

**KEKUATAN AKTA JUAL BELI SEBAGAI SYARAT FORMAL DALAM
PROSES BALIK NAMA HAK GUNA BANGUNAN DALAM PERALIHAN
HAK (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SERANG
NOMOR 107/PDT.G/2024/PN.SRG)**

***THE STRENGTH OF SALE AND PURCHASE DEED AS A FORMAL
REQUIREMENT IN THE TRANSFER OF BUILDING USE RIGHTS (CASE
STUDY OF SERANG DISTRICT COURT DECISION NUMBER
107/PDT.G/2024/PN.SRG)***

Al Hane Wahdaliansyah, Iron Fajrul Aslami dan Aris Setyanto Pramono

Korespondensi Penulis : alhanewhdaliansyah01@gmail.com

Citation Structure Recommendation:

Wahdaliansyah, Al Hane, Iron Fajrul Aslami, Aris Setyanto Pramono. *Kekuatan Akta Jual Beli Sebagai Syarat Formal dalam Proses Balik Nama Hak Guna Bangunan dalam Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN.Srg)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Tanah memiliki nilai strategis dalam sistem hukum Indonesia terkait kepemilikan dan penguasaan yang sah. Salah satu hak atas tanah adalah Hak Guna Bangunan (HGB) yang peralihannya harus melalui prosedur formal, termasuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Masalah timbul ketika AJB tidak dibuat, seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN.Srg. Hasil penelitian menunjukkan AJB merupakan syarat wajib balik nama, tetapi dapat dikesampingkan melalui pembuktian lain jika memenuhi asas keadilan substantif. Disarankan masyarakat segera balik nama setelah transaksi. Pemerintah meningkatkan edukasi pentingnya AJB untuk menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: Balik Nama, Hak Guna Bangunan, Peralihan Hak

ABSTRACT

Land has strategic value in the Indonesian legal system regarding lawful ownership and control. One common land right is the Right to Build (HGB), whose transfer must follow formal procedures, including the making of a Sale and Purchase Deed (AJB). Problems arise when the AJB is not made, as in Decision of the Serang District Court Number 107/Pdt.G/2024/PN. Srg. Research shows the AJB is a mandatory requirement for title transfer but may be set aside through other evidence if it meets the principle of substantive justice. The public is advised to transfer titles immediately, and the government to increase education on AJB's importance.

Keywords: Name Transfer, Right to Build, Transfer of Land Rights

A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu objek hukum memiliki nilai strategis dalam pembangunan nasional, baik sebagai sumber kehidupan ekonomi masyarakat maupun sebagai aset hukum yang menjamin kepastian hak. Jenis hak atas tanah yang paling umum digunakan adalah Hak Guna Bangunan (HGB), yaitu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak, maka setiap peralihan hak atas HGB wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan agar dicatat dalam buku tanah dan sertifikat atas tanah yang bersangkutan. Salah satu syarat formil dalam proses balik nama tersebut adalah tersedianya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹

Dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia, balik nama merupakan proses hukum untuk mencatat peralihan hak atas tanah dalam sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, waris. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat di daftarkan jika di buktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Kantor pertanahan hanya akan memproses balik nama jika dokumen formal di serahkan secara lengkap, persyaratannya yaitu: AJB dari PPAT, Sertifikat Tanah asli, SPPT PBB tahun berjalan dan bukti lunas pajak, dan surat kuasa apabila di kuasakan.²

Peralihan hak atas tanah di Indonesia hanya dapat dilakukan secara sah apabila memenuhi ketentuan formal, salah satunya melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB berfungsi sebagai bukti autentik yang menjadi dasar pencatatan peralihan hak di kantor pertanahan melalui proses balik nama. Namun, dalam praktiknya sering terjadi permasalahan ketika syarat formal ini tidak dipenuhi, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap pihak-pihak yang bertransaksi. Hal tersebut tampak misalnya di dalam

¹ Rahayu Riyanti Putri, Ralang Hartati dan M. Wira Utama, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor 16/Pdt.P/2019/PN MRT)*, Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Vol.2, No.5 (Februari 2024).

