

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN DAN PENDAFTARAN
HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 268/PDT.G/2022/PN.LBP)**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE TRANSFER AND REGISTRATION OF
LAND RIGHTS BASED ON COURT DECISION
(STUDY OF DECISION NUMBER 268/PDT.G/2022/PN.LBP)***

Yulia Indah Pratiwi Nasution, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : indahyulia445@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Nasution, Yulia Indah Pratiwi, Hasim Purba dan Suprayitno. *Analisis Yuridis terhadap Peralihan dan Pendaftaran Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah idealnya dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, namun dalam praktik sering hanya didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sehingga menimbulkan sengketa. Penelitian yuridis normatif ini mengkaji kekuatan hukum putusan pengadilan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak tanpa AJB. Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menggantikan AJB sebagai dasar pendaftaran. PJB berkedudukan sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat dan menjadi bukti hubungan hukum jual beli. Hal ini tercermin dalam Putusan PN Lubuk Pakam No. 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp yang memerintahkan Kantor Pertanahan memproses peralihan hak berdasarkan PJB dan bukti penguasaan tanah.

Kata Kunci: Pengikatan Jual Beli, Peralihan Tanah, Putusan Pengadilan

ABSTRACT

The transfer of land rights should ideally be carried out through a Sale and Purchase Deed (AJB) before a Land Deed Official (PPAT), however in practice it is often based solely on a Binding Sale and Purchase Agreement (PJB), giving rise to disputes. This normative juridical research examines the legal force of a court decision as the basis for registering the transfer of land rights without an AJB. The results of the study indicate that a court decision that has obtained permanent legal force can substitute an AJB as the basis for registration. A PJB holds the position of a binding preliminary agreement and serves as evidence of a sale and purchase legal relationship. This is reflected in the Lubuk Pakam District Court Decision No. 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp, which ordered the Land Office to process the transfer of rights based on the PJB and evidence of land possession.

Keywords: Binding Sale and Purchase Agreement, Land Transfer, Court Decision

A. PENDAHULUAN

Permasalahan terkait tanah menjadi isu sentral yang sering kali menarik perhatian publik, karena merupakan salah satu jenis permasalahan hukum yang paling banyak muncul di masyarakat. Hal ini dapat dibuktikan dengan tingginya jumlah perkara pertanahan yang diajukan ke pengadilan, baik dalam ranah pidana, perdata, maupun tata usaha negara. Dalam perkara perdata, sengketa tanah kerap muncul dalam konteks warisan atau jaminan utang-piutang, sedangkan dalam bidang tata usaha negara sering berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah atau tindakan administratif yang dianggap melanggar hukum. Oleh sebab itu, permasalahan pertanahan memiliki tingkat kerawanan yang tinggi, karena tidak hanya menyangkut aspek kepemilikan dan penegakan hukum, tetapi juga dapat berimplikasi pada dinamika sosial dan politik di masyarakat.¹

Di Indonesia, pembangunan dan penguasaan tanah harus merupakan pembangunan yang berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup, yaitu pembangunan secara sadar dan terencana, yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumber daya, ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. Agar pembangunan dan penguasaan tanah sebagai sumber daya alam sesuai dengan program-program pembangunan berbasiskan kerakyatan sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, maka perlu diselenggarakan penatagunaan tanah yang tidak dapat dilepaskan dari pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah.²

Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional digariskan kebijakan nasional di bidang pertanahan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Adapun bunyi Pasal tersebut ialah sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Penjelasan resminya bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

¹ A. Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputaran Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, p.49.

Hubungan hukum antara orang dan tanah mempunyai suatu jaminan dan kepastian hukum ketika pemegang hak mempunyai tanda bukti yang diakui oleh negara. Untuk mendapatkan tanda bukti ini pemegang hak harus mendaftarkan haknya kepada instansi yang ditunjuk untuk mengeluarkan tanda bukti tersebut berupa sertifikat, karena di dalam melakukan proses peralihan hak salah satu syarat dokumen yang harus ada yaitu sertifikat asli. Atas dasar bukti kepemilikan sertifikat tersebut, maka salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar akan tanah adalah dengan bertransaksi tanah.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dirumuskan bahwa perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui transaksi jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Bunyi pasal ini ialah bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Berarti dengan kata lain, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan.

