

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kepemilikan Tanah pada hukum Indonesia

Kepemilikan tanah merupakan konsep fundamental pada hukum agraria Indonesia. Mengacu Pasal 20 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan pada Pasal 6,¹⁶ serta membagikan kekuasaan kepada pemilik untuk menggunakan, mengambil hasil, serta menguasai tanah terkait selama tidak bertentangan dengan kepentingan umum.”¹⁷

Salim HS menyebutkan adanya hak milik dalam beberapa ciri khas yang sangat penting, yakni bisa diwariskan, kuat seperti mampu membagikan perlindungan hukum yang maksimal, dan terpenuh seperti halnya membagikan kekuasaan seluasnya atas tanah¹⁸. Karakteristik ini membedakan hak milik dengan jenis hak terkait tanah yang lain contohnya hak guna usaha, bangunan, serta pakai.

¹⁶ Indonesia. (1960). “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

¹⁷ Boedi Harsono. (2019). “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.” Jakarta: Djambatan.

¹⁸ Salim, H. S. (2020). “*Hukum Agraria Indonesia*”: Edisi Revisi. Jakarta: Rajawali Pers.

Pada penelitian Harun Al Rasyid menambahkan adanya hak milik sebagai hak atas tanah tertinggi pada hukum agraria Indonesia mengandung tiga bentuk pokok yang mencakup hak untuk memakai tanah tersebut, hak untuk menikmati hasilnya, dan hak untuk mengalihkan atau memusnahkannya¹⁹. Ketiga bentuk ini membagikan kekuasaan yang menyeluruh kepada pemilik tanah untuk melakukan tindakan hukum atas objek tanahnya.

Mengacu Pasal 37 Ayat (1) dan (2), serta Pasal 38 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terkait “Pendaftaran Tanah, Pemindehan hak atas tanah dari tiap pihak disebut pengalihan hak atas tanah”. Hak milik atas tanah, yakni hak yang kuat serta bisa dipunyai oleh tiap orang, wajib digunakan untuk kepentingan sosial. Perlindungan hak atas tanah ialahh perlindungan hak terkait tanah, administrasi, ataupun pelestarian kepemilikan tanah. Mereka wajib mendaftarkan tanah mereka di kantor pertanahan setempat jika mereka pasti mempunyai hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah wajib dibuktikan lewat akta yang dibuat di hadapan “Pejabat Pembuat Akta Tanah” atau PPAT yang ditunjuk oleh Kepala BPN. Peralihan hak terkait tanah wajib melibatkan pemindahan hak dari tiap pihak²⁰.

Peralihan hak milik terkait tanah bisa berlangsung lewat beragam cara, yakni jual beli, hibah, tukar menukar, wasiat, serta perbuatan hukum

¹⁹ Al Rasyid, H. (2018). “*Hukum Administrasi Negara*.” Jakarta: RajaGrafindo Persada.

²⁰ Melatul Aliyah, F. W. (2021). “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS ADAT YANG BELUM BERSERTIFIKAT (STUDI DI DESA AMBIT KECAMATAN WALED KABUPATEN CIREBON)”. *ILREJ*, 165-183.

sejenisnya yang disetujui oleh para pihak. Di antara beragam cara peralihan hak terkait, jual beli merupakan mekanisme yang paling umum digunakan dalam praktik. Ada dua tahap dalam jual beli yang sangat penting untuk dipahami, yakni terjadinya perpindahan hak itu sendiri serta pendaftarannya guna perpindahan tersebut bisa diketahui oleh pihak ketiga.

Subekti dikutip dari bukunya yang berjudul “Hukum Perdata” menjabarkan bahwa mengacu hukum perdata Indonesia, peralihan hak milik terjadi karena adanya perjanjian (konsensualisme), bukan karena penyerahan barang (realisme)²¹. Prinsip konsensualisme ini tercermin pada Pasal 1458 KUHPerdata yang menjabarkan bahwa “pembeli menjadi pemilik, sejak Akta diumumkan, meskipun barang belum diserahkan, asal saja harga sudah dibayar”.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur pada PP No. 24 Tahun 1997 terkait “Pendaftaran Tanah”. Mengacu Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk menyediakan serta menjamin terselenggaranya ketertiban hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah”²². Fokus utama pendaftaran tanah yakni untuk membagikan kepastian hukum mengenai kedudukan hukum bidang tanah, mencegah terjadinya sengketa, serta mempermudah proses peralihan.

