



Analisis Yuridis Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat sebagai Dasar Hak Kepemilikan (Studi Kasus Putusan No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG)

Alifah

Universitas Bina Bangsa

Asnawi

Universitas Bina Bangsa

Faturohman

Universitas Bina Bangsa

Alamat: Jl. Raya Serang, Panancangan, Kec. Cipocok jaya, Kota Serang, Banten 42124

Korespondensi penulis: alifahhh11@gmail.com

Abstrak. *The issue of land sale and purchase without certificates remains common in society, leading to potential legal disputes due to the absence of valid proof of ownership. In Indonesia, land certificates serve as strong legal evidence of ownership. This study aims to analyze the legal validity of Sale and Purchase Deeds (AJB) for uncertified land and examine the judge's considerations in Serang District Court Decision No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG. The research applies a normative juridical method with a case study approach by analyzing statutory regulations and legal doctrines. Findings indicate that AJB is valid as proof of transfer of rights under civil law but insufficient to serve as the basis for issuing a Land Ownership Certificate (SHM) without registration at the National Land Agency (BPN). In this case, the judge granted the claim as the plaintiff's physical possession was proven and the AJB was legally made before a Land Deed Official (PPAT). In conclusion, AJB has limited legal force; therefore, land registration is necessary to guarantee legal certainty.*

Keywords: *Sale and Purchase Deed, uncertified land, land certificate, legal certainty*

Abstrak. Permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat masih sering terjadi di masyarakat dan menimbulkan potensi sengketa hukum karena ketiadaan bukti kepemilikan yang kuat. Sertifikat tanah dalam sistem hukum Indonesia berfungsi sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan. Penelitian ini bertujuan menganalisis kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) tanah tanpa sertifikat serta menelaah pertimbangan hakim dalam Putusan PN Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus melalui analisis peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB sah menurut hukum perdata sebagai bukti peralihan hak, namun belum cukup kuat untuk dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanpa pendaftaran ke BPN. Dalam kasus ini, hakim mengabulkan gugatan karena terbukti adanya penguasaan fisik oleh penggugat dan AJB dibuat secara sah di hadapan PPAT. Kesimpulannya, AJB memiliki kekuatan hukum terbatas sehingga pendaftaran tanah tetap diperlukan demi kepastian hukum.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, tanah tanpa sertifikat, sertifikat hak milik, kepastian hukum

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan manusia. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi sarana produksi, investasi, serta memiliki nilai sosial dan budaya yang tinggi. Oleh karena itu, persoalan pertanahan selalu terkait dengan aspek hukum yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan peralihannya. Menurut Sudarsono, tanah dalam perspektif hukum agraria bukan hanya sebatas permukaan bumi secara fisik, tetapi juga satuan ruang yang memiliki dimensi yuridis karena melekat hak-hak tertentu yang dapat dimiliki atau dialihkan sesuai hukum

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum atas kepemilikan tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sertifikat tanah memiliki fungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

Namun, dalam praktik masyarakat, transaksi jual beli tanah sering dilakukan tanpa sertifikat. Peralihan hak hanya dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) atau bahkan surat keterangan desa. Menurut Subekti (2008), jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik yang sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata: kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Meskipun AJB sah secara hukum perdata, kekuatan buktinya terbatas karena belum dilanjutkan dengan proses pendaftaran tanah. Praktik ini menimbulkan persoalan yuridis yang serius. Otto (2003) menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud jika aturan hukum jelas, konsisten, dan dapat diakses oleh masyarakat. Dalam konteks jual beli tanah, kepastian hukum baru tercapai apabila peralihan hak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diterbitkan sertifikat atas nama pemilik baru. Tanpa sertifikat, kepemilikan tanah rentan digugat atau dipersengketakan di kemudian hari.