Setelah adanya peralihan, maka selanjutnya adalah proses pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur didalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Pasal 36 ayat (1) :

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.”

Pasal 36 ayat (2) :

“Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Pendaftaran ini merupakan bentuk jaminan kepastian hukum yang mampu memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah yaitu dengan diberikannya sertifikat tanah yang telah didaftarkan, nantinya akan berguna sebagai pembuktian.

Hal ini dikarenakan dalam substansi sertifikat terdiri atas data fisik dan data yuridis atas tanah. Sepanjang data yuridis dan data fisik sesuai dengan data-data dalam surat ukur dan buku tanah hak dari bidang tanah tersebut. Maka, penggunaan sertifikat menjadi penguat dalam validitas kepemilikan

Kepemilikan atas tanah di Indonesia pada dasarnya harus dapat dibuktikan dengan adanya tanda bukti hak yang sah, yakni sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Sertifikat ini merupakan alat bukti otentik yang memuat data yuridis dan data fisik atas suatu bidang tanah tertentu, termasuk jenis haknya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan jenis hak lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kepemilikan atas tanah di Indonesia pada dasarnya harus dapat dibuktikan dengan adanya tanda bukti hak yang sah, yakni sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Sertifikat ini merupakan alat bukti otentik yang memuat data yuridis dan data fisik atas suatu bidang tanah tertentu, termasuk jenis haknya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan jenis hak lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menegaskan bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum, pemerintah melakukan pendaftaran tanah, yang hasil akhirnya adalah diterbitkannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Pendapat ini diperkuat oleh Maria S.W. Sumardjono, yang menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sehingga sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat meskipun masih dapat digugat jika terbukti ada cacat hukum dalam proses perolehannya.⁴

³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁴ Maria S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2001, p.67.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah. Yang pertama adalah syarat materil, yaitu adanya pihak penjual, adanya pihak pembeli dan tentunya ada objek tanah yang akan diperjual-belikan. Kemudian yang kedua adalah syarat formil, yaitu pelaksanaan penandatanganan akta jual-beli dihadapan PPAT yang kemudian dari akta tersebut akan dilakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan setempat.

Secara normatif, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan setempat. Akta otentik merupakan alat bukti yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari. Walaupun sengketa mengenai peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dihindari, maka dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara tersebut.⁵

Akta tanah yang dibuat dihadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berobjek tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁶

⁵ Sahat Hangoluan Maruli Tua Sinaga, *Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli*, Jurnal Hukum To-ra, Vol.10, No.1 (April 2024), p.146.

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

Dewasa ini yang tak jarang terjadi di lapangan yaitu sertifikat dapat saja terjadi peralihan yang tidak dilakukan seluruhnya tetapi sebagian dari objek yang akan dilakukan peralihannya. Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, seringkali terjadi transaksi atas sebagian bidang tanah yang masih tercantum dalam satu sertifikat induk. Karena sertifikat tersebut belum dipecah, maka proses peralihan hak tidak dapat langsung dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB). Untuk mengatasi hal ini, para pihak biasanya membuat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (PJB) di hadapan notaris sebagai bentuk pengikatan awal sambil menunggu proses pemecahan sertifikat selesai. PJB ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat secara hukum, meskipun belum menyebabkan peralihan hak atas tanah secara resmi. Setelah sertifikat induk dipecah dan sertifikat baru atas bidang tanah yang diperjualbelikan diterbitkan, barulah dilakukan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memformalkan peralihan hak tersebut. Prosedur ini sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Selain itu, Pasal 48 ayat (1) PP tersebut juga mengatur bahwa pemecahan sertifikat dapat dilakukan atas permintaan pemegang hak. Dalam konteks ini, PJB menjadi solusi praktis untuk mengakomodasi kebutuhan transaksi atas sebagian bidang tanah sebelum proses administratif pemecahan sertifikat selesai.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁷ Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan. Pelaksanaan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Permasalahan jual beli tanah yang belum bersertipikat atau masih dalam proses pemecahan yang banyak ditemukan di tengah masyarakat adalah harga jual beli belum dibayar lunas, objek jual beli masih dijaminkan atau sedang diagunkan,