²¹ Subekti. (2018). “*Hukum Perdata*”. Jakarta: Intermasa.

²² Indonesia. (1997). “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.” Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

B. Akta Jual Beli sebagai Alat Bukti Peralihan Hak

Akta Jual Beli (AJB) secara umum diartikan sebagai Akta Autentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibidang PPAT yang memuat persetujuan jual beli penjual serta pembeli terkait objek tanah yang diperjualbelikan beserta harganya²³.

Mengacu “Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Baserta pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”²⁴. Kewenangan PPAT ini bersifat eksklusif, artinya hanya PPAT yang mempunyai wewenang membuat Akta Autentik terkait perbuatan hukum khusus terkait hak atas tanah.

Dalam praktik ada beberapa pengecualian di mana pejabat selain PPAT bisa membuat AJB, seperti Kepala Desa untuk tanah yang belum mempunyai sertifikat di daerah tertentu. Kondisi ini sering menimbulkan masalah hukum, terutama ketika terjadi sengketa mengenai keabsahan Akta yang dibuat oleh pejabat tersebut²⁵.

Di pengadilan, AJB ialah bukti yang sangat kuat. Mengacu Pasal 1868 KUHP, akta yang sah ialah akta yang dibuat selaras pada format yang

²³ Wijaya, A. (2021). “*Hukum Jual Beli Tanah*.” Jakarta: Kencana.

²⁴ Indonesia. (2018). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 3.

²⁵ Siregar, R. (2020). “Kewenangan Kepala Desa dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3), 321-335.

diputuskan oleh UU ataupun di hadapan pejabat negara yang mempunyai wewenang di tempat yang bersangkutan, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terkait isi di dalamnya, selama dibuat oleh pejabat yang berwenang serta selaras pada ketetapan yang ada.

Pada konteks peralihan hak atas tanah, AJB berfungsi sebagai bukti yakni sudah terjadi kesepakatan jual beli penjual serta pembeli. Namun demikian, keberadaan AJB saja tidak cukup untuk menegaskan yakni peralihan hak sudah berlangsung secara sempurna²⁶. Mengacu “Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997” menyertakan peralihan hak yang disebabkan adanya jual beli wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk meraih kepastian hukum serta bisa dibuktikan kepada pihak ketiga.

Pendaftaran ini sangat disebabkan bersumber pada bentuk pengenalan pada hukum pertanian, setiap perpindahan haknya wajib diumumkan melalui publik guna bisa diketahui oleh pihak ketiga. Tanpa pendaftaran, peralihan hak terkait hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, tapi tidak bisa dibuktikan kepada pihak ketiga²⁷.

²⁶ Friko Rumadanu, G. D. (2025). Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan. *Ranah Research*, 720-728.

²⁷ Boedi Harsono. (2019). “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.” Jakarta: Djambatan. Hlm 87

C. Peran Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah ialah peraturan pelaksana krusial pada sistem hukum agraria Indonesia. Peraturan ini mengatur tata cara pendaftaran tanah, peralihan hak, serta pembuktian hak tanah dalam kasus sengketa.

Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 mendefinisikan “pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk menyediakan serta menjamin terselenggaranya ketertiban hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah”. Definisi ini memperlihatkan terkait pendaftaran tanah bukanlah kegiatan yang sekadar administratif, tetapi mempunyai tujuan hukum yang fundamental untuk membagikan kepastian serta perlindungan hukum²⁸.

Satu di antara bentuk penting yang diurus pada PP No. 24 Tahun 1997 adalah terkait pendaftaran peralihan hak. Mengacu Pasal 37 ayat (1) menegaskan “Peralihan hak disebabkan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak disebabkan pelelangan, hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta asli yang dibuat oleh PPAT”²⁹.