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.407.

Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN.Srg, di mana terjadi sengketa terkait peralihan Hak Guna Bangunan (SHGB) yang tidak segera ditindaklanjuti dengan proses balik nama.

Dalam perkara ini, pihak pembeli telah menguasai tanah dan melakukan pembayaran, namun AJB tidak segera dibuat dan penjual kemudian sulit dilacak keberadaannya. Kondisi tersebut menimbulkan ketidaksesuaian antara data yuridis dalam sertifikat dengan keadaan faktual di lapangan. Akhirnya, sengketa peralihan hak atas tanah pun dibawa ke pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum. Kasus ini menjadi relevan untuk dikaji karena menunjukkan pentingnya AJB sebagai syarat formal dalam menjamin keabsahan proses balik nama SHGB. Oleh karena itu, penelitian ini menganalisis kekuatan pembuktian AJB serta implikasinya terhadap kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, dengan berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN.Srg.

Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika sertifikat masih atas nama pemilik lama meskipun rumah atau tanah tersebut telah dibeli dan dikuasai selama bertahun-tahun oleh pihak pembeli secara sah dan beritikad baik. Ketidaksesuaian antara data yuridis (nama di sertifikat) dan kenyataan penguasaan fisik menjadi hambatan dalam pendaftaran peralihan hak dan perpanjangan SHGB. Padahal, berdasarkan asas publisitas dalam hukum pertanahan, informasi dalam sertifikat tanah seharusnya mencerminkan keadaan hukum yang sesungguhnya.³

Proses hukum terkait pengalihan hak atau perubahan nama pada sertifikat tanah harus dilakukan melalui akta resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta jual beli berfungsi sebagai bukti sah perpindahan hak atas tanah kepada pihak baru. Selain itu, pemerintah menekankan pentingnya percepatan dalam pendaftaran tanah, yang diatur dalam Pasal 87 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, di mana pendaftaran dilakukan secara sistematis dan massal sesuai program kementerian, dan harus diikuti oleh para pemilik tanah.⁴

³ Rurrie Putri Mutiara dan Dinda Keumala, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli yang dibuat Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan No.116/Pdt.G/2019/Bkn)*, Reformasi Hukum Trisakti, Vol.3, No.3 (Agustus 2021).

⁴ Rahayu Riyanti Putri, Ralang Hartati dan M. Wira Utama, *Op.Cit.*.

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, proses balik nama atau pengalihan hak atas tanah harus didukung dengan dokumen resmi yang ditandatangani oleh PPAT. Dokumen ini kemudian diserahkan ke kantor pertanahan setempat untuk didaftarkan dan mendapatkan bukti resmi kepemilikan. Setiap akta yang dibuat oleh PPAT wajib dilaporkan ke kantor pertanahan dalam waktu tujuh hari setelah penyusunannya agar bisa diproses pendaftaran. Selain itu, dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), kehadiran kedua pihak, yakni penjual dan pembeli, atau perwakilannya yang memiliki surat kuasa, wajib disertai dengan dua saksi, sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁵

Salah satu persoalan yang kerap terjadi adalah ketika proses balik nama tidak dilakukan segera setelah transaksi jual beli, sementara pihak penjual tidak diketahui keberadaannya. Kondisi ini menyulitkan pihak pembeli untuk melakukan perubahan data kepemilikan pada sertifikat HGB karena tidak adanya persetujuan atau kehadiran penjual yang dibutuhkan dalam prosedur administrasi di Kantor Pertanahan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi pembeli yang menguasai fisik objek tanah dan bangunan dalam jangka waktu lama dan telah menunjukkan itikad baik, termasuk membayar kewajiban perpajakan.⁶