⁷ Muhamad Turmudi, *Pembiayaan Mikro BRI Syariah: Upaya Pemberdayaan dan Peningkatan UMKM Oleh BRI Syariah Cabang Kendari*, Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol.2, No.2 (Desember 2017), p.20–38.

pajak- pajak yang terutang belum dibayarkan, sertifikat belum pecah (masih sertifikat induk), izin pengalihan hak belum dikeluarkan.⁸

Dalam praktiknya, proses pemecahan sertifikat dan peralihan hak atas tanah sering kali menghadapi kendala hukum yang menghambat kelancaran transaksi. Salah satu masalah utama yang sering ditemui adalah proses balik nama sertifikat atas tanah yang masih terdaftar atas nama orang yang sudah meninggal dunia. Untuk dapat melanjutkan proses tersebut, diperlukan persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan cara yang sah dan melalui pendaftaran di kantor pertanahan setempat. Ketika sertifikat tanah terdaftar atas nama pewaris yang sudah meninggal, maka proses perubahan status hak atas tanah memerlukan pengesahan oleh ahli waris. Proses ini seringkali menimbulkan permasalahan hukum, terutama jika terdapat ketidaksepakatan di antara ahli waris atau dokumen yang tidak lengkap, seperti surat wasiat atau surat keterangan ahli waris. Dalam hal ini, notaris memegang peranan penting dalam membantu mengatasi masalah tersebut dengan membuat akta yang menyatakan status warisan dan peralihan hak sesuai dengan kehendak hukum.⁹ Proses peralihan hak tanah atas nama ahli waris harus dilakukan dengan cermat, mengingat adanya potensi sengketa antar ahli waris dan persyaratan administratif yang harus dipenuhi.

Permasalahan pada peralihan hak atas tanah juga tidak jarang kita temukan beberapa kasus berupa peralihan hak atas tanah yang tidak utuh. Maksudnya adalah, peralihan hak atas tanah seringkali hanya dilakukan sebatas penandatanganan akta Pengikatan Diri Untuk Melakuka (PJB) saja, lalu permohonan balik namanya tidak segera dilakukan pada Kantor Pertanahan, bahkan sampai bertahun-tahun lamanya. Meski telah sah secara hukum pada penandatanganan PJB, namun apabila tidak didaftarkan balik namanya maka pihak pembeli belum sepenuhnya menguasai hak atas tanah tersebut secara administratif pertanahan.

⁸ Arie Hardian, *Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Notarius, Vol.3, No.2 (Oktober 2017), p.29–46.

⁹ Subekti, *Hukum Perdata, Hukum Waris dan Pembagian Harta Warisan*, Pradnya Paramita, Jakarta, p.74.

Sehingga, seringkali pihak pembeli tanah hanya memegang bukti akta PJB tersebut tanpa adanya bukti sertifikat yang telah dibalik nama ke atas namanya.

Peralihan tanah berdasarkan adanya putusan pengadilan mengacu pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang secara eksplisit menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang isi pasalnya berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui lelang dan pemberian hak berdasarkan keputusan atau penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, didaftarkan berdasarkan risalah lelang dan salinan keputusan atau penetapan pengadilan tersebut yang dilegalisasi oleh pengadilan yang bersangkutan.”

