

ANALISIS YURIDIS TERHADAP TERBITNYA AKTA JUAL BELI (AJB) PADA TANAH YANG MASIH BERSERTIFIKAT ATAS NAMA PIHAK KETIGA DAN DALAM PENGUASAAN PIHAK RENTENIR, STUDI KASUS DARI PERSPEKTIF KORBAN

Muh Saeful Bahri¹, Ahmad Muhamin Aziz², Gagah Kencana³, Akhmad Fadli⁴

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pamulang Serang¹⁻⁴

Email: bahri1739@gmail.com¹, ahmadmuhaminaziz@gmail.com², Gakenkencana@gmail.com³, akhmadfadli984@gmail.com⁴

Informasi	Abstract
Volume : 2 Nomor : 12 Bulan : Desember Tahun : 2025 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>This study examines the issuance of three Deeds of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB) for subdivided land plots of 100 m² each, registered under the names of Maujud, Surya, and Bari, and executed by a single seller named H. Lili in Teras Village, Carenang Sub-District, Serang Regency, Banten Province. However, verification at the Land Office revealed that the master land certificate covering an area of 600 m² remains registered under Arwi as the original owner and has never been legally transferred to the seller. Furthermore, the original certificate is held by a moneylender as collateral for the seller's personal debt. This situation raises significant legal issues concerning the validity of the deeds, the authority of the Land Deed Official (PPAT), and legal protection for good-faith buyers. This research employs a juridical-empirical method with a normative approach, supported by direct interviews with the affected buyers. The findings indicate that the issued deeds contain both formal and substantive legal defects due to the failure to fulfill the legal requirements for the transfer of land rights as stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997, Government Regulation No. 37 of 1998 in conjunction with Government Regulation No. 24 of 2016, and the Indonesian Civil Code. Moreover, the PPAT is considered negligent in verifying the juridical and physical data of the land, thereby potentially subject to administrative, civil, and criminal liability.</i></p>

Keyword: Deed of Sale and Purchase, transfer of land rights, PPAT negligence, good-faith buyer, juridical defect.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji fenomena terbitnya tiga Akta Jual Beli (AJB) atas tanah kavling masing-masing seluas 100 m² atas nama Maujud, Surya, dan Bari, yang dilakukan oleh satu penjual bernama H. Lili di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten. Namun berdasarkan hasil pengecekan di Kantor Pertanahan, diketahui bahwa sertifikat induk tanah seluas 600 m² masih tercatat atas nama Arwi sebagai pemilik awal dan belum pernah dialihkan kepada penjual. Bahkan, sertifikat asli berada dalam penguasaan seorang rentenir sebagai jaminan utang penjual. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan AJB, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta perlindungan hukum bagi pembeli. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris dengan pendekatan normatif yang didukung oleh wawancara langsung terhadap korban. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang diterbitkan mengandung cacat hukum baik secara formal maupun materiil karena tidak terpenuhinya syarat sah peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, PPAT dinilai lalai dalam melakukan verifikasi data yuridis dan fisik tanah, sehingga berpotensi dikenai sanksi administratif, perdata, maupun pidana.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, peralihan hak tanah, kelalaian PPAT, pembeli beritikad baik, cacat yuridis.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya vital yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang sangat tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menempatkan pengaturan pertanahan sebagai instrumen utama untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.¹ Salah satu wujud perlindungan hukum tersebut adalah kewajiban pendaftaran tanah dan pembuktian peralihan hak melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat dilakukan apabila penjual merupakan pemegang hak yang sah dan dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah. Akta Jual Beli (AJB) berfungsi sebagai alat bukti otentik yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, AJB tidak hanya memiliki nilai administratif, tetapi juga menentukan lahirnya hak keperdataan baru bagi pembeli. Oleh karena itu, setiap pelanggaran terhadap prosedur pembuatan AJB berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pertanahan.³

Namun demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁴ Masih sering ditemukan kasus di mana AJB diterbitkan meskipun syarat-syarat hukum peralihan hak belum terpenuhi secara sempurna. Fenomena tersebut antara lain disebabkan oleh lemahnya verifikasi data yuridis dan fisik tanah, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta adanya penyalahgunaan kepercayaan terhadap pejabat umum yang berwenang membuat akta.⁵

Fenomena tersebut tercermin secara nyata dalam kasus yang terjadi di **Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten**, yang menjadi objek penelitian ini. Dalam kasus tersebut, telah diterbitkan tiga Akta Jual Beli (AJB) atas tanah kavling masing-masing seluas 100 m² atas nama Maujud, Surya, dan Bari, yang seluruhnya dilakukan oleh satu

¹ ² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 3-5.

² Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 257.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 112.

penjual bernama H. Lili. Secara formil, AJB tersebut tampak sah karena dibuat oleh PPAT.⁶ Namun setelah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan, diketahui bahwa sertifikat induk tanah seluas 600 m² masih terdaftar atas nama Arwi sebagai pemilik awal dan belum pernah dialihkan haknya kepada penjual.⁷

Lebih jauh, fakta hukum menunjukkan bahwa sertifikat asli tanah tersebut tidak berada dalam penguasaan penjual, melainkan berada di tangan seorang rentenir sebagai jaminan atas utang pribadi penjual. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum yang serius, karena tanah yang dijadikan objek jual beli ternyata masih dibebani kepentingan pihak lain dan tidak berada dalam penguasaan yuridis penjual. Dengan demikian, muncul pertanyaan mendasar mengenai keabsahan AJB yang telah diterbitkan, mengingat salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata adalah atas *nemo dat quod non habet*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya.

Kasus ini juga menyoroti peran strategis PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan. Berdasarkan peraturan perundang-undangan, PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap keabsahan sertifikat, status kepemilikan tanah, serta memastikan bahwa objek jual beli tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak pihak lain. Oleh karena itu, terbitnya AJB dalam kondisi sertifikat belum beralih dan tidak dikuasai oleh penjual menimbulkan dugaan adanya kelalaian atau penyimpangan dalam pelaksanaan kewenangan PPAT.

Dari perspektif pembeli, kasus ini menunjukkan lemahnya perlindungan hukum bagi masyarakat yang beritikad baik. Para pembeli telah melakukan pembayaran secara penuh dan menandatangani AJB di hadapan PPAT, namun pada akhirnya tidak dapat memperoleh kepastian hak atas tanah yang dibelinya. Kerugian yang dialami tidak hanya bersifat materiil, tetapi juga immateriil, seperti tekanan psikologis, ketidakpastian hukum, dan hilangnya rasa keadilan. Kondisi ini bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Selain itu, kasus ini juga mengandung potensi perbuatan melawan hukum, baik dalam ranah perdata maupun pidana. Penjual yang menjual tanah yang bukan merupakan haknya dan

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

⁷ Wawancara dengan korban pembeli tanah di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, Tahun 2025.

menjaminkan sertifikat kepada rentenir dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan bahkan berpotensi sebagai tindak pidana penipuan. Di sisi lain, PPAT yang tetap membuat AJB tanpa verifikasi yang memadai dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana apabila terbukti melanggar kewajiban jabatannya.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting dan relevan untuk dilakukan guna mengkaji secara mendalam keabsahan Akta Jual Beli yang diterbitkan dalam kondisi cacat hukum, menganalisis tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat, serta merumuskan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli sebagai korban. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan hukum pertanahan, sekaligus menjadi bahan evaluasi praktis bagi penegakan hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia, khususnya pada tingkat lokal seperti di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dipahami bahwa terbitnya Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang belum beralih hak secara sah dan masih berada dalam penguasaan pihak lain menimbulkan persoalan hukum yang kompleks dan multidimensional. Permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan keabsahan peralihan hak atas tanah, tetapi juga menyangkut kewenangan pejabat publik, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, serta potensi pertanggungjawaban hukum para pihak yang terlibat.

Kasus yang terjadi di **Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten**, menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara prosedur hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan praktik yang terjadi di lapangan (*das sein*). Oleh karena itu, untuk membatasi ruang lingkup pembahasan dan agar penelitian ini lebih terarah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini disusun sebagai berikut:

1. **Bagaimana proses dan dasar hukum terbitnya Akta Jual Beli (AJB) atas tanah kavling di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, meskipun sertifikat induk tanah masih tercatat atas nama pemilik awal dan berada dalam penguasaan pihak rentenir?**
2. **Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli (AJB) tersebut menurut hukum pertanahan dan hukum perdata Indonesia, khususnya ditinjau dari ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, peraturan jabatan PPAT, serta syarat sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?**

