tersebut dapat diterima atau tidak oleh majelis hakim. Cacat formil yang disebabkan oleh kekeliruan dan kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung *error in*

*persona*.<sup>8</sup> Pertimbangan majelis hakim dalam perkara nomor 17/Pdt.G/2021/ PN.Wat berkaitan dengan hubungan hukum para pihak antara nama Harjo Wiyono dengan para penggugat dan Joyo Karno dengan para tergugat sehingga hubungan hukum para pihak dalam perkara ini menjadi jelas.

Majelis hakim sudah benar didalam memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan hubungan hukum antara Harjo Wiyono dengan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sehingga tidak terjadi kekeliruan pihak yang mengajukan gugatan. Berdasarkan bukti penggugat berupa surat keterangan waris maka hubungan hukum antara (Alm) Harjo Wiyono dengan para penggugat adalah pewaris dan ahli waris. Penggugat I adalah istri Harjo Wiyono, penggugat II, penggugat III, dan penggugat IV adalah anak-anak dari (Alm) Harjo Wiyono.

Majelis hakim sudah benar didalam memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan hubungan hukum antara Joyo Karno dengan tergugat I, tergugat II dan tergugat III sehingga tidak terjadi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Tergugat IV mempunyai hubungan hukum dalam perkara No. 17/Pdt.G/2021/PA.Wat karena sebagai pihak pembeli berdasarkan akta jual beli No. 391/2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kulon Progo. Tergugat IV telah membeli sebidang tanah yang dijual oleh pihak yang tidak memiliki hak untuk menjual tanah tersebut sehingga jual beli tanah tersebut mengandung cacat materiil.

Majelis hakim memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor 62/2001 yang sudah tidak berlaku, sudah daluwarsa dan sudah tidak bisa digunakan lagi. Hakim berpendapat bahwa jawaban tergugat tersebut tidak ada dasar hukumnya karena tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan akta jual beli tanah tersebut ke Kantor Pertanahan menjadikan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Oleh karena itu akta jual beli tersebut masih tetap sah kecuali sepanjang perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Majelis hakim berpendapat perbuatan hukum jual beli antara Joyo Karno dan Harjo Wiyono adalah benar dan sah menurut hukum. Hal ini telah cukup dibuktikan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat di muka persidangan sebagaimana adanya bukti berupa akta jual beli nomor 62/2001 dan Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan. Para penggugat juga mengajukan saksi-saksi untuk meneguhkan dalil gugatannya didalam persidangan yaitu PPATS yang dahulu membuat akta jual beli nomor 62/2001 dan kedua saksi yang ikut menandatangani didalam akta jual beli nomor 62/2001 tersebut. Selain itu para

---

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 117.

tergugat tidak mengajukan bukti untuk menyangkal posita para penggugat didalam gugatannya berkaitan dengan adanya jual beli sebidang tanah.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka majelis hakim mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian. Pada angka 3 majelis hakim menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 06071/Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No. 04472/Jatirejo/2019, luas: 806 M2 (Delapan Ratus Enam Meter Persegi) dengan batas sebelah utara jalan, sebelah timur semidarmo, sebelah selatan jalan, sebelah barat kadiyo yang diperoleh berdasarkan jual beli antara Alm. Joyo Karno dan Alm. Harjo Wiyono berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. Bambang Pidegso, M.Si. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara pada Kantor Kecamatan Lendah dan Surat Pernyataan serta Kwitansi tanda terima yang ditandatangani oleh Alm. Joyo Karno tertanggal 13 Juli 2002.”

Majelis hakim berkeyakinan bahwa para penggugat sebagai ahli waris dari Harjo Wiyono yang telah membeli sebidang tanah dari Joyo Karno adalah pemilik sah atas tanah yang tercatat dalam sertifikat hak milik nomor 06071/Jatirejo, surat ukur tertanggal 25 Juni 2019 nomor 04472/Jatirejo/2019 dengan luas 806 m<sup>2</sup>.

Pertimbangan hukum terhadap transaksi jual beli berdasarkan AJB No. 391/2019 bahwa Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Alm. Dalmini Musrifatun dengan tergugat IV yang dimuat dalam akta jual beli nomor 391/2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh turut tergugat I selaku PPAT di Kabupaten Kulon Progo, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Akta jual beli tersebut berpengaruh pada keabsahan proses perubahan kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, sehingga perubahan kepemilikan hak atas tanah dalam sertifikat hak milik nomor 06071/Jatirejo, dengan luas 806 m<sup>2</sup> dari Dalmini Musrifatun ke tergugat IV menjadi tidak sah.

Majelis hakim memberikan putusan berkaitan dengan akta jual beli nomor 391/2019 sebagai berikut :

- “Menyatakan Jual Beli antara Alm. Dalmini Musrifatun, BA dengan Tergugat IV yang dimuat dalam Akta Jual Beli No. 391/2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati, SH (Turut Tergugat I) selaku PPAT di Kabupaten Kulon Progo, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”
- “Menyatakan perubahan kepemilikan Hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 06071/Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No.04472/Jatirejo/2019, luas: 806 M2 (Delapan Ratus Enam Meter Persegi) dari Alm. Dalmini Musrifatun, BA ke Tergugat IV adalah tidak sah.”

Berdasarkan putusan tersebut jual beli tanah berdasarkan akta jual beli nomor 391/2019 yang dibuat dihadapan PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga berakibat hukum terhadap perubahan kepemilikan hak atas tanah tidak sah.