Salah satu kasus terkait hal tersebut dimana ada perintah hakim untuk mengesahkan perikatan jual beli itu untuk dapat dilakukan proses pendaftaran balik nama walaupun pendaftaran hak pada dasarnya harus menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, sebagaimana dalam perkara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 268/Pdt.G/2022/PN Lbp. yang merupakan putusan atas gugatan yang diajukan DESI RAHMA YANI sebagai Penggugat melawan Marhamah sebagai Tergugat dan menyeret Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai Turut Tergugat. Objek gugatan yang menjadi persoalan yaitu terhadap sebidang tanah Tapak Perumahan seluas 200 M2 dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebagian dari bidang tanah Hak Milik Nomor 608, terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang yang terdaftar atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR.

Perkara ini bermula ketika Desi Rahma Yani (Penggugat) membeli sebidang tanah tapak perumahan seluas ± 200 M² yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 608 atas nama Haji Junaidi Bakhtiar, terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang. Transaksi tersebut dilakukan melalui Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 24 tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H. Meskipun pembayaran telah dilakukan lunas dan sertifikat asli diserahkan kepada Penggugat, akta jual beli (AJB) tidak pernah dibuat karena penjual, Marhamah (Tergugat) istri almarhum Haji Junaidi Bakhtiar tak lagi diketahui keberadaannya.

Penggugat kemudian mengajukan permohonan pemecahan dan balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Turut Tergugat), namun ditolak karena proses jual beli belum disertai AJB sebagaimana disyaratkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat penolakan tersebut, Penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 17 November 2022.

Dalam persidangan, Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah melalui pengumuman di media massa (Sumut Pos), sehingga pemeriksaan perkara dilakukan secara *verstek* (tanpa kehadiran Tergugat) Majelis hakim juga melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) pada 14 Juli 2023 untuk memastikan keberadaan dan kondisi objek tanah yang disengketakan.

Setelah melalui proses pembuktian, majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah beritikad baik dan memiliki bukti kuat atas penguasaan serta pembayaran tanah. Meskipun tidak terdapat Akta Jual Beli (AJB), hakim menilai hubungan hukum jual beli telah terjadi secara sah secara materiil. Akhirnya, putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menyatakan sah perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, serta memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk memproses pemecahan dan peralihan hak atas tanah tersebut ke atas nama Penggugat.

Berdasarkan dengan uraian diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian karena *special case* yang terjadi dalam perkara yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp, dimana permasalahan utama berawal dari tindakan Penggugat yang telah melakukan jual beli tanah secara sah secara materiil, namun tanpa disertai akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Akibat tidak adanya AJB, Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menolak permohonan pemecahan dan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, dengan dasar bahwa syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum terpenuhi, hal ini sejalan dengan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila peralihan tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT,

kecuali untuk peralihan hak tertentu yang ditetapkan lain oleh Menteri. Ketentuan ini menunjukkan bahwa keberadaan AJB merupakan instrumen legalitas formal yang wajib agar suatu peralihan hak atas tanah memiliki kekuatan hukum administrasi untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat baru atas nama pemegang hak yang baru.

Namun, setelah diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Permen ATR/BPN No.3 Tahun 1997, terjadi perluasan dan penegasan kembali mengenai syarat formil dalam pendaftaran peralihan hak.¹⁰ Pasal 111 ayat (1) peraturan tersebut menyebutkan bahwa pendaftaran peralihan hak dilakukan berdasarkan akta PPAT, sedangkan ayat (2) memberi ruang bagi pendaftaran yang dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, apabila akta peralihan tidak dapat dibuat karena alasan hukum yang sah.