Salah satu contoh nyata persoalan ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG. Dalam perkara tersebut, penggugat membeli sebidang tanah seluas 150 m² melalui AJB No. 223/2003, namun tidak memperoleh sertifikat meskipun sudah menguasai tanah secara fisik. Penggugat akhirnya menggugat ke pengadilan agar AJB tersebut disahkan sebagai dasar penerbitan sertifikat. Majelis hakim mengabulkan gugatan dengan pertimbangan bahwa AJB dibuat sah di hadapan PPAT dan terdapat bukti penguasaan fisik oleh penggugat. Kasus tersebut menunjukkan bahwa AJB tetap memiliki kekuatan pembuktian, meskipun terbatas. Namun, tanpa sertifikat, kedudukan hukum pembeli tidak sepenuhnya terlindungi. Oleh sebab itu, penting untuk menganalisis bagaimana kedudukan hukum AJB tanah tanpa sertifikat serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini difokuskan pada dua permasalahan pokok: Pertama Bagaimana analisis yuridis terhadap akta jual beli tanah tanpa sertifikat sebagai dasar hak kepemilikan? Kedua Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG? Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kekuatan hukum AJB sebagai dasar klaim hak kepemilikan tanah serta mengkaji pertimbangan hakim dalam putusan tersebut, sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan

hukum pertanahan sekaligus memberikan masukan praktis bagi masyarakat dan pembuat kebijakan.

KAJIAN TEORI

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari keberadaan hukum. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Jan Michiel Otto (2003) juga menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila norma hukum dibuat dengan jelas, konsisten, serta dapat diakses dan ditegakkan. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum berarti negara menjamin siapa yang berhak atas suatu bidang tanah dan melindungi hak tersebut dari klaim pihak lain. UUPA 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut.

Teori Perjanjian

Perjanjian pada hakikatnya adalah kesepakatan dua pihak atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut Subekti (2008: 15), perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat perjanjian; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Akta Jual Beli (AJB) tanah tanpa sertifikat secara perdata dapat dianggap sah sepanjang memenuhi syarat tersebut, meskipun aspek administratif berupa pendaftaran tanah belum dilakukan.

Teori Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya, AJB merupakan syarat formal peralihan hak, namun kekuatan hukumnya baru sempurna apabila dilanjutkan dengan pendaftaran tanah di BPN

Teori Pendaftaran Tanah Tanpa Sertifikat

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban hukum sekaligus sarana perlindungan hak. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Sertifikat tanah kemudian menjadi alat bukti

kepemilikan yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Dengan demikian, sertifikat berfungsi tidak hanya sebagai bukti administratif, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan berupa: Peraturan perundang-undangan terkait pertanahan. Doktrin hukum dan literatur akademik. Analisis Putusan PN Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif normatif terhadap data sekunder.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Tanah Tanpa Sertifikat dalam Perspektif Hukum Perdata

Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dengan demikian, AJB yang dibuat sesuai prosedur memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Namun, penting untuk dicatat bahwa AJB tidak serta merta menjadikan pembeli sebagai pemilik yang sah menurut hukum agraria, sebab kedudukan AJB hanya sebatas bukti adanya perjanjian jual beli. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya, AJB baru memiliki kekuatan penuh apabila dilanjutkan dengan pendaftaran tanah ke BPN dan penerbitan sertifikat atas nama pembeli.

Dari perspektif hukum perdata, AJB yang memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) tetap sah dan mengikat para pihak. Akan tetapi, dalam konteks hukum pertanahan, kekuatan AJB hanya bersifat sementara hingga terjadi pencatatan resmi.

2. Implikasi Tidak Di Daftarkannya AJB ke BPN

Tidak didaftarkannya AJB ke Badan Pertanahan Nasional menimbulkan beberapa implikasi yuridis:

1. Kepemilikan tidak memperoleh pengakuan negara. Hak baru atas tanah secara resmi lahir setelah didaftarkan di BPN. Tanpa sertifikat, kepemilikan tanah hanya sebatas hubungan perdata antar pihak.

2. Kerentanan terhadap sengketa. Pihak ketiga yang beritikad buruk dapat mengklaim tanah tersebut atau bahkan mendaftarkannya terlebih dahulu.
3. AJB hanya berfungsi sebagai bukti awal. Dalam praktik peradilan, hakim memang dapat mengakui AJB sebagai alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat sertifikat.

Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kekuatan AJB secara perdata dan kekuatan sertifikat secara administrasi agraria. AJB memberikan legitimasi sementara, tetapi sertifikat memberikan kepastian hukum penuh.

3. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan PN Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG

Dalam perkara ini, penggugat membeli tanah melalui AJB No. 223/2003 yang dibuat oleh PPAT. Namun, penggugat tidak segera mendaftarkan peralihan haknya ke BPN sehingga tanah belum bersertifikat atas nama penggugat. Sengketa muncul ketika pihak lain mempertanyakan legalitas kepemilikan tanah tersebut.

Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa:

1. AJB yang dibuat di hadapan PPAT sah sebagai alat bukti adanya peralihan hak.
2. Penguasaan fisik oleh penggugat sejak tahun 2003 memperkuat kedudukan hukum penggugat.
3. Ketiadaan sertifikat tidak serta-merta membatalkan AJB, karena perjanjian jual beli telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Hakim kemudian mengabulkan gugatan penggugat dan memerintahkan agar AJB dijadikan dasar pendaftaran hak milik. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa meskipun AJB belum didaftarkan, selama dibuat sah di hadapan PPAT dan diikuti dengan penguasaan nyata, maka AJB tetap memiliki nilai pembuktian di pengadilan.

4. Kekuatan Hukum AJB dalam Perspektif Kepastian Hukum

Putusan PN Serang memberikan pesan penting mengenai posisi AJB: AJB memiliki kekuatan hukum terbatas. Dari perspektif teori kepastian hukum, AJB memang sah, tetapi belum memenuhi unsur kepastian hukum formal karena belum didaftarkan. Sertifikat tanah tetap menjadi bukti kepemilikan yang tidak dapat diganggu gugat (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

Dengan demikian, meskipun hakim dapat mengakui AJB dalam perkara tertentu, namun untuk melindungi kepemilikan jangka panjang, pendaftaran tanah adalah syarat mutlak. Hal ini sejalan dengan asas *rechtszekerheid* (kepastian hukum) yang menekankan bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki kejelasan subjek, objek, dan status hukumnya.

5. Relevansi Putusan PN Serang bagi Praktik Jual Beli Tanah

Putusan PN Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG memiliki beberapa implikasi praktis, antara lain:

1. Memberikan yurisprudensi bahwa AJB tanpa sertifikat tetap diakui sebagai bukti sah peralihan hak.
2. Menjadi peringatan bagi masyarakat bahwa tanpa pendaftaran tanah, kepastian hukum belum sepenuhnya tercapai.
3. Menguatkan fungsi PPAT sebagai pejabat publik yang akta-akta yang dibuatnya diakui sah secara hukum, meskipun masih perlu ditindaklanjuti.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa AJB sah menurut hukum perdata, namun kedudukannya tidak dapat menggantikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sempurna. Oleh sebab itu, kewajiban pendaftaran tanah harus tetap dilaksanakan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yuridis dan pembahasan terhadap Putusan PN Serang No. 61/Pdt.G/2024/PN SRG, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Tanah Tanpa Sertifikat.

AJB yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik yang sah menurut hukum perdata, sehingga dapat dijadikan bukti adanya perjanjian jual beli tanah. Namun, AJB belum cukup kuat untuk dijadikan dasar hak kepemilikan penuh tanpa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah tetap merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan yang sempurna dan diakui oleh negara.

2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan PN Serang.

Majelis hakim menilai AJB sah sebagai bukti peralihan hak dan memperkuat putusannya dengan fakta penguasaan fisik oleh penggugat. Hakim kemudian memutuskan AJB dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Putusan ini menegaskan bahwa meskipun AJB memiliki keterbatasan, tetap dapat digunakan dalam pembuktian sengketa tanah.

3. Kepastian Hukum.

Kepastian hukum tidak sepenuhnya tercapai hanya dengan AJB, sebab pendaftaran tanah tetap menjadi kewajiban hukum yang mutlak. AJB hanya memberi perlindungan hukum terbatas, sementara sertifikat tanah memberikan perlindungan penuh terhadap klaim pihak ketiga

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayat, A. (2021). Kekuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria. *Jurnal Hukum Agraria*, 9(2), 145–160.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- Otto, J. M. (2003). *Toward Rule of Law: Indonesia's Legal Development*. Leiden: Leiden University.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 61/Pdt.G/2024/PN SRG.
- Radbruch, G. (1973). *Legal Philosophy*. Oxford: Oxford University Press.
- Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudarsono. (2007). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suryani, R. (2019). Kedudukan AJB Tanah Belum Bersertifikat dalam Praktik Peradilan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 33–48.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).