Tercatat di dalam permasalahan yang tergambar nyata dalam Putusan Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Srg, di mana seseorang pemegang hak atas tanah melakukan perbuatan hukum jual-beli atas sebidang rumah tipe 27 KPR-BTN yang terletak di Pondok Cilegon indah, Desa Hanjatani, Kecamatan Kramatwatu, Kabupaten Serang, pemegang hak atas tanah mengalami hambatan untuk balik nama sertifikat HGB atas rumah yang dibelinya karena yang bersakutan (pembeli) yang tidak diketahui keberadaannya. Meskipun pembeli telah menguasai rumah tersebut selama lebih dari dua dekade, proses balik nama tidak dapat dilakukan secara administratif melalui BPN karena tidak terpenuhi syarat administratif hukum pertanahan sesuai yang teratur didalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 pada PP ini dijelaskan bahwa perlu AJB sebagai bukti sah peralihan hak, dan tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan keabsahan jual beli tersebut dan memerintahkan BPN untuk melakukan perubahan balik nama pada sertifikat.

⁵ *Ibid.*

⁶ Nur Sa'adah, *Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli*, Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.4, No.2 (Desember 2021).

Penelitian ini menjadi penting untuk menilai apakah prosedur formal peralihan hak melalui AJB sudah memadai untuk menjamin kepastian hukum, serta bagaimana peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa ketika persyaratan administratif tidak terpenuhi secara ideal. Selain itu, penelitian ini juga akan memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum agraria dan pertanahan Indonesia, serta mendorong peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya melakukan balik nama sertifikat secara tepat waktu.

Berdasarkan dasar pertimbangan tersebut yang telah dijelaskan di atas, yang berperan sebagai identifikasi kendala dalam hal usulan proposal penelitian ini adalah:

1. Bagaimana syarat formal proses balik nama pada objek yang masih berstatus SHGB dalam hukum Agraria Indonesia?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam mengabulkan permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dalam putusan nomor 107/Pdt.G/2024/PN. Srg?

B. PEMBAHASAN

1. Syarat Formal Proses Balik Nama pada Objek yang Masih Berstatus SHGB dalam Hukum Agraria Indonesia

Dalam hukum agraria Indonesia, proses balik nama hak atas tanah merupakan suatu prosedur administratif yang dilaksanakan di kantor pertanahan. Proses ini pada dasarnya bertujuan untuk mencatat peralihan hak dalam buku tanah sehingga pemegang hak yang baru memperoleh kepastian hukum. Salah satu objek yang sering menjadi perhatian adalah tanah dengan status Hak Guna Bangunan (SHGB), yang peralihannya hanya dapat dilakukan apabila syarat formal telah terpenuhi.⁷

Syarat formal yang dimaksud antara lain adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sertifikat tanah asli, bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta dokumen pendukung lainnya. Tanpa adanya AJB, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat memproses balik nama karena tidak memiliki dasar yuridis yang sah.

⁷ Hamzah Andi, *Hukum Agraria Indonesia, Cet. 5*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat ditemukan bahwa proses balik nama SHGB pada dasarnya mensyaratkan adanya AJB yang dibuat oleh PPAT sebagai instrumen yuridis utama. Tanpa adanya AJB, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat memproses balik nama. Namun, kasus konkret menunjukkan bahwa hambatan sering timbul ketika pihak penjual tidak diketahui keberadaannya, sehingga AJB tidak dapat dibuat sesuai prosedur formal. Dalam konteks hukum normatif, kekosongan hukum semacam ini menuntut hakim untuk melakukan penafsiran hukum berdasar asas keadilan dan kelaziman praktik ketenagakerjaan.⁸

Permasalahan utama dalam kasus ini adalah tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) meskipun transaksi telah dilakukan dan pembeli telah menguasai tanah. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena sertifikat masih atas nama penjual, sementara penjual sendiri sudah tidak dapat dihubungi lagi. Situasi tersebut membuat pembeli berada pada posisi lemah, karena tidak bisa mengajukan balik nama di kantor pertanahan.⁹

Solusi yang ditempuh adalah melalui jalur litigasi, di mana pengadilan menilai bukti transaksi dan penguasaan tanah sebagai dasar hukum peralihan hak. Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN.Srg memberikan kepastian hukum bagi pembeli dengan menetapkan bahwa peralihan hak tetap sah meskipun AJB tidak dibuat. Dengan demikian, pengadilan berfungsi sebagai mekanisme korektif ketika prosedur formal tidak terpenuhi namun fakta hukum menunjukkan adanya peralihan hak yang nyata.