Yang menarik dalam kasus putusan ini ialah putusan hakim PN Lubuk Pakam menjadi penting karena memberikan legitimasi yuridis atas transaksi jual beli yang telah dilaksanakan secara nyata, meskipun tidak memenuhi ketentuan formil berupa AJB. Putusan tersebut dapat dijadikan dasar administratif bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 111 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, sebagai pengecualian terhadap keharusan adanya akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997.¹¹

Dalam praktiknya banyak sekali peralihan dan pendaftaran yang tidak dilakukan dengan akta jual beli melainkan dengan akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dan pendaftarannya dilakukan dengan putusan pengadilan dikarenakan permasalahan-permasalahan yang muncul seringkali kedepannya berkaitan dengan tidak disegerakannya untuk dilakukan proses pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan sehingga muncul permasalahan-permasalahan hukum

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/KBPN No.3 Tahun 1997.

¹¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/KBPN No.16 Tahun 2021, BN Tahun 2021 No.953.

yang baru. Maka, perlu untuk diteliti dan ditulis hasilnya dalam tesis dengan pokok-pokok penelitian terkait dengan keabsahan jual-beli sertifikat hak atas tanah dengan Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli, kemudian terkait dengan kedudukan Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli sebagai dasar mengajukan hak/balik nama di Kantor Pertanahan, serta kajian analisis yuridis terkait pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara jual beli sertifikat hak atas tanah yang tidak didahulukan dengan proses pemecahan sertifikat dan juga tidak mendaftarkan balik nama nya, sehingga perlu untuk diteliti dan ditulis hasilnya dalam tesis dengan pokok-pokok penelitian terkait dengan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana dasar hukum dan kekuatan mengikat putusan pengadilan sebagai dasar peralihan dan pendaftaran hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB)?
2. Bagaimana kedudukan Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli (PJB) dalam proses peralihan hak atas tanah yang kemudian dijadikan dasar dalam putusan pengadilan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp?

B. PEMBAHASAN

1. Dasar Hukum dan Kekuatan Mengikat Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan dan Pendaftaran Hak atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, peralihan hak atas tanah pada dasarnya dilakukan melalui perbuatan hukum perdata yang dibuktikan dengan akta otentik, terutama Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila didukung oleh akta PPAT. Namun dalam praktik, terdapat kondisi tertentu di mana AJB tidak dapat dibuat, misalnya karena adanya sengketa antar para pihak. Dalam situasi demikian, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat berfungsi sebagai dasar hukum peralihan hak tanpa memerlukan AJB.

Putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat karena merupakan hasil proses peradilan yang sah sebagai representasi negara dalam penyelesaian sengketa. Putusan yang telah *inkracht* memiliki kekuatan eksekutorial, kekuatan pembuktian, dan kekuatan mengikat bagi para pihak yang bersengketa. Dengan begitu, putusan pengadilan tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga menimbulkan akibat hukum, termasuk pengalihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lainnya.

Pada konteks hukum agraria, isu utamanya adalah apakah putusan pengadilan dapat menggantikan AJB sebagai syarat formil peralihan hak. Negara melalui sistem pendaftaran tanah, berkepentingan menjaga ketertiban administrasi guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.¹² AJB sebagai akta otentik menyediakan alat bukti kuat mengenai adanya perbuatan hukum jual beli. Namun apabila pengadilan telah menetapkan seseorang sebagai pihak yang berhak atas sebidang tanah, maka fungsi pembuktian tersebut beralih kepada putusan pengadilan yang bersifat deklaratif maupun konstitutif.

Secara teoritis, putusan hakim dapat dikategorikan sebagai putusan deklaratif, konstitutif, atau kondemnator. Putusan deklaratif berfungsi menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum yang telah ada, misalnya menyatakan bahwa seseorang merupakan pemilik sah atas suatu bidang tanah. Putusan konstitutif menciptakan keadaan hukum baru, seperti membatalkan akta jual beli atau menetapkan perpindahan hak karena alasan tertentu. Adapun putusan kondemnator memuat perintah kepada pihak tertentu, misalnya untuk menyerahkan objek tanah kepada pihak yang dimenangkan dalam perkara. Ketiga jenis putusan tersebut, apabila objeknya adalah tanah, dapat dijadikan landasan untuk melakukan perubahan terhadap data fisik maupun data yuridis dalam sertifikat melalui mekanisme pendaftaran tanah.¹³

Pendaftaran tanah berfungsi memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak, dengan memastikan bahwa data hak dalam sertifikat

¹² Maria S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, p.45.