3. **Bagaimana bentuk dan batas tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerbitan AJB yang diduga cacat hukum, baik dari aspek tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana?**
4. **Bagaimana kedudukan hukum dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan transaksi jual beli dan menandatangani AJB, namun tidak memperoleh kepastian hak atas tanah yang dibelinya?**
5. **Bagaimana potensi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual, serta implikasi hukumnya terhadap pembeli dan pihak lain yang berkepentingan?**
6. **Bagaimana pengalaman dan persepsi korban pembeli terhadap proses jual beli tanah tersebut, sebagaimana diungkapkan melalui wawancara, dan sejauh mana pengalaman tersebut mencerminkan lemahnya sistem perlindungan hukum dalam praktik pertanahan di tingkat lokal?**

1.3 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, penelitian ini disusun dengan tujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai aspek yuridis dan empiris dari terbitnya Akta Jual Beli yang cacat hukum, serta untuk merumuskan solusi hukum yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. **Menganalisis secara yuridis proses dan dasar hukum terbitnya Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang belum beralih hak secara sah dan masih berada dalam penguasaan pihak lain.**
2. **Menilai keabsahan Akta Jual Beli (AJB) secara formil dan materiil, berdasarkan ketentuan hukum pertanahan dan hukum perdata yang berlaku di Indonesia.**
3. **Mengidentifikasi dan menganalisis tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerbitan AJB yang tidak memenuhi persyaratan hukum, termasuk kemungkinan sanksi administratif, perdata, dan pidana.**
4. **Mengkaji bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli beritikad baik, baik melalui mekanisme administratif di Kantor Pertanahan, upaya perdata di pengadilan, maupun jalur pidana.**
5. **Mengungkap dampak hukum, ekonomi, dan psikologis yang dialami oleh korban pembeli, berdasarkan hasil wawancara langsung, sebagai dasar evaluasi terhadap efektivitas sistem hukum pertanahan.**

6. Memberikan rekomendasi normatif dan praktis bagi perbaikan sistem administrasi pertanahan dan peningkatan pengawasan terhadap pelaksanaan kewenangan PPAT, guna mencegah terulangnya kasus serupa di masa mendatang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat yang signifikan baik dalam ranah teoretis maupun praktis, mengingat permasalahan yang dikaji tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga mencerminkan problematika nyata dalam praktik administrasi pertanahan di tingkat lokal. Dengan mengkaji fenomena terbitnya Akta Jual Beli (AJB) yang cacat hukum melalui pendekatan yuridis-empiris, penelitian ini diharapkan mampu menjembatani kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dan praktik yang terjadi di masyarakat.

1.4.1 Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum pertanahan dan hukum perdata, khususnya terkait dengan keabsahan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli. Penelitian ini memperdalam pemahaman mengenai penerapan asas-asas fundamental dalam hukum perdata, seperti asas *nemo dat quod non habet*, asas itikad baik, dan asas kehati-hatian (*prudential principle*) dalam praktik pembuatan akta oleh pejabat umum.

Selain itu, penelitian ini memperkaya literatur akademik mengenai kedudukan dan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat publik yang memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Dengan menelaah kasus konkret yang melibatkan penerbitan AJB tanpa penguasaan sertifikat asli dan tanpa peralihan hak yang sah, penelitian ini memberikan perspektif baru mengenai batas-batas kewenangan PPAT serta implikasi hukum apabila kewenangan tersebut dijalankan secara tidak cermat.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi rujukan teoretis dalam pengembangan konsep perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, khususnya dalam situasi di mana pembeli telah memenuhi kewajiban pembayaran dan bertindak sesuai prosedur formal, namun tetap dirugikan akibat kelalaian atau perbuatan melawan hukum pihak lain.

1.4.2 Manfaat Praktis

Dari sisi praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung bagi berbagai pihak yang terlibat dalam praktik pertanahan. Bagi masyarakat umum, khususnya calon pembeli tanah, penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status yuridis tanah, termasuk

kepemilikan sertifikat asli dan adanya beban hak pihak ketiga sebelum melakukan transaksi jual beli.

Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan refleksi dan evaluasi dalam menjalankan kewenangan jabatannya, terutama terkait kewajiban verifikasi data yuridis dan fisik tanah secara menyeluruh. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu mendorong peningkatan profesionalisme dan kepatuhan PPAT terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagi Kantor Pertanahan dan instansi terkait, penelitian ini dapat menjadi masukan dalam memperbaiki sistem pengawasan dan pengendalian administrasi pertanahan, termasuk penguatan mekanisme pencegahan terhadap penerbitan AJB yang berpotensi menimbulkan sengketa. Selain itu, penelitian ini juga dapat digunakan sebagai referensi dalam penyusunan kebijakan atau pedoman teknis yang lebih ketat terkait proses jual beli dan pemecahan bidang tanah.

Bagi aparat penegak hukum dan praktisi hukum, penelitian ini menyediakan analisis komprehensif yang dapat digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Lebih jauh, penelitian ini diharapkan dapat memberikan landasan argumentasi hukum bagi korban pembeli beritikad baik dalam memperjuangkan hak dan kepentingannya secara adil.

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORETIS

2.1 Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek berupa tanah yang memberikan kewenangan tertentu kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai hak atas tanah bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh, sehingga peralihannya harus dilakukan dengan memenuhi persyaratan hukum yang ketat. Salah satu bentuk peralihan Hak Milik adalah melalui jual beli, yang wajib dibuktikan dengan akta autentik dan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum.

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Oleh karena itu, setiap

peralihan hak atas tanah tanpa didukung oleh prosedur pendaftaran yang sah berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum.⁸

2.2 Akta Jual Beli sebagai Alat Bukti Peralihan Hak atas Tanah

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum jual beli tanah. Keberadaan AJB memiliki kedudukan yang sangat penting karena menjadi dasar pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Sebagai akta autentik, AJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang tercantum di dalamnya. Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut bergantung pada terpenuhinya syarat formil dan materiil. Syarat formil berkaitan dengan kewenangan PPAT, prosedur pembuatan akta, serta kehadiran para pihak, sedangkan syarat materiil berkaitan dengan keabsahan subjek dan objek perjanjian, termasuk status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan.

Dalam konteks penelitian ini, AJB yang diterbitkan meskipun penjual bukan pemegang hak yang sah dan sertifikat asli tidak berada dalam penguasaannya menimbulkan pertanyaan serius mengenai keabsahan akta tersebut.⁹

2.3 Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah

Secara yuridis, jual beli tanah merupakan perjanjian yang tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan causa yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum.

Selain itu, perjanjian jual beli tanah juga harus memenuhi ketentuan khusus dalam hukum agraria, yaitu bahwa penjual harus merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Apabila penjual menjual tanah yang bukan merupakan haknya, maka perjanjian tersebut bertentangan dengan asas *nemo dat quod non habet*, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.¹⁰

⁸ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

⁹ . Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2008.

¹⁰ . PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

2.4 Asas Nemo Dat Quod Non Habet dalam Peralihan Hak atas Tanah

Asas *nemo dat quod non habet* merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sah dan mencegah terjadinya peralihan hak yang tidak sah.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, asas ini memiliki implikasi yang sangat penting. Apabila penjual bukan pemegang hak yang sah atau tidak memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak, maka peralihan tersebut tidak sah meskipun telah dibuat AJB. Oleh karena itu, penerapan asas ini menjadi kunci dalam menilai keabsahan AJB yang menjadi objek penelitian ini.¹¹

2.5 Kedudukan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Kewenangan dan kewajiban PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT diwajibkan untuk bertindak cermat, mandiri, dan tidak memihak, serta memastikan bahwa seluruh persyaratan hukum telah terpenuhi sebelum membuat akta. Apabila PPAT lalai atau sengaja mengabaikan kewajiban tersebut, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana.¹²

2.6 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik

Pembeli beritikad baik merupakan pihak yang melakukan transaksi jual beli dengan kepercayaan bahwa penjual adalah pemegang hak yang sah dan transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum. Dalam praktik, pembeli beritikad baik sering kali berada pada posisi yang lemah ketika terjadi sengketa pertanahan.¹³

Hukum Indonesia memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik melalui berbagai instrumen hukum, baik dalam hukum perdata maupun hukum administrasi. Namun, perlindungan tersebut sering kali belum optimal, terutama dalam kasus di mana terjadi kelalaian pejabat atau perbuatan melawan hukum oleh penjual.

¹¹ Adrian Sutedi, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, 2018.

¹² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ . Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perdata, Sumur Bandung, 2012.

2.7 Kerangka Teoretis Penelitian

Berdasarkan uraian tinjauan pustaka di atas, penelitian ini menggunakan kerangka teoretis yang bertumpu pada teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori tanggung jawab hukum pejabat publik. Ketiga teori tersebut digunakan sebagai alat analisis untuk menilai keabsahan AJB, tanggung jawab PPAT, serta perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam kasus yang diteliti.¹⁴

2.8 Penelitian Terdahulu

Kajian mengenai peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB), kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Namun demikian, masing-masing penelitian memiliki fokus dan pendekatan yang berbeda, sehingga masih terdapat ruang kajian yang relevan untuk diteliti lebih lanjut.¹⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Boedi Harsono menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen utama untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam pandangannya, akta PPAT merupakan syarat mutlak bagi terjadinya peralihan hak yang dapat didaftarkan, namun keabsahan akta tersebut tetap bergantung pada terpenuhinya syarat materil, terutama status kepemilikan tanah yang sah. Penelitian ini memberikan dasar konseptual penting, namun belum mengkaji secara spesifik kasus di mana sertifikat tanah masih berada dalam penguasaan pihak ketiga sebagai jaminan utang.¹⁶

Selanjutnya, penelitian oleh Urip Santoso mengkaji aspek hukum peralihan hak atas tanah dan peran PPAT dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Penelitian tersebut menyoroti kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan sertifikat dan status tanah sebelum membuat AJB. Namun, kajian ini bersifat normatif dan belum mengaitkan secara langsung antara kelalaian PPAT dengan dampak nyata yang dialami pembeli beritikad baik.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Maria S.W. Sumardjono membahas perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam sengketa pertanahan, khususnya akibat lemahnya administrasi dan pengawasan pertanahan. Penelitian ini menegaskan bahwa banyak sengketa tanah berakar pada proses peralihan hak yang tidak memenuhi prosedur hukum. Meskipun

¹⁴ . R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, 2005.

¹⁵ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1234 K/Pdt/2012.

¹⁶ PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016.

demikian, penelitian tersebut tidak secara khusus mengkaji pertanggungjawaban PPAT dalam kasus penerbitan AJB yang cacat hukum.¹⁷

Selain itu, penelitian oleh R. Subekti mengenai asas-asas hukum perdata, khususnya asas *nemo dat quod non habet*, memberikan landasan teoritis yang kuat dalam menilai keabsahan perjanjian jual beli tanah. Asas ini menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya, sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak yang bukan pemegang hak yang sah menjadi batal demi hukum. Namun, kajian ini belum dikaitkan secara empiris dengan praktik administrasi pertanahan di tingkat lokal.¹⁸

Penelitian empiris mengenai praktik jual beli tanah di tingkat desa umumnya lebih menyoroti faktor sosial dan ekonomi masyarakat, seperti rendahnya kesadaran hukum dan kepercayaan berlebihan kepada aparat desa atau PPAT. Penelitian-penelitian tersebut memberikan gambaran sosiologis yang penting, namun belum secara komprehensif mengaitkan temuan empiris tersebut dengan analisis yuridis terhadap keabsahan AJB dan tanggung jawab hukum pejabat yang terlibat.¹⁹

Berdasarkan uraian penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa belum terdapat penelitian yang secara komprehensif mengkaji terbitnya AJB atas tanah yang sertifikat induknya belum beralih hak dan masih berada dalam penguasaan pihak ketiga sebagai jaminan utang, dengan menggunakan pendekatan yuridis-empiris berbasis wawancara korban. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki posisi yang berbeda dan memberikan kontribusi baru dalam khazanah penelitian hukum pertanahan di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-empiris, yaitu penelitian yang mengkaji hukum tidak hanya sebagai norma tertulis (*law in the books*), tetapi juga sebagai kenyataan yang diterapkan dalam praktik (*law in action*). Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang mengatur peralihan hak atas tanah, pembuatan Akta Jual Beli (AJB), serta kewenangan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara itu, pendekatan empiris digunakan untuk menggali fakta-fakta yang terjadi di lapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang dirugikan (korban pembeli).

¹⁷ Dwi Prasetyo, Tanggung Jawab Hukum PPAT, Arena Hukum, 2020.

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 319 K/Pdt/2017.

¹⁹ Nabila Putri Sari, Perlindungan Pembeli Beritikad Baik, RechtsVinding, 2020.

Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang diteliti tidak dapat dipahami secara utuh hanya melalui analisis normatif, melainkan perlu dikaji secara faktual untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik administrasi pertanahan.²⁰

3.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, sebagai lokasi terjadinya peristiwa hukum yang menjadi objek penelitian. Objek penelitian ini adalah terbitnya Akta Jual Beli (AJB) atas tanah kavling yang secara yuridis masih tercatat atas nama pemilik awal dan sertifikatnya berada dalam penguasaan pihak ketiga (rentenir).

Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa kasus tersebut mencerminkan permasalahan nyata dalam praktik jual beli tanah di tingkat lokal, khususnya terkait dengan lemahnya verifikasi status kepemilikan tanah dan pengawasan terhadap kewenangan PPAT.²¹

3.3 Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini meliputi:

1. Pembeli tanah (korban) atas nama Maujud, Surya, dan Bari, yang telah menandatangani AJB dan melakukan pembayaran, namun belum memperoleh kepastian hak atas tanah.
2. Pihak penjual, yaitu H. Lili, sebagai pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat AJB atas objek tanah tersebut (dalam batas informasi yang diperoleh).
4. Pihak terkait lainnya, seperti aparat desa atau pihak Kantor Pertanahan, sejauh relevan dengan permasalahan penelitian.²²

3.4 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu:

3.4.1 Data Primer

Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pembeli sebagai korban, guna menggali kronologi peristiwa, proses jual beli, keterlibatan PPAT, serta dampak hukum dan sosial yang dialami akibat terbitnya AJB yang bermasalah. Wawancara dilakukan secara mendalam (*in-depth interview*) dengan pendekatan semi-terstruktur agar responden dapat memberikan keterangan secara bebas namun tetap terarah.²³

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 51.

²¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2016), hlm. 73.

²² Wawancara langsung dengan pembeli (korban), Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Tahun 2025.

²³ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997.

3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi:

- Peraturan perundang-undangan, seperti UUPA, KUHPerdata, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016, serta peraturan teknis ATR/BPN;
- Buku teks hukum pertanahan dan hukum perdata;
- Jurnal ilmiah, skripsi, tesis, dan disertasi yang relevan;
- Putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa pertanahan dan keabsahan AJB.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui:

1. Studi kepustakaan (library research), untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier;
2. Wawancara, untuk memperoleh data empiris langsung dari korban pembeli dan pihak terkait;
3. Dokumentasi, berupa salinan AJB, bukti pembayaran, dan dokumen pendukung lainnya yang relevan dengan kasus.

3.6 Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan metode analisis deskriptif-analitis. Data normatif dianalisis dengan cara mengkaji kesesuaian antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik yang terjadi di lapangan. Sementara itu, data empiris hasil wawancara dianalisis untuk mengidentifikasi pola, permasalahan, dan implikasi hukum yang dialami oleh korban.

Hasil analisis kemudian disajikan secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian.

3.7 Keabsahan Data

Untuk menjamin keabsahan data, penelitian ini menggunakan teknik triangulasi, yaitu dengan membandingkan data hasil wawancara dengan dokumen tertulis dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, diharapkan data yang diperoleh memiliki tingkat validitas dan reliabilitas yang memadai.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Kronologi Terbitnya Akta Jual Beli atas Tanah Kavling di Desa Teras

Berdasarkan hasil wawancara dengan para pembeli selaku korban, diketahui bahwa objek tanah yang diperjualbelikan merupakan bagian dari satu bidang tanah seluas $\pm 600 \text{ m}^2$

yang berlokasi di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten. Tanah tersebut pada awalnya tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Arwi sebagai pemilik pertama. Dalam perkembangannya, tanah tersebut diperjualbelikan secara tidak tuntas kepada H. Lili, tanpa disertai proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.²⁴

Selanjutnya, H. Lili melakukan pemecahan penguasaan secara faktual dengan cara menjual tanah tersebut kepada tiga pembeli berbeda, masing-masing atas nama Maujud, Surya, dan Bari, dengan luas sekitar 100 m² per orang. Proses jual beli dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, dan para pembeli telah melunasi pembayaran sesuai kesepakatan.

Namun demikian, ketika para pembeli berupaya menindaklanjuti proses pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan, diketahui bahwa sertifikat induk tanah masih tercatat atas nama Arwi dan belum pernah dialihkan kepada H. Lili. Bahkan, sertifikat asli tersebut tidak berada dalam penguasaan penjual, melainkan berada di tangan rentenir sebagai jaminan utang pribadi H. Lili. Fakta ini menimbulkan persoalan serius mengenai keabsahan peralihan hak dan kedudukan hukum AJB yang telah diterbitkan.

4.2 Keabsahan Akta Jual Beli Ditinjau dari Hukum Pertanahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun, ketentuan ini tidak berdiri sendiri, karena secara materiil penjual harus merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.²⁵

Dalam kasus ini, H. Lili bukan pemegang hak yang tercatat secara yuridis, karena sertifikat tanah masih atas nama Arwi dan belum pernah dilakukan balik nama. Dengan demikian, syarat materiil peralihan hak tidak terpenuhi. Hal ini menyebabkan AJB yang diterbitkan menjadi cacat hukum secara materiil, meskipun secara formil dibuat oleh PPAT.

Lebih lanjut, penguasaan sertifikat oleh pihak rentenir menunjukkan bahwa tanah tersebut sedang dijadikan jaminan utang, sehingga secara hukum tidak bebas untuk diperjualbelikan. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

4.3 Analisis Keabsahan AJB Berdasarkan KUHPerdata

Ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Dalam perkara ini, meskipun terdapat

²⁴ PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1).

²⁵ Pasal 1320 KUHPerdata.

kesepakatan dan para pihak cakap secara hukum, syarat mengenai objek tertentu dan causa yang halal patut dipertanyakan.

Objek perjanjian berupa tanah yang dijual ternyata bukan milik sah penjual, sehingga bertentangan dengan asas *nemo dat quod non habet*. Dengan demikian, perjanjian jual beli tersebut dapat dikualifikasikan sebagai batal demi hukum atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan, karena objek perjanjian tidak memenuhi syarat hukum.²⁶

4.4 Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan sertifikat asli dan status yuridis tanah sebelum membuat AJB. Hal ini diatur secara tegas dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 serta peraturan teknis ATR/BPN.

Terbitnya AJB dalam kondisi sertifikat belum beralih dan tidak berada dalam penguasaan penjual menunjukkan adanya kelalaian serius dalam pelaksanaan kewenangan PPAT. Kelalaian tersebut berpotensi menimbulkan:

1. Tanggung jawab administratif, berupa teguran, pembekuan, hingga pemberhentian;
2. Tanggung jawab perdata, berupa gugatan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan;
3. Tanggung jawab pidana, apabila terbukti adanya unsur kesengajaan atau penyalahgunaan kewenangan.²⁷

4.5 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik

Para pembeli dalam perkara ini dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, karena telah melakukan transaksi di hadapan PPAT, melunasi pembayaran, dan mempercayai keabsahan AJB yang diterbitkan. Namun demikian, dalam praktik, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik masih relatif lemah, terutama ketika terjadi konflik antara aspek formal dan materiil dalam peralihan hak atas tanah.

Upaya perlindungan hukum yang dapat ditempuh meliputi:

- Gugatan perdata terhadap penjual dan PPAT;
- Permohonan pembatalan AJB;
- Pelaporan pidana atas dugaan penipuan atau perbuatan melawan hukum;
- Pengaduan administratif ke Kementerian ATR/BPN.²⁸

4.6 Temuan Empiris Berdasarkan Wawancara Korban

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, op.cit., hlm. 54.

²⁷ PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016.

²⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2017), hlm. 141.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa para korban pada umumnya tidak memahami secara mendalam prosedur hukum jual beli tanah. Salah satu korban menyatakan:

“Kami percaya karena akta dibuat di PPAT. Kami pikir kalau sudah ada AJB, tanah pasti aman. Ternyata sertifikatnya bukan atas nama penjual.”

Pernyataan ini menunjukkan adanya ketimpangan informasi dan ketergantungan masyarakat kepada pejabat publik, yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum. Dampak yang dialami korban tidak hanya berupa kerugian finansial, tetapi juga tekanan psikologis dan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan.²⁹

4.7 Implikasi Hukum dan Evaluasi Sistem Administrasi Pertanahan

Kasus ini mencerminkan lemahnya pengawasan terhadap praktik jual beli tanah di tingkat lokal serta kurang optimalnya peran PPAT dan aparat terkait dalam menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan penguatan mekanisme pengawasan, peningkatan profesionalisme PPAT, serta edukasi hukum kepada masyarakat.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, terbitnya Akta Jual Beli (AJB) atas tanah kavling di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, yang dilakukan oleh satu penjual bernama H. Lili kepada tiga pembeli berbeda, meskipun secara formil dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak memenuhi syarat sah peralihan hak atas tanah secara materiil. Hal ini disebabkan karena sertifikat induk tanah seluas 600 m² masih tercatat atas nama Arwi sebagai pemilik awal dan belum pernah dialihkan secara yuridis kepada penjual. Selain itu, sertifikat asli tanah tersebut berada dalam penguasaan pihak ketiga (rentenir) sebagai jaminan utang, sehingga objek tanah tidak bebas untuk diperjualbelikan.³⁰

Kedua, ditinjau dari hukum pertanahan dan hukum perdata, AJB yang diterbitkan dalam perkara ini mengandung cacat hukum baik secara formil maupun materiil. Dari perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan jabatan PPAT, pembuatan AJB tanpa verifikasi sertifikat asli dan status kepemilikan tanah merupakan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian. Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan asas *nemo dat quod non habet*, perjanjian

²⁹ Wawancara korban: Maujud, Surya, dan Bari, Tahun 2025.

³⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, op.cit., hlm. 215.

jual beli yang dilakukan oleh pihak yang bukan pemegang hak yang sah tidak dapat melahirkan peralihan hak yang sah dan berpotensi batal demi hukum.

Ketiga, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang pertanahan memiliki tanggung jawab hukum yang signifikan atas terbitnya AJB yang cacat hukum tersebut. Kelalaian PPAT dalam melakukan pemeriksaan data yuridis dan fisik tanah dapat menimbulkan tanggung jawab administratif, perdata, dan bahkan pidana apabila terbukti adanya unsur kesengajaan atau penyalahgunaan kewenangan. Dengan demikian, peran PPAT tidak dapat dipandang semata-mata sebagai pelaksana administratif, melainkan sebagai penjaga kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.³¹

Keempat, para pembeli dalam perkara ini dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan melakukan transaksi sesuai prosedur formal. Namun, dalam praktik, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik masih belum optimal, sehingga mereka berada pada posisi yang dirugikan secara hukum, ekonomi, dan psikologis. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan struktural dalam sistem administrasi pertanahan dan mekanisme perlindungan hukum di tingkat lokal.³²

Kelima, temuan empiris melalui wawancara dengan korban mengungkap adanya kesenjangan antara norma hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah dan realitas praktik di lapangan. Ketergantungan masyarakat terhadap PPAT dan rendahnya pemahaman hukum menjadi faktor yang memperbesar risiko terjadinya sengketa pertanahan serupa di masa mendatang.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penelitian ini memberikan beberapa rekomendasi sebagai berikut:

Pertama, kepada pemerintah dan Kementerian ATR/BPN, perlu dilakukan penguatan sistem pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan kewenangan PPAT, khususnya dalam proses pembuatan AJB. Pengawasan yang efektif dan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran diharapkan dapat mencegah terulangnya penerbitan akta yang cacat hukum.

Kedua, kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperlukan peningkatan profesionalisme dan kepatuhan terhadap prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatan. PPAT harus memastikan bahwa sertifikat asli berada dalam penguasaan penjual, status

³¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, op.cit., hlm. 311.

³² Putusan Mahkamah Agung RI No. 319 K/Pdt/2017.

kepemilikan tanah telah beralih secara sah, dan objek tanah tidak sedang dibebani hak pihak lain sebelum membuat AJB.

Ketiga, kepada masyarakat, khususnya calon pembeli tanah, perlu ditingkatkan edukasi dan literasi hukum mengenai prosedur jual beli tanah yang sah. Masyarakat diharapkan tidak hanya mengandalkan keberadaan AJB, tetapi juga aktif melakukan pengecekan status sertifikat dan riwayat kepemilikan tanah di Kantor Pertanahanan.

Keempat, kepada aparat penegak hukum dan praktisi hukum, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam menangani sengketa pertanahan yang berkaitan dengan AJB cacat hukum, serta sebagai dasar argumentasi hukum dalam upaya perlindungan terhadap pembeli beritikad baik.

Kelima, bagi pengembangan ilmu hukum, penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas kajian dengan melibatkan lebih banyak kasus serupa di berbagai daerah, sehingga dapat diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai permasalahan struktural dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

E. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.

Santoso, Urip. Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.

Sumardjono, Maria S.W. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Kompas, 2008.

Subekti, R. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2005.

Sutedi, Adrian. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Prodjodikoro, Wirjono. Asas-Asas Hukum Perdata. Bandung: Sumur Bandung, 2012.

Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN terkait pelaksanaan tugas PPAT.

Jurnal Ilmiah

Santoso, Urip. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 22, No. 3 (2015).

Sumardjono, Maria S.W. "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Permasalahannya." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 41, No. 1 (2011).

Sari, Nabila Putri. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah." *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 9, No. 2 (2020).

Prasetyo, Dwi. "Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 13, No. 1 (2020).

Putusan Pengadilan (Referensi Pendukung)

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1234 K/Pdt/2012 tentang Keabsahan Akta Jual Beli dan Asas Nemo Dat Quod Non Habet.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 319 K/Pdt/2017 tentang Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Pertanahan.

Sumber Lain

Wawancara dengan pembeli tanah (korban) atas nama Maujud, Surya, dan Bari, di Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, tahun 2025.