Di sinilah peran pengadilan menjadi penting. Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Srg menegaskan bahwa hakim dapat menjadi solusi ketika syarat administratif tidak dapat dipenuhi secara ideal. Hakim dalam putusan tersebut mengabulkan permohonan balik nama meskipun AJB tidak tersedia, dengan pertimbangan adanya bukti lain yang menunjukkan terjadinya jual beli dan penguasaan fisik oleh pembeli.¹⁰

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, p.407.

⁹ Maria S.W., *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.

¹⁰ Christiana Sri Murni, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah*, Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Vol.1, No.2 (Maret 2021).

Proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) secara yuridis mensyaratkan Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting sebagai dokumen hukum utama. AJB berfungsi sebagai bukti sah atas proses peralihan hak atas tanah, yang kemudian menjadi dasar untuk melakukan perubahan nama pada sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa AJB yang sah dan sesuai ketentuan, BPN tidak dapat memproses permohonan balik nama, sehingga sertifikat tetap tercatat atas nama penjual, meskipun secara faktual hak penguasaan telah beralih kepada pembeli.

Dasar hukum yang mengatur persyaratan ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang mengharuskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta otentik yang disusun oleh pejabat yang berwenang. Ketentuan tersebut diperkuat kembali dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Secara operasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 3 ayat (1) menegaskan bahwa Akta Jual Beli (AJB), sebagai salah satu dokumen wajib dalam proses pendaftaran perubahan hak atas tanah, harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya, Peraturan Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2015 dan Nomor 10 Tahun 2016 mengatur lebih rinci mengenai prosedur serta dokumen pendukung dalam penyusunan AJB, yang mencakup data lengkap para pihak, informasi objek tanah, dan tanda tangan yang wajib dilakukan di hadapan PPAT.^{11,12,13,14,15}

Dalam konteks kewenangan, meskipun Notaris memiliki wewenang dalam Proses penyusunan akta otentik diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur tentang profesi Notaris, ketentuan Pasal 15 ayat (2) secara tegas mengalokasikan kewenangan khusus Akta peralihan hak atas tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian,

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043, Ps. 19 ayat (2).

¹² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No. 59, TLN No. 3696, Ps. 37 ayat (1).

¹³ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997, BN Tahun 1997 No. 3, Ps. 3 ayat (1).

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Perka BPN No. 9 Tahun 2015, BN Tahun 2015 No. 1813.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Standar Pelayanan Pendaftaran Tanah*, Perka BPN No. 10 Tahun 2016, BN Tahun 2016 No. 569.

Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh notaris yang bukan PPAT dianggap tidak sah atau tidak memenuhi ketentuan formal untuk pendaftaran balik nama di BPN. Kondisi ini menimbulkan persoalan serius bagi pembeli, karena meskipun transaksi telah dilakukan dan tanah sudah dikuasai, proses balik nama tidak bisa dilaksanakan. Akibatnya, sertifikat tetap atas nama penjual dan pembeli kehilangan kepastian hukum atas haknya. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN.Srg, situasi seperti ini mendorong pembeli untuk mencari perlindungan hukum melalui pengadilan.¹⁶ Hakim dalam perkara tersebut menilai bukti transaksi serta penguasaan tanah sebagai dasar sahnya peralihan hak, sehingga putusan pengadilan menjadi solusi korektif ketika AJB tidak dibuat sesuai prosedur yang berlaku.