²⁸ Boedi Harsono. (2019). *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.”* Jakarta: Djambatan. Hlm 72-73

²⁹ Boedi Harsono. (2019). *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.”* Jakarta: Djambatan. Hlm 147

Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 selanjutnya menjabarkan bahwa Akta Autentik yang dimaksud pada ayat (1) wajib mencukupi persyaratan yakni:

- a. Dibuat di hadapan PPAT;
- b. Dibuat pada bentuk serta mengacu tata cara yang diputuskan dengan Peraturan Pemerintah ini; dan
- c. Memuat jabatan, nama, serta tempat kedudukan PPAT yang membuat Akta.

Ketetapan ini membagikan landasan hukum yang jelas mengenai formalitas yang wajib dipenuhi dalam proses pembuatan Akta Autentik untuk peralihan hak terkait tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga mengurus terkait kekuatan pembuktian dari Akta Autentik dalam sengketa tanah. Mengacu Pasal 40 ayat (1), “Akta Autentik yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya”. Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti Akta terkait tidak bisa dibantah oleh siapapun, termasuk oleh para pihak yang membuatnya, kecuali melalui gugatan pemalsuan³⁰.

³⁰ Harahap, M. Y. (2008). *“Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan.”* Jakarta: Sinat Grafika.

Namun demikian, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga mengakui adanya pembuktian lewat alat bukti lain bila Akta Autentik tidak ada atau tidak bisa disajikan. Mengacu Pasal 40 ayat (2), “dalam hal Akta Autentik tidak ada atau tidak bisa disajikan, peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan, serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya bisa dibuktikan pada alat bukti surat di bawah tangan dan atau alat bukti saksi”. Ketetapan ini membagikan fleksibilitas dalam pembuktian peralihan hak, meskipun dengan kekuatan pembuktian yang lebih rendah dibandingkan dengan Akta Autentik.

Transaksi jual beli tanah pada sistem hukum adat terdiri dari 3 unsur:

- a. Peralihan hak atas tanah dengan pembayaran tunai, pada hak untuk mengambil kembali tanah terkait sesudah membayar sejumlah uang tertentu. Hal ini mencakup gadai, penjualan gadai, sende adil, perjanjian jual beli, atau gadai.
- b. Peralihan hak atas tanah dengan pembayaran tunai tanpa hak beli kembali, sehingga bisa dijual bebas dan abadi, termasuk adol plas, pewarisan, serta penjualan wajar.
- c. Peralihan hak atas tanah dengan pembayaran lewat perjanjian yakni tanah akan dikembalikan sesudah beberapa tahun panen serta tanpa perlu tindakan hukum (penjualan tahunan, adol oyodan)³¹.

³¹ Iman Sudiyat, “Hukum Adat Seketsa Asas” (Yogyakarta:Liberty, 1981), hlm. 28.

PP No. 24 Tahun 1997 juga mengatur terkait “peran dan tanggung jawab PPAT” pada tahapan pendaftaran tanah. Mengacu Pasal 42 ayat (1), “PPAT wajib memberitahukan setiap Akta yang dibuatnya mengenai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan”. Kewajiban ini penting untuk memastikan terkait peralihan hak terkait bisa segera dicatat dalam daftar umum pendaftaran tanah³².

Berikutnya, Pasal 42 ayat (2) menegaskan yakni “pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal Akta terkait dibuat”. Batas waktu ini dimaksudkan untuk memastikan kelancaran proses pendaftaran serta mencegah terjadinya penundaan yang bisa merugikan para pihak.

Pada konteks sengketa tanah, PP No. 24 Tahun 1997 juga mengatur perihal perlindungan hukum untuk pihak yang beritikad baik. Mengacu Pasal 32 ayat (1), “setiap orang yang dengan itikad baik memperoleh hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak yang didaftarkan, memperoleh perlindungan hukum”. Ketetapan ini membagikan jaminan hukum bagi seorang pembeli yang ada itikad baik untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

³² Isdian Anggraeny, N. P. (2020). “Existence of Institutions and Officials in Registration Activities in the Early Independence in Indonesia.” *ATLANTIS PRESS*, 1-7.