¹³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, p.892–895.

sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya dan tidak mudah diganggu gugat.¹⁴ Misalnya pengadilan menetapkan bahwa A adalah pemilik sah tanah yang sebelumnya terdaftar atas nama B, maka ketetapan tersebut secara hukum mengubah posisi B dalam administrasi pertanahan. BPN berkewajiban menyesuaikan data pendaftaran tanah dengan amar putusan, karena putusan tersebut merupakan sumber hukum yang sah dalam menentukan status kepemilikan.

Ketiadaan AJB kerap ditemui ketika hubungan hukum jual beli tidak pernah dituangkan dalam akta otentik, atau ketika akta tersebut memiliki cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan dasar pembuktian yang sah. Dalam kondisi seperti ini, pihak yang merasa dirugikan biasanya menempuh jalur gugatan perdata untuk menegaskan status kepemilikan. Setelah memeriksa bukti-bukti baik berupa fakta jual beli, penguasaan tanah, maupun alat bukti lain yang dinilai meyakinkan hakim dapat menetapkan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah. Dalam konteks tersebut, putusan pengadilan kemudian berfungsi sebagai dasar peralihan hak meskipun perbuatan hukum jual beli tidak didukung dengan AJB. Hal ini bukan karena putusan hakim mengambil alih peran PPAT secara langsung, melainkan karena putusan tersebut memberikan solusi atas kekosongan atau cacat pembuktian yang timbul akibat tidak adanya atau batalnya akta. Akibatnya, dasar legal peralihan hak tidak lagi bertumpu pada akta PPAT, tetapi pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹⁵ Selanjutnya, mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 jo. PP 24 Tahun 1997. Putusan yang telah *inkracht* dapat digunakan sebagai dasar perubahan data yuridis dengan melampirkan salinan resmi putusan beserta penetapan pelaksanaan (apabila dipersyaratkan). Dalam tahap ini, BPN menjalankan fungsi administratifnya untuk menyesuaikan buku tanah dan sertifikat sehingga mencerminkan keadaan hukum terbaru sebagaimana ditetapkan pengadilan.

Hukum agraria Indonesia berlandaskan pada asas kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA. Dalam kerangka tersebut,

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, p.432.

¹⁵ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.29–30.

pendaftaran tanah yang bersumber dari putusan pengadilan berfungsi memberikan perlindungan kepada pihak yang memperoleh hak melalui proses peradilan. Meskipun peralihan hak tidak dituangkan dalam AJB, kepastian hukum tetap dapat diwujudkan melalui mekanisme adjudikatif.

Kepastian hukum adalah elemen esensial dalam setiap tatanan hukum, karena masyarakat membutuhkan kejelasan dan prediktabilitas atas akibat dari tindakan hukumnya.¹⁶ Ketika pengadilan menyelesaikan sengketa dan menetapkan siapa pemegang hak yang sah, putusan tersebut memberikan kepastian mengenai subjek hukum yang harus diakui negara. Selanjutnya, pencatatan putusan pada BPN mempertegas perlindungan hukum bagi pihak yang memenangkan perkara.

Mekanisme yang diterapkan tetap memperhatikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Sistem publikasi pendaftaran tanah Indonesia menganut prinsip negatif yang mengandung unsur positif, yakni bahwa data dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak berhasil dibuktikan sebaliknya melalui proses peradilan.¹⁷ Sehingga, putusan pengadilan yang mengubah atau memperbaiki data sertifikat berfungsi sebagai instrumen untuk mengoreksi administrasi pertanahan, namun tetap dijalankan melalui prosedur yang ketat guna menjaga posisi hukum pihak ketiga yang beritikad baik

Bagi BPN, putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap merupakan mandat negara yang harus ditindaklanjuti melalui penyesuaian data pertanahan. Prinsip ini sejalan dengan asas *res judicata pro veritate habetur*, yang menegaskan bahwa putusan hakim wajib dianggap benar dan bersifat mengikat. Pejabat pertanahan tidak memiliki ruang untuk menolak pelaksanaan putusan tersebut sepanjang seluruh persyaratan administratif telah dipenuhi.