Ketidakesesuaian atau ketiadaan AJB yang sah akan berimplikasi pada hilangnya kepastian hukum bagi pembeli, karena peralihan hak tidak dapat dicatatkan dalam buku tanah dan sertifikat tetap tercatat atas nama penjual. Kondisi ini menimbulkan risiko sengketa hukum meskipun pembeli secara faktual telah menguasai tanah. Dalam praktiknya, kendala administratif seperti ketidaktahuan atau ketidakadaan penjual kerap menjadi hambatan pembuatan AJB sesuai prosedur. Dalam situasi demikian, putusan pengadilan dapat menjadi solusi untuk menjamin keadilan substantif. Misalnya, Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Srg mengizinkan permohonan balik nama sertifikat meskipun tanpa disertai AJB, dengan pertimbangan adanya bukti lain yang menunjukkan peralihan hak dan penguasaan fisik oleh pembeli.¹⁷

Prinsip kepastian hukum merupakan salah satu asas pokok yang mendasari sistem hukum. Indonesia, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, menuntut agar hukum ditegakkan secara tetap, adil, dan dapat diprediksi. Dalam konteks hukum agraria, Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menerapkan sistem pendaftaran tanah secara menyeluruh dan mengeluarkan sertifikat yang berfungsi sebagai dokumen sah yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah.

¹⁶ Muh Agung Fajar, Nurul Qamar dan Syamsul Alam, *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang Dibatalkan Pengadilan*, Journal of Lex Philosophy, Vol.5, No.2 (Agustus 2024).

¹⁷ Nurul Miftahushshofa Tabroni, Rielly Lontoh dan Iran Sahril *Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual*, Jurnal Esensi Hukum, Vol.6, No.2 (Desember 2024).

(Pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997). Boedi Harsono menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah merupakan basis utama perlindungan hukum hak atas tanah, di mana sertifikat yang diterbitkan oleh BPN memberikan jaminan hukum terhadap klaim pihak ketiga dan mencegah sengketa. Namun, kepastian hukum tidak semata-mata bersifat formal, melainkan juga substansial, sehingga dalam keadaan tertentu, prosedur administratif yang ketat harus diimbangi dengan mekanisme hukum alternatif untuk memastikan keadilan bagi para pihak yang berkonflik.

2. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Mengabulkan Permohonan Balik Nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dalam Putusan Nomor 107/Pdt.G/2024/PN. Srg

Dalam aspek hukum, perpindahan hak kepemilikan tanah atau proses balik nama sertifikat harus melalui tahapan yang dibuktikan dengan akta otentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) *juncto* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta Jual Beli (AJB) berfungsi sebagai dokumen resmi yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemerintah juga mendorong percepatan proses pendaftaran tanah agar seluruh bidang tanah dapat terdata dengan baik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 87 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur pentingnya percepatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam program pendaftaran tanah secara sistematis (massal yang dilaksanakan oleh pemerintah), setiap pemilik tanah diwajibkan untuk turut serta.¹⁸

Dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, proses perubahan nama pada sertifikat tanah atau alih hak atas tanah harus melalui penandatanganan akta yang dibuat oleh PPAT. Setelah akta tersebut disusun, PPAT wajib menyerahkannya ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan sebagai dasar hukum yang sah atas peralihan hak tersebut. Setiap akta yang dibuat di hadapan PPAT harus dilaporkan dan disampaikan ke kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari sejak tanggal penandatanganan. Selain itu, dalam pembuatan AJB, kehadiran kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli merupakan syarat mutlak. Apabila diwakilkan,

¹⁸ Rahayu Riyanti Putri, Ralang Hartati dan M. Wira Utama, *Op.Cit.*.

maka perwakilan tersebut harus dibuktikan dengan surat kuasa tertulis. Proses tersebut juga harus disaksikan oleh dua orang saksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁹

Salah satu persoalan yang kerap terjadi adalah ketika proses balik nama tidak dilakukan segera setelah transaksi jual beli, sementara pihak penjual tidak diketahui keberadaannya. Kondisi ini menyulitkan pihak pembeli untuk melakukan perubahan data kepemilikan pada sertifikat HGB karena tidak adanya persetujuan atau kehadiran penjual yang dibutuhkan dalam prosedur administrasi. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi pembeli yang menguasai fisik objek tanah dan bangunan dalam jangka waktu lama dan telah menunjukkan itikad baik, termasuk membayar kewajiban perpajakan.²⁰

Pada Putusan Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Srg, majelis hakim mempertimbangkan bahwa meskipun sertifikat masih tercatat atas nama penjual, keberadaan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik.²¹ Hakim menilai bahwa AJB tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan sebab yang halal.²² Pertimbangan lain adalah adanya penguasaan fisik tanah oleh pembeli, yang memperkuat fakta bahwa telah terjadi peralihan hak secara nyata. Menurut hakim, hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, meskipun secara administratif balik nama belum dilakukan di BPN, secara yuridis peralihan hak dianggap sah.²³

Dengan dasar itu, majelis hakim menegaskan bahwa AJB memiliki peranan sentral dalam menjamin kepastian hukum bagi pembeli. Putusan ini sekaligus menunjukkan fungsi pengadilan sebagai korektor atas kelemahan administratif, yakni ketika syarat formal balik nama belum dilaksanakan tetapi substansi peralihan hak telah terpenuhi.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ M. Hadjon Philipus, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2008.

²¹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.

²² Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, CitraAditya Bakri, Bandung, 2010.

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2013.

Pertimbangan lain yang menjadi dasar majelis adalah perlunya memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli yang telah memenuhi kewajiban hukum dan memiliki iktikad baik dalam transaksi. Hakim menilai bahwa menolak permohonan balik nama justru akan menimbulkan ketidakpastian hukum, padahal salah satu asas fundamental hukum pertanahan adalah asas publisitas, yakni bahwa sertifikat harus mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Oleh karena itu, demi melindungi hak pemohon sekaligus menjaga tertib administrasi pertanahan, majelis hakim berpendapat permohonan balik nama layak untuk dikabulkan.²⁴

Selain itu, majelis hakim juga menegaskan bahwa tidak ada bukti yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam proses jual beli maupun dalam pembuatan AJB. Transaksi tersebut berlangsung tanpa adanya keberatan dari pihak manapun., sehingga hakim menilai tidak ada alasan hukum untuk menolak permohonan. Pertimbangan ini sejalan dengan asas keadilan dan kemanfaatan hukum, karena mengabulkan permohonan berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak baru sekaligus mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

Dengan demikian, putusan ini menegaskan peran pengadilan sebagai pengawal kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya dalam situasi ketika pemenuhan syarat administratif di kantor pertanahan tidak dapat dilakukan secara normal. Majelis hakim memberikan penegasan bahwa AJB sebagai akta otentik, dan dapat dijadikan dasar sah untuk perintah balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama pembeli. Pada Putusan Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Srg, di mana majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan balik nama meskipun proses administrasi di BPN mengalami kebuntuan akibat dokumen formal yang tidak lengkap. Hal ini menunjukkan bahwa pendekatan analogi pendekatan analogi yang diterapkan dalam putusan ini juga patut dikritisi karena dapat menjadi preseden yang membahayakan sistem pertanahan nasional. Bila dibenarkan secara terus-menerus, maka akan tercipta kelonggaran hukum yang memungkinkan siapa pun mengklaim kepemilikan hanya dengan penguasaan fisik jangka panjang, tanpa melalui prosedur yang sah dan tertib.

²⁴ Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020.

C. PENUTUP

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis mendalam terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang No. 107/Pdt.G/2024/PN.Srg, yang menunjukkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) tidak hanya dipandang sebagai syarat formal peralihan hak, melainkan juga dapat menjadi instrumen perlindungan hukum bagi pembeli meskipun proses balik nama di BPN belum terlaksana. Perspektif ini belum banyak dikaji dalam penelitian terdahulu yang umumnya hanya menyoroti AJB sebagai alat bukti otentik tanpa meninjau implikasi yuridisnya dalam sengketa perdata.²⁵

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih banyak permasalahan timbul akibat transaksi jual beli tanah yang tidak segera ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB maupun balik nama. Kondisi ini diperparah ketika pihak penjual tidak diketahui keberadaannya, sehingga pembeli mengalami hambatan administratif meskipun telah menguasai tanah secara sah dan beritikad baik. Dalam putusan ini memperlihatkan bagaimana peran pengadilan menjadi penting dalam memberikan solusi hukum ketika prosedur administratif tidak dapat dipenuhi secara ideal.