### **3. Akibat hukum pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan**

Sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi pendaftaran tanah negatif yang bertenden positif atau menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.<sup>9</sup> Artinya bahwa pendaftaran balik nama sertifikat tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT sehingga subjek pemegang hak atas tanah dalam sertifikat akan berubah menjadi atas nama Pembeli. Akibat hukum bagi pembeli apabila jual beli hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor pertanahan yaitu secara formil pembeli bukan pemegang hak atas tanah karena didalam sertifikat tanah pemegang hak masih tertulis pemilik.

Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat tanah. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengakuan dan penegasan dari negara dengan adanya sertifikat tanah terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut. Oleh karena itu peralihan jual beli berdasarkan akta jual beli No 62/2001 yang dilakukan oleh Joyo Karno dengan Harjo Wiyono yang tidak didaftarkan pihak pembeli yaitu Harjo Wiyono tidak mendapatkan kepastian hukum karena tidak diperolehnya sertifikat tanah.

Berdasarkan uraian diatas setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Jual beli tanah dalam akta No 62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. Bambang Pidegso, Camat – Kecamatan Lendah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan mempunyai akibat hukum yang merugikan pembeli, antara lain:

- a. Pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan atas kepemilikan tanah yang telah dibelinya karena pembeli yaitu Harjo Wiyono tidak mendapatkan sertifikat tanah berdasarkan akta jual beli No 62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. Bambang Pidegso, Camat-Kecamatan Lendah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
- b. Informasi terhadap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah dalam sertifikat hak milik No. 1103/Jatirejo tidak mengalami perubahan dengan adanya akta jual beli No 62/2001 tertanggal 29 Juni 2001. Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat tidak terjadi perubahan dengan adanya akta jual beli No 62/2001.
- c. Menimbulkan sengketa tanah karena sertifikat tanah yang seharusnya menjadi hak pembeli dialihkan lagi kepada pihak lain sehingga upaya pembeli untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yaitu harus melalui jalur non-litigasi. Jika jalur non-litigasi tidak berhasil maka pembeli harus menempuh jalur litigasi dengan

---

<sup>9</sup> Widyarini Indriasti Wardani dkk, *op.cit.*, hlm.138

mengajukan gugatan di Pengadilan. Hal ini juga akan menyita waktu dan biaya yang tidak sedikit untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan.

## **E. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

- a. Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi atau jalur litigasi. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui PPAT Sementara yang tidak didaftarkan dalam kasus ini telah dilakukan dua cara yaitu secara non-litigasi dan litigasi. Bahwa pihak pembeli pertama dan pihak penjual telah sepakat bahwa sebidang tanah yang sudah dibeli menjadi hak pembeli pertama akan tetapi oleh ahliwaris pemilik tanah, tanah tersebut dijual kepada pembeli kedua berdasarkan akta jual beli No 391/2019 yang telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga subjek pemilik sertifikat menjadi atas nama Pembeli kedua. Oleh karena itu untuk memperoleh perlindungan hukum pembeli pertama mengajukan gugatan ke Pengadilan, sehingga dengan putusan pengadilan dapat digunakan dasar sebagai pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.
- b. Pertimbangan hakim untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui PPAT Sementara yang tidak didaftarkan yaitu bahwa akta jual beli No 62/2001 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara tetap berlaku dan sah karena tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan menjadikan akta yang bersangkutan batal demi hukum serta tidak dasar hukum yang mengatur batas berlakunya (daluarsa) terhadap akta jual beli. Berkaitan dengan akta jual beli No 39/2019 yang dibuat dihadapan PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dikarenakan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat material yaitu bahwa tanah objek jual beli masih dalam sengketa. Sehingga perubahan kepemilikan hak atas tanah dalam sertifikat Hak Milik No. 06071/Jatirejo adalah tidak sah.
- c. Akibat hukum terhadap pembeli apabila jual beli peralihan hak tidak didaftarkan maka pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Asas publisitas pendaftaran tanah tidak berjalan sebagai mana mestinya karena data fisik dan data yuridis dalam sertifikat dan buku tanah tidak mengalami perubahan sehingga pembeli tidak mendapatkan sertifikat sebagai bukti kuat atas kepemilikan tanah. Hal ini sebagai celah terjadinya sengketa tanah karena apabila dilakukan pengecekan sertifikat di kantor pertanahan maka pemegang hak atas tanah dalam sertifikat tersebut masih pemilik lama..

### **2. Saran**

PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pemerintah harus memberikan sanksi secara tegas kepada PPAT maupun PPAT Sementara yang

menyampaikan akta yang dibuatnya melebihi waktu yang telah ditentukan bahkan tidak menyampaikan akta yang dibuatnya kepada kantor pertanahan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Andrian Sutedi, *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).
- Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Burhan Ashsofa, *“Metode Penelitian Hukum”*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007).
- Soerjono Soekanto, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, (Jakarta: UI Press, 1986).
- Sigit Irianto, *“Hukum Perdata”*, (Semarang: Badan Penerbit Fakultas Hukum UNTAG Semarang, 2015).
- Solahudin Pugung, *“Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT”*, (Yogyakarta: deepublish, 2021).
- Widyarini Indriasti Wardani dkk, *“Hukum Pertanahan”*, (Semarang: BP Fakultas Hukum UNTAG Semarang, 2022).

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria