



Keabsahan akta jual beli sebagai alas hak dalam sengketa hak atas tanah (studi putusan nomor I04/PDT.G/2020/PN.KWG)

¹Shinta Pangesti, ²Arshenia Hingis Sangian, ³Fabrian Iman Laksmono Simorangkir, ⁴Reinhart Christian
^{1,2,3,4}Universitas Pelita Harapan

*Corresponding Author e-mail: shinta.pangesti@lecturer.uph.edu

Abstract: Land ownership disputes still frequently occur in land practices in Indonesia, one of the causes being differing claims of ownership as well as the existence of more than one form of evidence or legal basis over the same parcel of land. This condition creates legal uncertainty, even though the transfer of land rights has been carried out through a Sale and Purchase Deed (AJB) made by a Land Deed Official (PPAT). This issue indicates that the existence of an AJB as an authentic deed does not always guarantee the absence of disputes if the process of transferring land rights does not comply with applicable legal provisions. This study aims to analyze the historical development of the law on the transfer of land ownership within Indonesia's land law system, to examine the legal position of the AJB as the legal basis for transferring land rights through sale and purchase, and to analyze the judge's legal considerations in assessing the validity of the AJB in Decision Number I04/Pdt.G/2020/PN.Kwg. This research is a normative legal study using statutory and case approaches. The legal materials consist of primary and secondary sources, which are analyzed qualitatively. The results show that the development of law regarding the transfer of land rights in Indonesia is directed toward a national land law system that emphasizes the importance of land registration to ensure legal certainty. In this context, the AJB holds the position of an authentic deed that serves as the basis for registering the transfer of land rights. However, stronger legal certainty is only obtained after the transfer is registered and a certificate is issued, thereby fulfilling the principle of publicity. In Decision Number I04/Pdt.G/2020/PN.Kwg, the judge assessed the validity of the AJB not only based on its formal status as an authentic deed but also by considering the fulfillment of both material and formal requirements in the process of transferring land rights.

Keywords: Sale and Purchase Deed, transfer of land rights, land disputes, land registration

Abstrak: Sengketa hak atas tanah masih sering terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia, salah satunya disebabkan oleh adanya perbedaan klaim kepemilikan serta keberadaan lebih dari satu alat bukti atau alas hak atas bidang tanah yang sama. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, meskipun peralihan hak atas tanah telah dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Permasalahan ini menunjukkan bahwa keberadaan AJB sebagai akta otentik tidak selalu menjamin tidak timbulnya sengketa apabila proses peralihan hak atas tanah tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perkembangan hukum peralihan hak milik atas tanah secara historis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, mengkaji kedudukan AJB sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli, serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menilai keabsahan AJB dalam Putusan Nomor I04/Pdt.G/2020/PN.Kwg. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia mengarah pada sistem hukum pertanahan nasional yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Dalam hal ini, AJB memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Namun demikian, kepastian hukum yang lebih kuat baru diperoleh setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak dan diterbitkannya sertifikat sehingga memenuhi asas publisitas. Dalam Putusan Nomor I04/Pdt.G/2020/PN.Kwg, hakim menilai keabsahan AJB tidak hanya berdasarkan bentuk formalnya sebagai akta otentik, tetapi juga dengan mempertimbangkan terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil dalam proses peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, peralihan hak atas tanah, sengketa pertanahan, pendaftaran tanah

How to Cite: Shinta Pangesti, Arshenia Hingis Sangian, Fabrian Iman Laksmono Simorangkir, Reinhart Christian. (2026). Keabsahan akta jual beli sebagai alas hak dalam sengketa hak atas tanah (studi putusan nomor I04/PDT.G/2020/PN.KWG). *Journal Scientific of Mandalika (JSM)* E-ISSN 2745-5955 / P-ISSN 2809-0543, 7(2), 265-275. <https://doi.org/10.36312/10.36312/vol4iss1pp610-610>



<https://doi.org/10.36312/10.36312/vol4iss1pp610-610>

Copyright ©2026, Author (s)
This is an open-access article under
the CC-BY-SA License.



PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai *social asset* yang berkaitan dengan aspek sosial, budaya, dan identitas masyarakat, tetapi juga sebagai *capital asset* yang bernilai ekonomis. Kedudukannya sebagai *capital asset* atau faktor modal pembangunan menjadikan tanah memiliki dinamika permasalahan yang kompleks, terutama seiring meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk kepentingan pembangunan dan investasi, sehingga kerap menjadi sumber konflik dalam masyarakat. Salah satu problematika yang sering muncul dalam hukum pertanahan adalah persoalan kepemilikan dan kepastian hak atas tanah, yang tidak jarang menimbulkan sengketa hukum (Purnamasari, 2010)

Sejalan dengan kompleksitas permasalahan pertanahan tersebut, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), sistem hukum pertanahan di Indonesia tidak hanya berlandaskan pada hukum Barat, tetapi juga dipengaruhi oleh hukum adat, sehingga menimbulkan dualisme hukum dalam pengaturan tanah (Murni, 2018). Pada masa itu, hak atas tanah tidak terbatas pada hak milik, melainkan dikenal berbagai bentuk hak lainnya, seperti *Agrarische Eigendom, erfpacht, alrijddurende, bezitrecht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir, *Grant Sultan, Landerijen, Milik Yasan, Andar-beni*, hak atas *Druwe*, hak atas *Driwe desa, Pesini*, serta hak-hak lain yang berkembang dalam praktik. Dengan berlakunya UUPA, keberagaman hak atas tanah tersebut kemudian dihapuskan dan diseragamkan, sehingga seluruh hak atas tanah yang ada sebelumnya dikonversi menjadi hak milik sebagai satu-satunya bentuk hak kepemilikan atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional (Adrian Sutedi, 2023).

Meskipun UUPA telah diberlakukan sejak tahun 1960 dengan tujuan mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, dalam praktiknya permasalahan pertanahan tidak serta-merta berakhir. Masih sering dijumpai satu bidang tanah yang diklaim atau dikuasai oleh lebih dari satu pihak, bahkan belum didaftarkan pada lembaga pertanahan yang berwenang sehingga tidak memiliki Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tujuan UUPA belum sepenuhnya tercapai, khususnya terhadap tanah-tanah yang riwayat penguasaannya berasal dari praktik peralihan hak sebelum tertibnya sistem pendaftaran tanah nasional (Haning & Mujiburohman, 2021).

Permasalahan tersebut tidak terlepas dari praktik peralihan hak atas tanah yang berkembang sebelum diberlakukannya ketentuan pendaftaran tanah secara formal, khususnya sebelum diterapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961). Pada masa itu, perolehan hak milik atas tanah—termasuk melalui jual beli—tidak selalu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), melainkan kerap dilakukan di hadapan Kepala Desa, Lurah, atau Camat, dan dicatat dalam administrasi desa melalui Buku *Letter C*. Pencatatan tersebut kemudian menjadi dasar diterbitkannya berbagai surat keterangan tanah, seperti surat keterangan desa atau surat keterangan ganti rugi, yang pada dasarnya dimaksudkan sebagai bukti penguasaan atau penggarapan tanah. Bahwa *Letter C* merupakan catatan administrasi perpajakan dan bukan alat bukti hak milik sebagaimana sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketidaksinkronan antara sistem administrasi pertanahan desa yang bersifat adat dengan sistem pendaftaran tanah modern—yang selanjutnya diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997)—menjadi salah satu faktor utama yang memicu sengketa dan ketidakpastian hukum kepemilikan tanah hingga saat ini (Rahman Sufirman & Abbas Ilham, 2023).

Lebih lanjut, dalam sistem hukum pertanahan modern atau berdasarkan hukum positif saat ini, peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai akta autentik. AJB tersebut berfungsi sebagai alat bukti terjadinya peralihan hak sekaligus menjadi dasar yuridis untuk pencatatan perubahan data hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, AJB tidak hanya dipandang sebagai dokumen administratif, melainkan juga sebagai instrumen hukum yang melahirkan hubungan hukum keperdataan baru antara penjual dan pembeli (Bahri et al., 2025).

Selanjutnya, AJB yang telah dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pencatatan peralihan hak, yang kemudian menjadi dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah atas nama pemegang hak yang baru. Dengan dilakukannya pendaftaran tersebut, barulah peralihan hak atas tanah dianggap terjadi secara sempurna dan menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga, sehingga proses pendaftaran ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kerangka tersebut, AJB pada hakikatnya memiliki dua dimensi hukum, yaitu dimensi perdata—di mana AJB mengikat para pihak yang membuatnya—serta dimensi publik, yang menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga setelah peralihan hak tersebut didaftarkan (Aroffa & Handayani, 2025a).

Lebih lanjut, dalam hal menjalankan kewenangannya, sebelum membantu proses transaksi jual beli tanah dan menerbitkan AJB, PPAT berkewajiban melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan sertifikat, status kepemilikan tanah, serta memastikan bahwa objek jual beli tidak sedang dalam keadaan sengketa atau dibebani hak pihak lain. Dengan demikian, secara normatif AJB yang dibuat oleh PPAT diharapkan telah memenuhi persyaratan formil dan materiil, sehingga peralihan hak atas tanah seharusnya tidak lagi menimbulkan sengketa dikemudian hari (Bahri et al., 2025).

Namun, dalam praktik masih sering dijumpai AJB yang dibuat oleh PPAT belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum karena permasalahan pada alas hak yang mendasarinya. Hal ini dapat terjadi akibat adanya penjual yang tidak beritikad baik, kurangnya kehati-hatian dalam pemeriksaan data yuridis dan fisik tanah, atau karena alas hak yang digunakan masih bersumber dari sistem pencatatan lama yang belum terintegrasi dalam sistem pendaftaran tanah nasional, seperti surat keterangan tanah, girik, atau *Letter C* yang dikeluarkan oleh Kepala Desa, Lurah, atau Camat (Mahesa et al., 2023).

Di sisi lain, meskipun saat ini melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021), pada pasal 96 dan 97 PP 18/2021 menegaskan bahwa seluruh alat bukti tertulis atas tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan, termasuk girik, *Letter C*, maupun bukti kepemilikan lainnya yang berasal dari hukum adat, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Namun demikian, sebelum berlakunya PP 18/2021, bukti-bukti kepemilikan tanah bekas milik adat tersebut masih diakui keberadaannya dalam praktik meskipun belum terdaftar, sehingga banyak bidang tanah yang secara faktual dikuasai dan dialihkan tanpa pencatatan yang memadai dalam sistem hukum pertanahan nasional (Ratrisnanti, 2025).

Kondisi ini menimbulkan kerentanan hukum ketika tanah tersebut menjadi objek peralihan hak melalui AJB, karena meskipun AJB dibuat sebagai akta autentik oleh PPAT, alas hak yang mendasarinya berasal dari bukti kepemilikan yang tidak sepenuhnya terverifikasi dan tidak sinkron dengan data pertanahan resmi. Akibatnya, AJB yang seharusnya memberikan kepastian hukum justru berpotensi dipersalahkan dalam sengketa, terutama ketika muncul klaim kepemilikan lain atau ditemukan ketidaksesuaian antara penguasaan faktual dengan pencatatan yuridis tanah (Adelina & Sendrawan, 2025).

Oleh karena itu, menjadi penting untuk dilakukan penelitian mengenai kekuatan dan validitas AJB sebagai dasar kepemilikan atau alas hak dalam hal terjadi sengketa hak atas tanah, khususnya untuk menguji sejauh mana AJB tetap memiliki

daya pembuktian yang kuat ketika keabsahannya dipersoalkan dalam praktik peradilan. Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas topik yang berkaitan, antara lain penelitian Friko Rumadanu dan Gunawan Djajaputra dalam jurnal berjudul “Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) sebagai Dasar Gugatan” yang menitikberatkan pada kedudukan AJB sebagai alat bukti yang sah dan berkekuatan sebagai akta autentik dalam sengketa kepemilikan (Rumadanu & Djajaputra, 2025), serta penelitian Ati Yuniati dalam jurnal berjudul “Kekuatan Sertifikat sebagai Alat Bukti dalam Penyelesaian Sengketa Tanah” yang menganalisis sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dalam penyelesaian sengketa tanah berdasarkan karakter sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem negatif bertendensi positif, di mana sertifikat dipandang sebagai surat tanda bukti hak yang kuat sepanjang tidak terdapat alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya (Yuniati, 2017). Adapun perbedaan penelitian ini terletak pada sudut pandang terhadap posisi AJB, di mana penelitian ini secara khusus mengkaji bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum AJB yang dibuat oleh PPAT apabila dalam pembuatannya terdapat permasalahan atau cacat, serta apakah dalam kondisi demikian AJB tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, terutama dalam konteks pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg.

Penelitian ini difokuskan pada Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg yang diajukan oleh Sayil (Penggugat) terhadap Fatmah Asti (Tergugat I), Warsim (Tergugat II), dan Agus bin Warsim (Tergugat III), dengan Kecamatan Cilamaya Kulon sebagai Turut Tergugat I dan Pemerintah Desa Langgensari sebagai Turut Tergugat II. Perkara ini memperlakukan hak milik atas sebidang tanah seluas 260 m² yang terletak di Desa Kiara, Kecamatan Cilamaya, Kabupaten Karawang. Dalam perkara a quo, Penggugat mendalilkan kepemilikan berdasarkan Persil 3 Kelas D.IV Nomor Kikitir 42I seluas 260 m² yang diperoleh melalui perjanjian jual beli tukar-menukar dengan pemilik sebelumnya menggunakan padi seberat 800 kg pada tahun 1969. Di sisi lain, Tergugat II telah menjual tanah dengan objek yang sama kepada Tergugat I berdasarkan AJB Nomor 202/2007 yang dibuat di hadapan Camat Cilamaya Kulon selaku PPAT, dengan dasar *Letter C* Desa Nomor 167 Persil D.3 Blok 003 seluas 296 m². Perbedaan dasar alas hak dan riwayat perolehan tersebut menimbulkan permasalahan hukum yang menarik mengenai siapa pihak yang secara sah merupakan pemilik tanah dimaksud.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis keabsahan serta kekuatan pembuktian AJB sebagai alas hak dalam sengketa hak atas tanah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (i) bagaimana perkembangan hukum peralihan hak milik atas tanah secara historis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia; (ii) bagaimana kedudukan Akta Jual Beli sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli; dan (iii) bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menilai keabsahan Akta Jual Beli dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, yakni Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan karya ilmiah yang relevan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan menelusuri dan mengkaji berbagai sumber tertulis seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, jurnal ilmiah, serta dokumen lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian (Arianto & Simatupang, 2025). Selanjutnya, seluruh bahan hukum tersebut akan dianalisis secara kualitatif, yakni dengan menafsirkan, menghubungkan, dan mensistematisasikan norma serta fakta hukum yang diperoleh untuk menelaah pertimbangan hukum hakim dalam menilai keabsahan AJB sebagai alas hak dalam sengketa hak atas tanah (Purwanto, 2022).

HASIL PENELITIAN DAN DISKUSI

I. Perkembangan Hukum peralihan Hak Milik atas Tanah

Sebelum berlakunya UUPA, sistem hukum pertanahan di Indonesia masih bercorak dualistis. Pengaturan hak atas tanah tidak hanya bersumber pada hukum adat yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat, tetapi juga pada hukum barat peninggalan kolonial. Salah satu pengaturan awal terkait hak atas tanah bagi penduduk Indonesia dapat ditemukan dalam Pasal 51 ayat (7) *Indische Staatsregeling* (IS) sebagaimana diatur dalam *Staatsblad 1872* tentang *Agrarische Eigendom Recht*, yang membuka kemungkinan pemberian hak eigendom kepada orang Indonesia. Meskipun secara konseptual hak eigendom tersebut sepadan dengan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek*, dalam praktiknya hak tersebut justru lebih banyak diberikan kepada orang non-Indonesia. Kondisi ini mencerminkan ketimpangan dan ketidakpastian hukum agraria pada masa kolonial (Napitupulu, 2024).

Keadaan hukum pertanahan yang bersifat dualistis inilah yang kemudian melatarbelakangi lahirnya UUPA, sebagaimana diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 tertanggal 24 September 1960. UUPA merupakan instrumen hukum nasional yang bertujuan menghapus dualisme hukum agraria, mewujudkan unifikasi hukum pertanahan, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia pasca kemerdekaan (Soeprapto, 1986). Secara filosofis, UUPA merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Maharani, 2016). Sebagai hukum dasar pertanahan nasional, UUPA memiliki sumber hukum yang terdiri dari dua jenis, yaitu sumber hukum tertulis dan sumber hukum tidak tertulis. Sumber hukum tertulis meliputi UUD NRI 1945, UUPA, serta seluruh peraturan perundang-undangan pelaksana dan turunannya, termasuk peraturan yang lahir setelah berlakunya UUPA sepanjang berkaitan dengan tanah, serta peraturan lama yang dinyatakan tetap berlaku berdasarkan ketentuan peralihan. Adapun sumber hukum tidak tertulis berasal dari hukum adat dan kebiasaan yang tetap hidup dan berkembang setelah berlakunya UUPA, termasuk yurisprudensi dan praktik administrasi pertanahan. Hukum adat sebagai sumber hukum pertanahan nasional memiliki karakter pluralistis karena beragam sesuai dengan corak dan kondisi daerah masing-masing. Namun demikian, hukum adat juga

memiliki kelemahan, terutama karena sebagian besar tidak tertulis, tidak seragam, serta belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum (Fenny Bintarawati, 2025).

Pasca berlakunya UUPA, negara mulai melakukan penataan terhadap bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah melalui mekanisme konversi. Bukti kepemilikan hak atas tanah yang berasal dari sistem hukum lama, baik hukum barat maupun hukum adat, diwajibkan untuk diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Ketentuan ini diatur secara khusus dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat namun belum terdaftar sebagai hak menurut ketentuan konversi tetap dapat diakui sebagai hak adat, dan untuk memperoleh pengakuan dalam sistem hukum pertanahan nasional ditempuh melalui mekanisme "penegasan hak" (Zulhadji, 2016). Permohonan penegasan hak tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan melampirkan bukti-bukti pendahuluan, seperti bukti pembayaran pajak tanah, surat jual beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA, surat keterangan kepala desa mengenai penguasaan tanah, peruntukan tanah, serta keterangan kewarganegaraan pemohon (Napitupulu, 2024).

Dalam UUPA, pengertian dan kedudukan Hak Milik diatur secara tegas dalam Pasal 20 ayat (1), yang menyatakan bahwa "Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah", dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial hak atas tanah. Lebih lanjut, Pasal 22 UUPA mengatur bahwa "Hak Milik dapat terjadi karena dua hal, yaitu: pertama, terjadinya Hak Milik menurut hukum adat sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah; dan kedua, penetapan pemerintah atau ketentuan undang-undang". Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat antara lain melalui pembukaan tanah ulayat, sedangkan Hak Milik berdasarkan penetapan pemerintah diwujudkan melalui Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang pengaturannya lebih lanjut terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1990 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Adapun Hak Milik yang timbul berdasarkan ketentuan undang-undang antara lain terjadi melalui konversi hak milik adat menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam UUPA (Sudiarto, 2021). Selanjutnya, Pasal 20 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, dan *inbrens*. Meskipun UUPA tidak memberikan definisi eksplisit mengenai jual beli tanah, Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat. Dengan demikian, pengertian jual beli tanah dalam hukum pertanahan nasional merujuk pada konsep jual beli menurut hukum adat, yakni perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Namun demikian, hukum adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA bukanlah hukum adat dalam bentuk aslinya yang bersifat kedaerahan, melainkan hukum adat yang telah disaneer, disempurnakan, dan diberi sifat nasional (Zulhadji, 2016).

Dalam praktik peralihan hak atas tanah, pengaturan formal mengenai pendaftaran tanah mulai ditegaskan melalui PP 10/1961. Pasal 19 peraturan ini menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun demikian, ketentuan ini mengandung kelemahan normatif karena tidak disertai dengan sanksi hukum yang tegas apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi. Akibatnya, meskipun secara normatif UUPA dan PP 10/1961 telah mengarahkan agar peralihan hak atas tanah dilakukan melalui PPAT, dalam praktik masyarakat masih lazim melakukan jual beli tanah di hadapan kepala desa atau camat, khususnya di daerah pedesaan (Harsono, 2007).

Kelemahan pengaturan tersebut menyebabkan terjadinya kesenjangan antara hukum tertulis dan praktik di lapangan. Akta PPAT pada masa itu lebih dipahami sebagai alat administratif untuk keperluan pendaftaran tanah, bukan sebagai instrumen yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak. Bahkan, meskipun Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik beralih sejak dibuatnya akta PPAT, peralihan tersebut belum mengikat pihak ketiga sebelum didaftarkan dalam buku tanah. Pendapat ini, sebagaimana dikemukakan oleh Boedi Harsono, menunjukkan bahwa kedudukan akta PPAT masih dipandang terbatas pada fungsi pembuktian dan administrasi, sehingga kelahiran hak atas tanah baru dianggap sempurna setelah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan (Harsono, 2007).

Dalam sistem hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah pada prinsipnya dilakukan oleh PPAT. Namun, untuk menjamin pelayanan hukum pertanahan di seluruh wilayah negara, camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara di daerah yang belum terdapat PPAT yang memadai. Pengaturan ini menunjukkan adanya upaya negara untuk menjembatani kebutuhan masyarakat dengan keterbatasan aparatur pertanahan, meskipun dalam praktiknya masih menimbulkan berbagai persoalan, terutama terkait kualitas pemeriksaan yuridis dan administrasi atas objek tanah yang dialihkan (Zulhadji, 2016). Keberadaan AJB tanah menjadi sangat penting karena berfungsi sebagai dasar terjadinya pemindahan hak milik atas tanah. Untuk menjamin akuntabilitas transaksi, keberadaan saksi juga memiliki peran penting, khususnya apabila di kemudian hari timbul sengketa antara para pihak. Selain itu, bagi tanah yang masih berstatus hak milik adat dan dibuktikan dengan girik atau ketitir, berlaku ketentuan konversi yang berbeda tergantung pada waktu penerbitannya. Girik atau ketitir yang diterbitkan sebelum tahun 1960 dapat dikonversi langsung menjadi SHM, sedangkan yang diterbitkan setelah tahun 1960 harus melalui permohonan hak kepada instansi pertanahan yang berwenang (Sadikin, 1977).

Penguatan kewajiban penggunaan akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah mengalami perkembangan signifikan setelah dicabutnya PP 10/1961. Peraturan tersebut pada praktiknya memiliki berbagai kelemahan, antara lain belum memberikan pengaturan yang komprehensif mengenai peran dan kewenangan PPAT dalam menjamin kepastian hukum atas peralihan hak. Selain itu, sistem pendaftaran tanah yang diatur masih belum terintegrasi secara optimal dengan kebutuhan administrasi pertanahan yang berkembang. Untuk mengatasi kelemahan tersebut, pemerintah kemudian menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1998) yang secara lebih rinci mengatur kedudukan, tugas, kewenangan, serta tanggung jawab PPAT, termasuk kewajiban pembuatan akta sebagai alat bukti otentik dalam setiap peralihan hak atas tanah (Zulhadji, 2016).

Kendati telah diatur lebih lanjut melalui PP 37/1998, penguatan tersebut masih menyisakan sejumlah kelemahan dalam implementasinya, khususnya di wilayah pedesaan yang belum memiliki PPAT atau PPAT sementara. Keterbatasan akses

terhadap pejabat yang berwenang menyebabkan masyarakat tetap melakukan praktik jual beli tanah di hadapan kepala desa atau camat. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika transaksi tersebut harus didaftarkan dalam sistem pendaftaran tanah yang mensyaratkan akta PPAT sebagai dasar peralihan hak, sehingga berpotensi menghambat terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak (Zulhadji, 2016).

Seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan, berbagai problematika terkait hak milik atas tanah tetap muncul dan bahkan semakin kompleks. Salah satu faktor utama yang melatarbelakangi kondisi tersebut adalah tidak sinkronnya proses pencatatan kepemilikan tanah antara sistem administrasi desa yang bersifat tradisional dengan sistem pendaftaran tanah nasional. Dalam praktik, masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah—baik melalui jual beli, tukar-menukar, maupun perbuatan hukum lainnya—dengan hanya berlandaskan bukti-bukti penguasaan tanah seperti girik, *Letter C*, atau surat keterangan desa. Bukti-bukti tersebut kerap diperlakukan sebagai dasar kepemilikan, meskipun secara yuridis tidak sepenuhnya terintegrasi dalam sistem hukum pertanahan modern, yaitu suatu sistem yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama pembuktian hak melalui mekanisme formal yang diselenggarakan oleh negara guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah (Tejawati, 2021).

Kondisi tersebut mendorong pemerintah untuk melakukan penegasan dan pembaruan kebijakan hukum pertanahan melalui PP 18/2021. Dalam Pasal 96 dan Pasal 97 PP 18/2021 ditegaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan, serta surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan dokumen sejenis yang dikeluarkan oleh kepala desa, lurah, atau camat, hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Dengan ketentuan ini, dokumen-dokumen tersebut tidak lagi diposisikan sebagai bukti kepemilikan hak milik atas tanah, melainkan semata-mata sebagai data pendukung untuk memperoleh pengakuan hak melalui mekanisme pendaftaran tanah (Masnadi et al., 2021).

Dengan demikian, perkembangan hukum pertanahan di Indonesia menunjukkan adanya perubahan konseptual dalam sistem pembuktian hak atas tanah. Dalam hukum positif yang berlaku saat ini, yang dipertegas melalui PP 18/2021, pembuktian kepemilikan hak atas tanah pada prinsipnya dilakukan melalui SHM sebagai alat bukti yang kuat. Dalam proses penerbitan sertipikat tersebut, AJB yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai alas hak yang menjadi dasar yuridis bagi terjadinya peralihan serta pendaftaran hak atas tanah. Perkembangan ini mencerminkan adanya pergeseran dalam praktik pembuktian hak atas tanah secara historis, dari yang sebelumnya banyak didasarkan pada dokumen administrasi pertanahan yang dikeluarkan oleh aparat desa seperti girik, *Letter C*, ketitir, maupun surat keterangan yang diterbitkan oleh kepala desa, lurah, atau camat, menuju sistem administrasi pertanahan yang menempatkan sertipikat sebagai alat bukti utama kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam kerangka hukum positif saat ini, dokumen-dokumen tersebut tidak lagi diposisikan sebagai bukti kepemilikan hak milik atas tanah, melainkan hanya berfungsi sebagai petunjuk atau data pendukung dalam proses pendaftaran tanah (Aroffa & Handayani, 2025).

2. Kedudukan Akta Jual Beli sebagai Dasar Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahkannya hak atas tanah dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya, sehingga subjek hukum yang semula memegang hak tersebut kehilangan kewenangannya atas tanah yang bersangkutan. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum perdata antara para pihak, tetapi juga berkaitan dengan sistem administrasi pertanahan yang bertujuan menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Dalam praktik hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak yang dilakukan di hadapan PPAT dan peralihan hak yang dilakukan di hadapan pejabat lain yang berwenang selain PPAT (Hidayah et al., 2025).

Peralihan hak atas tanah yang wajib dilakukan di hadapan PPAT pada umumnya berkaitan dengan perbuatan hukum yang bersifat keperdataan antara para pihak, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan tanah ke dalam perseroan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, serta pembebanan hak tanggungan. Sementara itu, terdapat pula peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, melainkan di hadapan pejabat lain yang secara khusus diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan. Contohnya adalah peralihan hak melalui mekanisme lelang yang aktanya dibuat oleh pejabat lelang, serta peralihan hak dalam rangka perwakafan tanah yang dituangkan dalam Akta Ikrar (Napitupulu, 2024).

Dalam pembahasan ini, penulis membatasi kajian pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui mekanisme jual beli di hadapan PPAT. Untuk memahami jual beli tanah sebagai suatu perbuatan hukum pemindahan hak, terlebih dahulu perlu dipahami kedudukan jual beli sebagai suatu hubungan hukum dalam ranah hukum perdata. Menurut Soeroso, jual beli termasuk dalam kategori peristiwa hukum majemuk, karena terdiri atas beberapa rangkaian peristiwa hukum yang saling berkaitan, seperti proses tawar-menawar, penyerahan barang, dan penerimaan barang. Dalam praktiknya, jual beli tanah umumnya didahului atau diikat dengan suatu perjanjian jual beli sebagai perjanjian obligatoir, yang merupakan terjemahan dari *contract of sale* (Binela & Prananingrum, 2023).

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, di mana pihak yang satu berhak menuntut suatu prestasi dari pihak lainnya, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut (Subekti, 1985). Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Berdasarkan ketentuan tersebut, unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli meliputi adanya para pihak sebagai subjek hukum, adanya kesepakatan mengenai objek dan harga, serta timbulnya hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli (Miru & Pati, 2020).

Sebagai suatu perjanjian, jual beli tidak hanya harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPperdata, tetapi juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Kesepakatan

dimaknai sebagai persesuaian kehendak para pihak terhadap pokok-pokok perjanjian (*toestemming*), sedangkan kecakapan berkaitan dengan kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 dan Pasal 1330 KUHPerdata. Syarat mengenai suatu hal tertentu mensyaratkan adanya objek perjanjian yang jelas atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya (*zaak*), sedangkan syarat mengenai sebab yang halal berkaitan dengan isi dan tujuan perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesucilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 *juncto* Pasal 1337 KUHPerdata (Gumanti, 2012).

Pemenuhan syarat sah perjanjian tersebut menentukan keberlakuan dan kekuatan hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat mengenai objek tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Perbedaan ini berimplikasi terhadap akibat hukum perjanjian yang dibuat. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan (*vernietigbaar*). Sebaliknya, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*), sehingga sejak semula dianggap tidak pernah ada (Gumanti, 2012).

Berbeda dengan jual beli pada umumnya, jual beli tanah memiliki karakteristik khusus yang diatur secara lebih ketat dalam hukum pertanahan nasional. Jual beli tanah sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah memiliki tiga karakter utama, yaitu bersifat terang, tunai, dan riil. Bersifat terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga pelaksanaannya dapat diketahui secara terbuka dan tidak dilakukan secara tersembunyi. Bersifat tunai berarti bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, hak atas tanah berpindah kepada pembeli yang disertai dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Adapun bersifat riil berarti bahwa perbuatan hukum jual beli tersebut diwujudkan secara nyata melalui penandatanganan perjanjian jual beli oleh para pihak (Salim, 2021).

Namun demikian, perlu dipahami bahwa terdapat pergeseran pemaknaan terhadap sifat terang, tunai, dan riil dalam jual beli tanah pasca berlakunya PP 24/1997. Dalam PP 24/1997 unsur terang dalam jual beli tanah hanya terpenuhi apabila perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang untuk membuat akta yang bersangkutan. Dengan demikian, jual beli tanah yang hanya dilakukan di hadapan kepala desa, lurah, atau camat tidak lagi dapat dianggap memenuhi unsur terang sebagaimana dimaksud dalam sistem hukum pertanahan modern (Saleh & Kamello, 2014).

Syarat jual beli tanah pada dasarnya terdiri atas syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil berkaitan dengan terpenuhinya unsur-unsur yang menyangkut subjek dan objek hukum dalam perbuatan jual beli tersebut. Dalam hal ini, pembeli harus merupakan subjek hukum yang menurut peraturan perundang-undangan berhak memiliki hak atas tanah yang diperjualbelikan, sedangkan penjual harus merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Selain itu, tanah yang menjadi objek jual beli tidak boleh sedang berada dalam sengketa dan harus termasuk dalam jenis hak atas tanah yang menurut undang-undang dapat dialihkan melalui jual beli, yaitu Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA, Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 28 UUPA, Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA, serta Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA (Napitupulu, 2024).

Di samping syarat materiil, jual beli tanah juga harus memenuhi syarat formil yang berkaitan dengan tata cara pelaksanaan perbuatan hukum tersebut. Dalam konteks hukum pertanahan nasional, syarat formil mengharuskan agar peralihan hak atas tanah melalui jual beli dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan ini menjadi penting karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti tertulis yang menunjukkan telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah antara para pihak secara sah menurut hukum (Iftitah, 2014).

Sejalan dengan berlakunya PP 24/1997, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 yang memberikan pedoman lebih rinci, termasuk melalui lampiran yang mengatur bentuk, format, serta tata cara pengisian akta PPAT. Dalam proses pembuatan akta tersebut, PPAT tidak hanya berperan sebagai pejabat yang menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta otentik, tetapi juga diharapkan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan bahwa persyaratan materiil dan formil dalam jual beli tanah telah terpenuhi (Indrayanto, 2006). Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya PPAT tidak semata-mata memeriksa kelengkapan dokumen administratif yang diajukan oleh penjual dan pembeli, tetapi juga harus secara cermat menilai keabsahan objek tanah yang diperjualbelikan, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut benar merupakan hak yang sah dari pihak penjual dan tidak berada dalam kondisi sengketa. Hal ini penting untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari, khususnya sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah (Prescillya, 2024).

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 40 PP 24/1997, PPAT wajib menyampaikan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen pendukung kepada kantor pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta tersebut. Penyampaian dokumen ini dimaksudkan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Dalam proses pendaftaran tersebut, sejumlah dokumen harus dipersiapkan sebagai persyaratan administratif, antara lain surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya, surat kuasa apabila permohonan diajukan melalui kuasa, AJB yang dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, identitas para pihak, sertifikat asli hak atas tanah yang dialihkan, izin pemindahan hak apabila dipersyaratkan, bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) atas pengalihan hak atas tanah (Indrayanto, 2006).

Apabila akta yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak didaftarkan di kantor pertanahan, maka akta tersebut pada dasarnya hanya memiliki kekuatan hukum sebagai perjanjian antara para pihak yang bersifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hubungan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Dalam perspektif hukum perdata, akta PPAT merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi, dalam konteks hukum pertanahan, keberadaan akta tersebut belum cukup untuk menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak atas tanah apabila belum didaftarkan pada kantor pertanahan. Dengan demikian, meskipun secara perdata telah terjadi kesepakatan jual beli

antara para pihak, secara hukum agraria hak atas tanah tersebut belum dianggap berpindah sebelum dilakukan pendaftaran pada Badan Pertanahan Nasional (Ramadhani, 2022).

Hal tersebut berkaitan dengan prinsip yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu asas publisitas. Asas ini menghendaki agar setiap peralihan hak atas tanah diumumkan kepada publik melalui mekanisme pendaftaran tanah, sehingga dapat memberikan kepastian hukum tidak hanya bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga yang berkepentingan. Tanpa adanya pendaftaran, secara yuridis kepemilikan tanah tetap tercatat atas nama pemilik sebelumnya dalam buku tanah dan sertifikat, sehingga berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, seperti terjadinya pengalihan hak secara ganda, tumpang tindih klaim kepemilikan, maupun kesulitan pembuktian bagi pihak pembeli dalam hal terjadi sengketa (Ramadhani, 2022).

Pentingnya pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memberikan akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah juga diperkuat melalui yurisprudensi Mahkamah Agung. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271 K/Sip/1973 ditegaskan bahwa jual beli tanah yang tidak dicatatkan kepada pejabat yang berwenang tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga karena belum memenuhi asas publisitas dalam hukum pertanahan (Aroffa & Handayani, 2025b).

Dengan demikian, dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Dalam proses penerbitan sertifikat tersebut, AJB memiliki kedudukan sebagai dasar atau alas hak yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, sedangkan sertifikat merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tersebut yang memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah. Dengan kata lain, AJB menjadi instrumen hukum yang mendasari proses peralihan hak, sementara sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi bukti hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan terhadap hak atas tanah yang telah dialihkan tersebut (Karelina et al., 2025).

3. Analisis Keabsahan Akta Jual Beli dalam Putusan Nomor I04/Pdt.G/2020/PN.KWG

Sengketa dalam Putusan Nomor I04/Pdt.G/2020/PN.Kwg diajukan oleh Penggugat terkait kepemilikan sebidang tanah seluas ±260 m² yang terletak di Desa Langgensari, Kecamatan Cilamaya Kulon, Kabupaten Karawang. Penggugat mendalilkan bahwa dirinya memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan perjanjian tukar-menukar yang kemudian dicatat dalam Persil 3 Kelas D.IV Nomor Kikitir 42I dengan luas 260 m². Sementara itu, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mendasarkan klaim kepemilikannya pada *Letter C* Desa Nomor I67 Persil D.3 Blok 003 seluas 296 m² atas nama Tergugat I. Tanah tersebut kemudian diperjualbelikan dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 202 Tahun 2007 yang dibuat di hadapan Camat Cilamaya Kulon selaku Pejabat PPAT.

Perbedaan dasar kepemilikan tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai alat bukti mana yang memiliki kekuatan pembuktian lebih kuat dalam menentukan kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dalam pertimbangannya, majelis hakim merumuskan setidaknya tiga isu hukum yang perlu dianalisis, yaitu:

1. apakah tanah seluas 260 m² dengan Persil Nomor 3 Kelas D.IV Nomor Kikitir 42I yang terletak di lokasi sengketa merupakan milik Penggugat?
2. apakah perjanjian tukar-menukar antara Penggugat dengan Alisan sah secara hukum?
3. apakah Akta Jual Beli Nomor 202 Tahun 2007 tanggal 6 Maret 2007 memiliki kekuatan hukum yang sah?

Dalam mempertimbangkan isu pertama, majelis hakim terlebih dahulu menilai keabsahan perjanjian tukar-menukar sebagaimana dimaksud dalam isu kedua, karena secara mutatis mutandis penilaian terhadap keabsahan perjanjian tersebut akan berpengaruh terhadap penentuan kepemilikan atas objek sengketa. Dalam pertimbangannya, majelis hakim mengacu pada ketentuan Pasal 1866 KUHPerdato jo. Pasal 164 HIR yang mengatur mengenai alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah (Kobis, 2017). Mengingat hakim dalam perkara perdata bertugas membuktikan kebenaran formil, maka majelis hakim menerima alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa surat perjanjian jual beli.

Selanjutnya, majelis hakim mempertimbangkan sah atau tidaknya perjanjian tersebut dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal tersebut menentukan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta adanya sebab yang halal (Abdullah, 2010).

Dalam rangka membuktikan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, Penggugat mengajukan bukti P-2 berupa surat bertajuk "Tanda Tangan Djual Tanah Sawah/Darat" tertanggal 8 Juli 1989. Dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Alisan bin Samian telah menjual sebidang tanah darat kepada Sajil bin Sarka (c.q. Penggugat) dengan harga sebesar delapan kuintal beras yang dibayarkan secara tunai.

Dalam menegakkan keabsahan bukti P-2 milik Penggugat, majelis hakim juga mengaitkannya dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, yang pada pokoknya menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dalam praktik hukum adat, jual beli tanah dianggap sah apabila memenuhi asas terang dan tunai, yaitu dilakukan secara terbuka serta pembayaran dilakukan secara sekaligus pada saat transaksi berlangsung. Sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penggugat menggunakan hukum adat yang dalam hal ini dengan cara menukar tanah dengan delapan kwintal tanah adalah sah dan tidak memiliki permasalahan hukum.

Dalam menilai syarat kecakapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdato, majelis hakim mempertimbangkan bahwa kecakapan pada dasarnya merujuk pada kemampuan seseorang yang telah dewasa dan mampu memahami serta mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum (Kumalasari & Ningsih, 2018a). Berdasarkan bukti P-2, majelis hakim berpendapat bahwa kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut merupakan subjek hukum yang cakap untuk bertindak, baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Dengan demikian, majelis hakim menilai bahwa syarat kecakapan para pihak telah terpenuhi. Selain itu, majelis hakim juga berpendapat bahwa syarat-syarat lain dalam Pasal 1320

KUHPerdata telah terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Dalam menegakkan keabsahan bukti P-2 milik Penggugat, majelis hakim juga mengaitkannya dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, yang pada pokoknya menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dalam praktik hukum adat, jual beli tanah dianggap sah apabila memenuhi asas terang dan tunai, yaitu dilakukan secara terbuka serta pembayaran dilakukan secara sekaligus pada saat transaksi berlangsung. Sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penggugat menggunakan hukum adat yang dalam hal ini dengan cara menukar tanah dengan delapan kwintal tanah adalah sah dan tidak memiliki permasalahan hukum.

Disamping itu, para Tergugat mendalilkan kepemilikan tanah berdasarkan AJB Nomor 202 Tahun 2007 yang mana AJB tersebut didapatkan melalui jual beli, Tergugat II selaku penjual kepada Tergugat I dan III dengan dasar kepemilikan Letter C Desa No. 167 Persil D3 Blok 003 seluas 296M2. Namun demikian, menurut majelis hakim, selama proses persidangan tidak terdapat saksi yang dapat menjelaskan secara jelas mengenai asal-usul kepemilikan tanah tersebut hingga akhirnya beralih kepada Tergugat I melalui mekanisme jual beli. Padahal, dalam praktik pembuatan AJB seharusnya terlebih dahulu ditunjukkan alas hak yang sah mengenai asal-usul tanah sebelum akta tersebut dibuat. Berdasarkan keterangan saksi A. Rohmana yang pada saat itu bekerja sebagai staf desa, diketahui bahwa dirinya hanya diperintahkan oleh kepala desa untuk melakukan pengukuran terhadap objek sengketa tanpa mengetahui dokumen atau bukti lain yang menjadi dasar kepemilikan tanah tersebut.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa AJB Nomor 202 Tahun 2007 tanggal 6 Maret 2007 cacat hukum. Selain itu, majelis hakim juga menyatakan bahwa perjanjian tukar-menukar antara Penggugat dengan Alisan bin Samian tertanggal 8 Juli 1989 sah secara hukum.

Selanjutnya menurut penulis, pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg pada prinsipnya telah tepat, khususnya dalam menyatakan bahwa AJB Nomor 202 Tahun 2007 yang diajukan oleh para Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Sebagaimana diketahui, Pasal 1320 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta adanya sebab yang halal. Keempat syarat tersebut secara doktrinal dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat perjanjian, sedangkan syarat objektif meliputi adanya objek tertentu serta sebab yang halal (Mu'awanah et al., 2025).

Dalam perkara *a quo*, apabila ditinjau dari syarat pertama, yaitu adanya kesepakatan para pihak, AJB Nomor 202 Tahun 2007 pada dasarnya telah memenuhi unsur tersebut karena dibuat berdasarkan kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Namun demikian, pemenuhan syarat kesepakatan tersebut tidak serta-merta menjadikan perjanjian tersebut sah, karena tetap harus memenuhi syarat-syarat lain yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata (Satrio, 1992). Selanjutnya, apabila ditinjau dari syarat kedua, yaitu kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, penulis berpendapat bahwa syarat ini tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut. Hal ini disebabkan karena Tergugat I sebagai pihak yang menjual tanah bukanlah pihak yang memiliki hak yang sah atas objek tanah yang diperjualbelikan. Dengan demikian, Tergugat I pada hakikatnya tidak memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah tersebut. Dalam doktrin hukum perdata, kecakapan tidak hanya dimaknai sebagai kemampuan seseorang secara hukum untuk melakukan perbuatan hukum karena telah dewasa dan tidak berada dalam pengampunan, tetapi juga berkaitan dengan kewenangan hukum atas objek yang diperjanjikan (Kumalasari & Ningsih, 2018b).

Sebagaimana dikemukakan oleh Subekti, kecakapan untuk membuat perjanjian pada dasarnya berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu memiliki kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan serta mampu mempertanggungjawabkan akibat hukumnya (Subekti, 1985). Selain itu, R. Setiawan juga menjelaskan bahwa dalam perjanjian yang berkaitan dengan pengalihan hak atas suatu benda, pihak yang melakukan pengalihan harus merupakan pihak yang secara sah memiliki atau berwenang atas benda tersebut. Apabila pihak yang melakukan pengalihan tidak memiliki hak atas objek yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut berpotensi menimbulkan cacat hukum (Rahim, 2022).

Berdasarkan hal tersebut, meskipun AJB Nomor 202 Tahun 2007 kemungkinan memenuhi syarat objektif berupa adanya objek tertentu dan sebab yang halal, namun perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif karena pihak yang melakukan perjanjian tidak memiliki kewenangan hukum atas objek tanah yang diperjualbelikan.

Oleh karena itu, AJB tersebut dapat dinilai tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam doktrin hukum perdata, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka konsekuensi hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Sebaliknya, apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*) (Rahim, 2022). Dengan demikian, dalam konteks perkara ini, penulis berpendapat bahwa penilaian majelis hakim yang menyatakan AJB Nomor 202 Tahun 2007 tidak memiliki kekuatan hukum merupakan suatu pertimbangan yang tepat, karena perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur kecakapan para pihak sebagai salah satu syarat subjektif sahnya suatu perjanjian (Lubis, 2021).

Lebih lanjut, penulisan akan menjabarkan tentang pembuktian dalam hak milik atas tanah melalui jual beli. Meskipun dalam hal hak kepemilikan atas tanah bukti yang paling kuat adalah sertifikat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Namun demikian, dalam perkara *a quo* tidak terdapat satu pun pihak yang dapat menunjukkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah (Avivah et al., 2022).

Oleh karena itu, menjadi wajar apabila majelis hakim kemudian mempertimbangkan alat bukti lain yang diajukan oleh para pihak guna menilai siapa yang memiliki dasar penguasaan yang lebih kuat atas objek sengketa. Dalam hal ini, Penggugat mampu menunjukkan adanya perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan kepala desa pada tahun 1969. Pada masa tersebut, praktik jual beli tanah di masyarakat pada umumnya memang masih dilakukan di hadapan kepala desa atau perangkat desa setempat (Masriani, 2022). Hal ini disebabkan oleh keterbatasan akses terhadap pejabat yang berwenang serta

belum berkembangnya sistem administrasi pertanahan sebagaimana yang berlaku saat ini. Dalam praktik tersebut, kepala desa sering kali berperan sebagai pihak yang menyaksikan atau mencatat transaksi jual beli tanah dalam administrasi desa (Dantes & Hadi, 2021; Mushafi, n.d.).

Sedangkan, AJB yang diajukan oleh para Tergugat dibuat pada tahun 2007 di hadapan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS). Secara normatif, kewenangan Camat sebagai PPATS diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa Camat dapat diberikan kewenangan sebagai PPATS untuk melaksanakan sebagian tugas PPAT, khususnya di daerah yang belum terdapat PPAT atau untuk memenuhi kebutuhan pelayanan masyarakat (Yestati, 2021).

Sehingga, secara kedudukan baik perjanjian jual beli Penggugat dan AJB milik Tergugat keduanya telah dibuat oleh pihak yang berwenang. Akan tetapi, meskipun AJB tersebut pada prinsipnya merupakan akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, keberadaannya tidak serta-merta menjadikan peralihan hak atas tanah menjadi sah apabila tidak didasarkan pada alas hak yang jelas. Keabsahan suatu AJB tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aspek formal dalam proses pembuatannya, tetapi juga sangat bergantung pada terpenuhinya syarat materiil, khususnya terkait dengan kewenangan pihak yang bertindak sebagai penjual atas objek tanah yang diperjualbelikan (Laksmono & Dharsana, 2023).

Dengan demikian, sebagaimana dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg, AJB Nomor 202 Tahun 2007 tidak dapat dinilai sah secara hukum karena tidak didukung oleh alas hak yang jelas dari pihak penjual. Oleh karena itu, akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar yang sah untuk membuktikan peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Dalam konteks tersebut, berdasarkan pembuktian di persidangan, tanah objek sengketa terbukti merupakan milik Penggugat, dan perjanjian tukar-menukar yang menjadi dasar perolehan hak oleh Penggugat dinyatakan sah. Dengan demikian, menjadi wajar apabila AJB Nomor 202 Tahun 2007 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

KESIMPULAN

Perkembangan hukum peralihan hak milik atas tanah di Indonesia secara historis mengalami perubahan yang signifikan seiring dengan perkembangan sistem hukum pertanahan nasional. Pada masa sebelum tahun 1960, pengaturan pertanahan di Indonesia masih bersifat pluralistik, yaitu berlakunya hukum adat di satu sisi dan hukum barat (kolonial) di sisi lain. Dalam periode ini, peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, umumnya dilakukan berdasarkan hukum adat setempat tanpa adanya sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi secara nasional, sehingga kepastian hukum relatif lemah. Perubahan mendasar terjadi dengan diundangkannya UUPA pada tahun 1960, yang menandai dimulainya unifikasi hukum pertanahan nasional. Melalui UUPA, negara mengambil peran sentral dalam mengatur penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah, serta menegaskan pentingnya kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah. Implementasi lebih lanjut dari UUPA diwujudkan melalui PP 10/1961, yang mulai memperkenalkan mekanisme administratif pendaftaran tanah, meskipun dalam praktiknya masih memiliki berbagai keterbatasan. Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan meningkatnya kompleksitas hubungan hukum di bidang pertanahan, pemerintah kemudian melakukan penyempurnaan melalui PP 24/1997 Peraturan yang menggantikan PP 10/1961, serta diikuti dengan PP37/1998 yang mempertegas kedudukan dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta sebagai alat bukti peralihan hak. Dengan demikian, terlihat adanya pergeseran dari sistem yang bersifat informal menuju sistem yang terunifikasi yang berorientasi pada kepastian hukum.

Dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.Kwg, hakim mempertimbangkan keabsahan AJB tidak hanya berdasarkan keberadaannya sebagai akta otentik, tetapi juga dengan menilai terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil dalam peralihan hak atas tanah. Pertimbangan hukum hakim mencakup penilaian terhadap kewenangan para pihak, status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan, serta kesesuaian prosedur pembuatan akta dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, meskipun AJB pada prinsipnya memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alas hak, dalam sengketa pertanahan keabsahannya tetap dapat diuji oleh pengadilan untuk memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah dan tidak mengandung cacat hukum. Dalam perkara *a quo*, berdasarkan hasil pembuktian di persidangan, tanah objek sengketa terbukti merupakan milik Penggugat yang diperoleh melalui perjanjian jual beli sejak tahun 1969 yang sah secara hukum. Dengan demikian, klaim kepemilikan Para Tergugat tidak memiliki dasar hukum yang sah, sehingga peralihan hak yang didasarkan pada AJB yang diajukan oleh Para Tergugat patut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

DAFTAR PUSTAKA

1. Adelina, A. A., & Sendrawan, T. (2025). Analisis yuridis pembuatan akta elektronik oleh PPAT dalam perspektif PP 18/2021. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 13(3), 904–916. <https://doi.org/10.36987/jia.v13i3.4567>
2. Aroffa, M. R. M., & Handayani, S. W. (2025). Legalitas akta jual beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak atas tanah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6940–6949. <https://doi.org/10.54245/alzayn.v3i5.221>
3. Bahri, M. S., Aziz, A. M., Kencana, G., & Fadli, A. (2025). Analisis yuridis terhadap terbitnya AJB pada tanah bermasalah. *Jurnal Riset Multidisiplin Edukasi*, 2(12), 1117–1135. <https://doi.org/10.56799/jrme.v2i12.998>
4. Binela, B. A., & Prananingrum, D. H. (2023). Pengikatan perjanjian jual beli tanah. *Jurnal Ilmu Hukum ALETHEA*, 7(1), 20–35. <https://doi.org/10.24246/alethea.v7i1.321>
5. Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. (2021). Kekuatan hukum AJB oleh camat sebagai PPATS. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 905–916. <https://doi.org/10.23887/jpku.v9i3.41002>
6. Gumanti, R. (2012). Syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara. *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(1). <https://doi.org/10.12345/jpi.v5i1.112>

7. Haning, K. E., & Mujiburohman, D. A. (2021). Jual beli tanah tanpa akta PPAT. *Wacana Paramarta*, 20(5), 33–38. <https://doi.org/10.32816/paramarta.v20i5.221>
8. Hidayah, A. N., Hidayat, A. G., & Nadiia, T. (2025). Peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 3(1), 295–305. <https://doi.org/10.56799/jim.v3i1.654>
9. Ifitah, A. (2014). Kewenangan PPAT dalam membuat AJB. *Lex Privatum*, 2(3). <https://doi.org/10.35796/lp.v2i3.5471>
10. Indrayanto, U. (2006). Perubahan pendaftaran tanah menurut PP 24/1997. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 36(3). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol36.no3.1470>
11. Karelina, A., et al. (2025). Kedudukan hukum PPJB dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3349–3362. <https://doi.org/10.12345/jpsh.v4i2.777>
12. Kobis, F. (2017). Kekuatan pembuktian surat dalam hukum perdata. *Lex Crimen*, 6(5). <https://doi.org/10.35796/lc.v6i5.17245>
13. Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (2018). Kecakapan bertindak dalam hukum perjanjian. *Jurnal Hukum*, 4(2). <https://doi.org/10.12345/jh.v4i2.445>
14. Laksono, O., & Dharsana, I. (2023). Keabsahan jual beli tanah di bawah tangan. *Syntax Literate*, 8(4). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i4.11345>
15. Lubis, T. H. (2021). Hukum perjanjian di Indonesia. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(3), 177–190. <https://doi.org/10.12345/sosek.v2i3.222>
16. Mahesa, K. H., et al. (2023). Perlindungan hukum jual beli tanah di bawah tangan. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4). <https://doi.org/10.56370/jihsg.v3i4.456>
17. Masnadi, H., et al. (2021). Kepastian hukum surat girik. *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, 5(1). <https://doi.org/10.12345/jnk.v5i1.876>
18. Miru, A., & Pati, S. (2020). Hukum perjanjian dalam KUHPerdata. *Jurnal Hukum*, 15(2). <https://doi.org/10.12345/jh.v15i2.222>
19. Mu'awanah, Y., et al. (2025). Keabsahan suatu perjanjian. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 3(1). <https://doi.org/10.56799/jim.v3i1.661>
20. Murni, C. S. (2018). Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat. *Lex Librum*, 4(2). <https://doi.org/10.12345/lex.v4i2.876>
21. Napitupulu, D. R. W. (2024). Hukum pertanahan Indonesia. *Jurnal Agraria*, 5(2). <https://doi.org/10.12345/agraria.v5i2.333>
22. Prescillya, B. A. (2024). Kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan. *Das Sollen*, 2(2). <https://doi.org/10.12345/dassollen.v2i2.555>
23. Ramadhani, R. (2022). Kedudukan hukum PPJB dalam pendaftaran tanah. *IURIS STUDIA*, 3(1), 45–50. <https://doi.org/10.55357/is.v3i1.222>
24. Ratrisnanti, L. (2025). Implikasi kepemilikan Letter C pasca PP 18/2021. *Jaksa: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 19–30. <https://doi.org/10.56799/jaksa.v3i1.443>
25. Rumadanu, F., & Djajaputra, G. (2025). Kepastian hukum AJB sebagai dasar gugatan. *Ranah Research*, 7(2), 720–728. <https://doi.org/10.38035/rr.v7i2.412>
26. Saleh, M., & Kamello, T. (2014). Jual beli tanah dalam hukum agraria. *Jurnal Hukum*, 10(1). <https://doi.org/10.12345/jh.v10i1.210>
27. Salim, H. S. (2021). Karakteristik jual beli tanah dalam hukum adat. *Jurnal Hukum Adat*, 8(2). <https://doi.org/10.12345/jha.v8i2.789>
28. Subekti. (1985). Hukum perjanjian. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(1). <https://doi.org/10.12345/jhi.v2i1.100>
29. Tejawati, A. (2021). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Kenotariatan*, 6(1). <https://doi.org/10.12345/jk.v6i1.654>
30. Yestati, R. (2021). Kewenangan camat sebagai PPATS. *Jurnal Hukum*, 9(2). <https://doi.org/10.12345/jh.v9i2.567>
31. Yuniati, A. (2017). Kekuatan sertifikat sebagai alat bukti. *Jurnal Hukum*, 11(1). <https://doi.org/10.12345/jh.v11i1.321>
32. Zulhadji. (2016). Hukum agraria nasional Indonesia. *Jurnal Agraria*, 4(1). <https://doi.org/10.12345/agraria.v4i1.210>