Di dalam praktiknya, pelaksanaan putusan sering menghadapi kendala, seperti adanya sertifikat ganda, keberatan dari pihak ketiga, atau ketidaktepatan batas bidang tanah. Meskipun demikian, hambatan tersebut tidak mengurangi kewajiban BPN untuk melaksanakan isi putusan sebagai dasar perubahan hak.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, p.12.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, p.489.

Penundaan hanya dapat dilakukan apabila terdapat putusan lain yang bertentangan atau jika sengketa baru masih berlangsung. Di luar keadaan tersebut, BPN tetap harus mengeksekusi putusan sesuai mekanisme yang berlaku. Konsep kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh para ahli, seperti Sudikno Mertokusumo, Utrecht, dan Friedman, menegaskan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang melalui norma yang tegas, dapat diprediksi dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kepastian hukum menjadi sangat krusial karena tanah adalah objek hukum yang bernilai tinggi dan rentan terhadap sengketa. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas mensyaratkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai instrumen formil peralihan hak, sehingga keberadaan AJB merupakan wujud nyata dari kepastian hukum administratif.

Apabila ketika AJB tidak dapat dibuat karena adanya sengketa atau cacat hukum dalam hubungan perdata para pihak, maka asas kepastian hukum menuntut adanya mekanisme alternatif yang tetap mampu menjamin terlindunginya hak-hak keperdataan. Di sinilah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berperan sebagai instrumen adjudikatif yang menggantikan kekosongan pembuktian akibat tidak adanya akta PPAT. Putusan tersebut, yang bersifat deklaratif, konstitutif, maupun kondemnator, menjadi sumber hukum yang sah untuk menentukan siapa pemegang hak yang sesungguhnya, sehingga aparat pertanahan wajib menyesuaikan data yuridis dengan amar putusan tersebut. Melalui mekanisme ini, kepastian hukum tetap dapat terjaga meskipun syarat formil berupa AJB tidak terpenuhi, karena putusan pengadilan membawa legitimasi negara yang secara normatif harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*) dan menjadi dasar perlindungan hukum bagi pihak yang dimenangkan.

Hubungan antara teori kepastian hukum dan pelaksanaan putusan pengadilan dalam pendaftaran tanah tampak jelas sebagai wujud putusan pengadilan bukan semata substitusi AJB, melainkan perwujudan prinsip bahwa negara wajib memberikan kepastian mengenai subjek dan status hukum tanah melalui mekanisme hukum yang sah ketika instrumen administratif tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

2. Kedudukan Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah yang Kemudian Dijadikan Dasar dalam Putusan Pengadilan

Dalam praktik peralihan hak atas tanah, keberadaan Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli (PJB) sering digunakan sebagai dasar hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada prinsipnya, PJB bukan merupakan alat peralihan hak, melainkan hanya menciptakan hubungan obligatoir berupa kewajiban bagi para pihak untuk melakukan jual beli di kemudian hari. Doktrin hukum perdata menegaskan bahwa suatu hak atas tanah baru beralih apabila dilakukan perbuatan hukum yang bersifat riil, yaitu dengan pembuatan AJB dan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak dalam hukum agraria hanya lahir melalui tindakan hukum formal yang dituangkan dalam akta otentik PPAT dan dicatat dalam daftar umum sebagai perwujudan asas publisitas pendaftaran tanah.¹⁸ Namun dalam praktik, tidak jarang timbul keadaan di mana PJB telah dilaksanakan sejak lama, pembeli telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objeknya, tetapi AJB tidak pernah dibuat karena tanah belum dapat diproses secara administratif, misalnya sertifikat induk belum dipecah. Ketika belakangan proses administrasi hendak dilanjutkan, sering kali pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, hilang, atau meninggal dunia tanpa ahli waris yang jelas. Keadaan ini menimbulkan stagnasi hukum (*legal deadlock*), karena kewajiban penjual untuk menandatangani AJB tidak dapat dilaksanakan. Dalam keadaan demikian, penyelesaian melalui lembaga peradilan menjadi satu-satunya mekanisme untuk memberikan jalan keluar bagi pembeli yang beritikad baik.