D. Kewenangan Kepala Desa dalam Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kewenangan untuk membuat Akta Autentik terkait perbuatan hukum khusus terkait hak atas tanah secara umum berada di tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT dibagi menjadi 3 jenis mengacu Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan, PPAT, PPAT sementara (Camat atau Kepala Desa), dan PPAT Khusus (Pejabat Baserta pertahanan Nasional (BPN). Selaras pada wewenang yang dibagikan oleh UU, tiap PPAT ada wewenang untuk membuat Akta Autentik. Pada kasus di mana PPAT tidak ada atau ada tetapi tidak cukup untuk mencukupi kebutuhan masyarakat akan akta tanah, terkhusus akta tanah yang belum mempunyai sertifikat, pemerintah mempekerjakan camat selaku Pejabat Akta Tanah Sementara untuk mencukupi kebutuhan masyarakat³³.

Pada kondisi ini Kepala Desa juga bisa diberikan kewenangan untuk membuat AJB, terutama untuk tanah yang belum mempunyai sertifikat di daerah yang belum mempunyai PPAT. Kewenangan Kepala Desa dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah bersumber dari sejumlah peraturan, yakni “Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1984 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan

³³ Melatul Aliyah, F. W. (2021). “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS ADAT YANG BELUM BERSERTIFIKAT (STUDI DI DESA AMBIT KECAMATAN WALED KABUPATEN CIREBON)”. *ILREJ*, 165-183.

Desa.” Dalam peraturan ini disebutkan bahwa Kepala Desa bisa membuat AJB tanah yang belum mempunyai sertifikat di wilayahnya³⁴.

Namun demikian, kewenangan Kepala Desa ini mempunyai batasan yang jelas. Pertama, kewenangan ini hanya ada untuk tanah yang belum mempunyai sertifikat atau tanah yang masih berstatus tanah adat. Kedua, kewenangan ini hanya ada di daerah yang belum mempunyai PPAT. Ketiga, Akta yang dibuat oleh Kepala Desa wajib mencukupi persyaratan formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Secara hukum, Akta yang dibuat oleh Kepala Desa mempunyai kekuatan pembuktian yang sama pada Akta yang dibuat oleh PPAT, asalkan mencukupi persyaratan formal dan material yang ditetapkan. Mengacu Pasal 1868 KUHPerdara, suatu Akta Autentik adalah Akta yang dibentuk mengacu bentuk yang ditetapkan UU, oleh ataupun di hadapan pegawai umum yang mempunyai wewenang untuk itu, di tempat di mana Akta itu wajib dibuat. Pada konteks ini, Kepala Desa bisa dianggap sebagai pegawai umum yang mempunyai wewenang untuk membuat Akta Autentik mengenai jual beli tanah yang belum mempunyai sertifikat.

Namun demikian, dalam praktik sering terjadi masalah ketika Kepala Desa menyangkal sudah membuat Akta Jual Beli khusus. Penyangkalan ini bisa terjadi karena beragam alasan, seperti desakan dari

³⁴ Indonesia. (1984). “Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1984 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.” Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 5.

pihak tertentu, adanya konflik kepentingan, atau karena Akta terkait tidak pernah dibuat oleh Kepala Desa yang bersangkutan.

Dalam kasus seperti ini, keabsahan Akta yang dimaksud menjadi dipertanyakan. Mengacu hukum pembuktian, jika suatu Akta Autentik disangkal keasliannya oleh pembuatnya, maka Akta terkait kehilangan kekuatan pembuktian sempurna serta menjadi bukti surat di bawah tangan biasa. Akibatnya, pihak yang mengandalkan Akta terkait wajib membuktikan kebenaran isinya dengan alat bukti lain, seperti saksi atau bukti surat lainnya.

Untuk mengatasi masalah ini, beberapa ahli hukum menyarankan supaya kewenangan Kepala Desa pada pembuatan Akta Jual Beli tanah diabatasi atau bahkan dihapuskan. Alasannya adalah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang dan untuk menyederhakan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Selain itu, dengan memusatkan kewenangan pembuatan Akta Jual Beli tanah pada PPAT, diharapkan bisa meningkatkan kualitas dan keabsahan Akta yang dibuat, sehingga bisa mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

E. Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan

Pertimbangan hakim merupakan bagian terpenting pada Putusan pengadilan, karena mengandung analisis hukum serta penilaian fakta yang menjadi dasar putusan terkait. Dalam sengketa tanah, pertimbangan hakim biasanya mencakup beberapa aspek, antara lain pemeriksaan keabsahan

dokumen, penilaian keterangan saksi, serta penafsiran peraturan perundang-undangan yang relevan.

Mengacu Pasal 183 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPer), “hakim tidak boleh menjatuhkan putusan kecuali sesudah memperoleh keyakinan bahwa terdakwa bersalah atau tidak bersalah”³⁵. Meskipun ketentuan ini secara eksplisit mengatur tentang proses peradilan pidana, prinsipnya juga ada dalam peradilan perdata, di mana hakim wajib memperoleh keyakinan berlandaskan sejumlah bukti yang disampaikan oleh para pihak.

Pada konteks sengketa tanah, hakim biasanya mempertimbangkan beberapa faktor untuk membuat keputusannya, antara lain:

1. Keabsahan Dokumen

Hakim akan memeriksa keabsahan sejumlah dokumen yang disampaikan oleh para pihak, seperti sertifikat tanah, Akta Jual Beli, surat kuasa, dan dokumen lainnya. Pemeriksaan ini mencakup aspek formal (apakah dokumen tersebut dibuat selaras pada ketentuan yang ada) serta aspek material (apakah isinya benar dan tidak bertentangan dengan kenyataan).

2. Keterangan Saksi

Hakim akan menilai keterangan saksi yang disampaikan oleh para pihak. Untuk menilai keterangan saksi, hakim biasanya

³⁵ Indonesia. (1981). “Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.” Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76.

mempertimbangkan beberapa faktor, seperti konsistensi keterangan, hubungan saksi dengan para pihak, dan kemampuan saksi untuk mengingat kejadian yang disaksikannya.

3. Bukti Surat Lainnya

Hakim juga akan mempertimbangkan bukti surat lainnya yang disampaikan oleh para pihak, seperti surat perjanjian, kwitansi pembayaran, surat keterangan dari pemerintah desa, dan dokumen lainnya yang relevan dengan sengketa³⁶.

4. Penafsiran Peraturan Perundang-undangan

Hakim akan menafsirkan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan sengketa, seperti KUHPerdara, UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, serta peraturan pelaksanaannya. Penafsiran ini dilakukan untuk menentukan hukum yang ada bagi kasus yang sedang diputus³⁷.

5. Asas Keadilan dan Kepastian Hukum

Hakim juga akan mempertimbangkan asas keadilan serta kepastian hukum untuk membuat keputusannya. Asas keadilan menuntut supaya putusan hakim membagikan solusi yang adil untuk para pihak, sedangkan asas kepastian hukum menuntut supaya putusan tersebut membagikan kejelasan mengenai status hukum objek sengketa.

³⁶ Hadjon, P. M. (2018). *“Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia.”* Surabaya: Bina Ilmu.

³⁷ Marzuki, P. M. (2019). *“Penelitian Hukum”*. Jakarta: Kencana.