Pada Putusan Nomor 107/Pdt.G/2024/PN Srg, di mana majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan balik nama meskipun proses administrasi di BPN mengalami kebuntuan akibat dokumen formal yang tidak lengkap. Hal ini menunjukkan bahwa pendekatan analogi pendekatan analogi yang diterapkan dalam putusan ini juga patut dikritisi karena dapat menjadi preseden yang membahayakan sistem pertanahan nasional. Bila dibenarkan secara terus-menerus, maka akan tercipta kelonggaran hukum yang memungkinkan siapa pun mengklaim kepemilikan hanya dengan penguasaan fisik jangka panjang, tanpa melalui prosedur yang sah dan tertib.

²⁵ Erlina B., Muhammad Guntur, *Pertimbangan Hakim terhadap Sengketa Balik Nama Hak Atas Tanah yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Afwezigheid) Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN.Kla*, Innovative: Journal of Social Science Research, Vol.5, No.1 (Februari 2025).

Menurut penulis, secara yuridis dalam kasus ini adalah penggugat seharusnya mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menetapkan bahwa peralihan hak secara keperdataan telah terjadi, dan sekaligus meminta perintah kepada pengadilan untuk menunjuk PPAT pengganti yang dapat membuatkan AJB berdasarkan penetapan hakim. Dengan demikian, fungsi formil AJB tetap dihormati, dan proses balik nama tetap dilakukan berdasarkan struktur hukum yang sah dan terukur. Meskipun pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara ini dilandasi oleh niat untuk memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang beritikad baik, namun dalam perspektif hukum positif, putusan ini justru menimbulkan persoalan serius terhadap tertib administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, penulis tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan *a quo*. Penulis berpendapat bahwa penyelesaian hukum harus tetap berjalan di atas jalur formal yang sah, agar tidak melemahkan prinsip kepastian hukum yang menjadi fondasi utama dalam sistem agraria nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir, Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian*. (Bandung: CitraAditya Bakri).
- Andi, Hamzah. 2018. *Hukum Agraria Indonesia, Cet. 5*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- HR., Ridwan. 2020. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Philipus, M. Hadjon. 2008. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press).
- Subekti. 2008. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: PT Pradnya Paramita).
- Subekti. 2013. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- W., Prof. Maria S.. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. (Jakarta: Kompas).

Publikasi

- B., Erlina, Muhammad Guntur. *Pertimbangan Hakim terhadap Sengketa Balik Nama Hak Atas Tanah yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Afwezigheid) Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN.Kla*. Innovative: Journal of Social Science Research. Vol.5. No.1 (Februari 2025).
- Fajar, Muh Agung, Nurul Qamar dan Syamsul Alam. *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang Dibatalkan Pengadilan*. Journal of Lex Philosophy. Vol.5. No.2 (Agustus 2024).
- Murni, Christiana Sri. *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah*. Jurnal Kajian Pembaruan Hukum. Vol.1. No.2 (Maret 2021).
- Mutiara, Rurrie Putri dan Dinda Keumala. *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli yang dibuat Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan No.116/Pdt.G/2019/Bkn)*. Reformasi Hukum Trisakti. Vol.3. No.3 (Agustus 2021).
- Putri, Rahayu Riyanti, Ralang Hartati dan M. Wira Utama. *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor 16/Pdt.P/2019/PN MRT)*. Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan. Vol.2. No.5 (Februari 2024).
- Sa'adah, Nur. *Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli*. Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.4. No.2 (Desember 2021).
- Tabroni, Nurul Miftahushshofa, Rielly Lontoh dan Iran Sahril. *Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual*. Jurnal Esensi Hukum. Vol.6. No.2 (Desember 2024).

Sumber Hukum

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Standar Pelayanan Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia

Tahun 2016 Nomor 569.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1813.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