Dalam kasus sengketa tanah yang melibatkan penyangkalan pembuatan Akta Jual Beli oleh Kepala Desa, pertimbangan hakim biasanya akan fokus pada beberapa aspek khusus. Pertama, hakim akan memeriksa keabsahan Akta Jual Beli yang disangkal, termasuk memeriksa tanda tangan, cap, dan formalitas lainnya dalam Akta Jual Beli terkait. Kedua, hakim akan menilai keterangan Kepala Desa yang menyangkal pembuatan Akta Jual Beli, termasuk mempertimbangkan motif di balik penyangkalan terkait. Ketiga, hakim akan memeriksa sejumlah bukti lain yang mendukung atau menyangkal keberadaan transaksi jual beli yang dimaksud, seperti bukti pembayaran, penyerahan tanah, dan saksi-saksi yang hadir pada saat transaksi³⁸.

Untuk membuat pertimbangannya, hakim juga akan mempertimbangkan asas itikad baik dalam transaksi jual beli. Mengacu Pasal 1338 KUHPerdata, “semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memperlihatkan terkait perjanjian yang dibuat pada itikad baik wajib dihormati serta dilaksanakan oleh para pihak.

Selain itu, hakim juga akan mempertimbangkan asas kepercayaan terhadap Akta dan daftar umum pendaftaran tanah (asas *public faith*). Mengacu asas ini, setiap orang yang dengan itikad baik mengandalkan Akta Autentik atau daftar umum pendaftaran tanah wajib mendapat perlindungan

³⁸ Prasetyo, T. (2019). “Penyangkalan Pembuatan Akta Jual Beli oleh Kepala Desa dalam Sengketa Tanah”. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 8(2), 145-160.

hukum. Asas ini penting untuk menjaga kestabilan hukum serta mencegah terjadinya ketidakpastian dalam transaksi jual beli tanah³⁹.

F. Keabsahan Akta Jual Beli Mengacu Kitab Undang-undang Perdata

Mengacu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ada dua komponen yang membentuk keabsahan Akta Jual Beli (AJB): aspek formal dan aspek material. Aspek formal mempunyai kaitan pembuatan Akta Jual Beli dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, sedangkan aspek material mempunyai kaitan isi Akta Jual Beli, yang wajib mencukupi syarat sah perjanjian.

Secara formal, Akta Jual Beli wajib mencukupi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata mengenai Akta Autentik. Pasal ini menegaskan yakni “suatu Akta Autentik ialah Akta yang dibentuk mengacu bentuk yang ditetapkan undang-undang, oleh atau di hadapan pegawai umum yang mempunyai wewenang untuk itu, di tempat di mana Akta itu wajib dibuat”. Berlandaskan ketentuan ini, ada tiga unsur krusial pada pembuatan Akta Autentik, yakni:

1. Bentuk yang ditetapkan undang-undang

Akta wajib dibuat selaras pada bentuk yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, seperti format, bahasa, dan prosedur pembuatannya.

³⁹ Boedi Harsono. (2019). “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.” Jakarta: Djambatan.

2. Pegawai umum yang mempunyai wewenang

Akta wajib dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang mempunyai wewenang, seperti PPAT atau Kepala Desa dalam kasus tertentu.

3. Tempat pembuatan Akta

Akta wajib dibuat di tempat yang ditetapkan oleh UU, biasanya di kantor pegawai umum yang mempunyai wewenang⁴⁰.

Jika satu di antara dari ketiga unsur ini tidak tergapai, maka Akta terkait tidak bisa dianggap sebagai Akta Autentik dan kehilangan kekuatan pembuktian sempurna. Akibatnya, Akta terkait hanya bisa dianggap selaku bukti surat di bawah tangan biasa yang mempunyai kekuatan pembuktian terbatas.

Secara material, Akta Jual Beli wajib mencukupi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal ini menegaskan yakni syarat sahnya suatu perjanjian ialah:

- 1) Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- 2) Sepakat yang membuat dirinya terikat;
- 3) Suatu hal tertentu; serta
- 4) Suatu sebab yang halal⁴¹.

⁴⁰ Indonesia. (1847). “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)”. Staatsblad. Pasal 1868.

⁴¹ Indonesia. (1847). “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)”. Staatsblad. Pasal 1320.

Berlandaskan ketentuan ini, ada empat syarat sahnya perjanjian, yakni:

1) Kesepakatan (Konsensus)

Para pihak wajib sepakat untuk mengikat diri dalam perjanjian terkait. Kesepakatan ini wajib timbul dari kehendak yang bebas tanpa ada paksaan, penipuan, atau kesalahan.

2) Kecakapan

Untuk membuat perjanjian, para pihak harus mempunyai kewenangan hukum yang diperlukan. Pasal 1330 KUHP menegaskan yakni perempuan yang sudah menikah, anak di bawah umur, serta mereka yang ada di bawah perwalian tidak bisa menandatangani kontrak tanpa persetujuan suami atau wali mereka.

3) Hal Tertentu (Objek)

Perjanjian wajib mempunyai objek yang tertentu. Pada konteks jual beli tanah, objeknya adalah bidang tanah yang jelas batas-batasnya dan status hukumnya.

4) Sebab yang Halal (Tujuan)

Perjanjian wajib mempunyai tujuan yang sah dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau peraturan perundang-undangan⁴².

Apabila satu di antara dari 4 syarat ini tidak tergapai, perjanjian terkait bisa dibatalkan atau batal demi hukum, tergantung pada jenis syarat

⁴² Bernadetha Aurelia Oktavira, S. (2025, Mei 30). "4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Terpenuhi." Diambil kembali dari hukumonline: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>

yang tidak tergapai. Misalnya, jika perjanjian tidak tergapai karena adanya paksaan, maka perjanjian terkait bisa dibatalkan. Sebaliknya, jika objek perjanjian tidak tertentu atau tidak mungkin, maka perjanjian terkait batal demi hukum⁴³.

Pada konteks Akta Jual Beli, keabsahan material juga mempunyai kaitan kebenaran data yang tercantum di dalamnya. Misalnya, jika dalam Akta Jual Beli disebutkan bahwa penjual adalah pemilik sah tanah tersebut, tetapi kenyataannya bukan, maka Akta Jual Beli terkait bisa dianggap tidak sah secara material, meskipun secara formal dibuat dengan benar.

Selain syarat formal dan material, keabsahan Akta Jual Beli juga mempunyai kaitan pelaksanaan perjanjian. Mengacu Pasal 1458 KUHPerdata, “pembeli menjadi pemilik, sejak Akta diumumkan, meskipun barang belum diserahkan, asal saja harga sudah dibayar”. Ketetapan ini memperlihatkan terkait peralihan hak milik terjadi karena adanya perjanjian (konsensualisme), bukan karena penyerahan barang (realisme). Namun demikian, untuk membagikan kepastian hukum serta perlindungan bagi pihak ketiga, peralihan hak terkait wajib didaftarkan selaras pada ketetapan yang ada.

⁴³ Subekti. (2018). “*Hukum Perdata*”. Jakarta: Intermasa.

G. Putusan Pengadilan Terkait Sengketa Tanah

Putusan pengadilan ialah satu di antara sumber hukum yang krusial pada sistem hukum Indonesia, khususnya pada konteks sengketa tanah. Putusan pengadilan bukan saja menyelesaikan sengketa antara para pihak, tetapi juga membagikan pedoman bagi penegak hukum dan masyarakat untuk memahami serta menerapkan hukum⁴⁴.

Satu di antara putusan pengadilan yang relevan dengan penelitian ini adalah Putusan No. 10/Pdt.G/2018/PN.BDW. Putusan ini menarik untuk dikaji karena melibatkan beberapa isu hukum fundamental, antara lain penyangkalan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Kepala Desa dan keabsahan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Pada Putusan ini, hakim mempertimbangkan beberapa faktor untuk membuat keputusannya. Pertama, hakim memeriksa keabsahan Akta Jual Beli No. 259/2005 yang disangkal pembuatannya oleh Kepala Desa. Hakim melakukan pemeriksaan formal terhadap Akta Jual Beli tersebut, termasuk memeriksa tanda tangan, cap, dan formalitas lainnya. Kedua, hakim menilai keterangan Kepala Desa yang menyangkal pembuatan Akta Jual Beli, termasuk mempertimbangkan motif di balik penyangkalan terkait. Ketiga, hakim memeriksa sejumlah bukti lain yang mendukung atau menyangkal

⁴⁴ Dr. Marcella Santoso, S.H., M.Kn. 2024. "*Legalitas Dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah.*" Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia. Hlm 127.

keberadaan transaksi jual beli yang dimaksud, seperti bukti pembayaran, penyerahan tanah, dan saksi-saksi yang hadir pada saat transaksi⁴⁵.

Dalam pertimbangannya, hakim menegaskan yakni meskipun Kepala Desa menyangkal pembuatan Akta Jual Beli No. 259/2005, namun berlandaskan sejumlah bukti yang disampaikan oleh para pihak, bisa ditegaskan yakni transaksi jual beli tanah terkait terjadi. Hakim menilai bahwa penyangkalan Kepala Desa tidak cukup untuk membatalkan perjanjian jual beli yang sudah dilaksanakan oleh para pihak.

Selain itu, hakim juga mempertimbangkan asas itikad baik pada transaksi jual beli. Hakim menegaskan yakni pembeli sudah bertindak dengan itikad baik untuk melakukan transaksi jual beli tersebut, termasuk membayar harga tanah secara penuh serta menguasai tanah terkait secara terus-menerus. Oleh karena itu, hakim membagikan perlindungan hukum kepada pembeli tersebut.

Hakim juga mempertimbangkan asas kepercayaan terhadap Akta dan daftar umum pendaftaran tanah (asas *public faith*). Hakim menegaskan yakni meskipun Akta Jual Beli No. 259/2005 disangkal pembuatannya oleh Kepala Desa, namun pembeli sudah mengandalkan Akta terkait untuk melakukan transaksi jual beli. Maka sebabnya, hakim membagikan

⁴⁵ Dr. Marcella Santoso, S.H., M.Kn. 2024. "*Legalitas Dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah.*" Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia. Hlm 127.236-237.

perlindungan hukum kepada pembeli terkait berlandaskan asas *public faith*⁴⁶.

Putusan ini sejalan dengan beberapa putusan pengadilan lain yang serupa. Misalnya, pada Putusan MA Nomor 500 K/Pdt/2014, MA menegaskan yakni penyangkalan pembuatan Akta oleh pejabat yang mempunyai wewenang tidak serta merta membatalkan perjanjian yang sudah dilaksanakan oleh para pihak. MA menekankan pentingnya mempertimbangkan sejumlah bukti lain yang mendukung atau menyangkal keberadaan transaksi tersebut⁴⁷.

Demikian pula, pada Putusan PN Jakarta Selatan No. 631/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL, hakim menegaskan yakni keabsahan Akta Jual Beli bukan saja bergantung pada pengakuan pembuatnya, tetapi juga pada sejumlah bukti lain yang mendukung keberadaan transaksi terkait. Hakim menekankan pentingnya mempertimbangkan asas itikad baik serta asas *public faith* untuk membagikan perlindungan hukum kepada para pihak⁴⁸.

Putusan-putusan ini memperlihatkan terkait dalam sengketa tanah yang melibatkan penyangkalan pembuatan Akta, hakim bukan saja bergantung pada pengakuan pembuat Akta, tetapi juga mempertimbangkan sejumlah bukti lain yang mendukung atau menyangkal keberadaan transaksi

⁴⁶ Pengadilan Negeri Bondowoso. (2018). Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.BDW. Bondowoso: Pengadilan Negeri Bondowoso.

⁴⁷ Mahkamah Agung. (2014). *Putusan Nomor 500 K/Pdt/2014*. Jakarta: Mahkamah Agung.

⁴⁸ Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. (2016). *Putusan Nomor 631/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL*. Jakarta: Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

terkait. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan asas itikad baik dan asas *public faith* untuk membagikan perlindungan hukum kepada para pihak⁴⁹.



⁴⁹ Prasetyo, T. (2019). "Penyangkalan Pembuatan Akta Jual Beli oleh Kepala Desa dalam Sengketa Tanah". *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 8(2), 145-160.