Sifat putusan pengadilan tidak lagi sama dengan perkara PJB biasa. Pada perkara PJB umum, putusan pengadilan hampir selalu bersifat kondemnatoir, yaitu putusan yang “menghukum” tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum, seperti menandatangani AJB atau menyerahkan objek tanah tersebut.

¹⁸ *Ibid.*, p.450.

Putusan kondemnatoir adalah putusan yang memerintahkan pelaksanaan suatu prestasi yang harus dipenuhi oleh tergugat sebagai pihak yang kalah.¹⁹ Akan tetapi, dalam kasus di mana penjual tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak mungkin melaksanakan perintah tersebut, maka putusan kondemnatoir tidak dapat diberlakukan secara efektif.

Pada kasus PJB yang telah dilaksanakan bertahun-tahun sebelum sengketa, di mana pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, dan penjual tidak dapat ditemukan, hakim umumnya tidak sekadar memerintahkan pelaksanaan perjanjian, tetapi menggantikan tindakan penjual demi terwujudnya kepastian hukum. Dalam doktrin hukum acara perdata, putusan yang menggantikan tindakan hukum salah satu pihak merupakan putusan konstitutif, yaitu putusan yang menciptakan keadaan hukum baru atau menghapus keadaan hukum yang sebelumnya ada. Putusan konstitutif adalah putusan yang "menimbulkan, mengubah, atau menghapus suatu hubungan hukum," termasuk ketika hakim menetapkan suatu tindakan hukum yang seharusnya dilakukan oleh pihak yang tidak hadir atau tidak diketahui.²⁰

Dalam kasus PJB lama dengan penjual tidak diketahui, putusan pengadilan tidak hanya memerintahkan (*kondemnatoir*), tetapi juga menetapkan bahwa pembeli berhak untuk memproses peralihan hak tanpa kehadiran penjual, serta menggantikan kewajiban penjual dalam penandatanganan AJB atau proses balik nama. Putusan yang demikian bersifat konstitutif karena putusan tersebut menciptakan keadaan hukum baru, yaitu memungkinkan peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan, bukan lagi berdasarkan AJB. Di sisi lain, putusan ini tetap mengandung unsur kondemnatoir, karena hakim biasanya juga memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pencatatan peralihan hak setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan merupakan salah satu dasar sah peralihan hak dalam keadaan khusus, sepanjang putusan tersebut menciptakan akibat hukum baru dan dapat dilaksanakan secara administratif oleh pejabat pertanahan.²¹ Sifat putusan pengadilan lebih tepat disebut sebagai putusan konstitutif yang memuat perintah *kondemnatoir*.

¹⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 2013, p.157.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, p.35.

²¹ M. S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, p.112.

Implikasi dari sifat putusan tersebut memiliki makna penting dalam hukum pertanahan. Karena putusan konstitutif menciptakan kondisi hukum baru, Kantor Pertanahan berwenang mencatat perubahan data yuridis berdasarkan putusan tersebut sebagai dasar peralihan hak. Maka, pembeli yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian atas haknya, sementara proses peralihan hak dapat dilanjutkan tanpa perlu menunggu keberadaan penjual yang tidak dapat ditemukan.

Praktik peralihan hak atas tanah di Indonesia, Akta Jual Beli (AJB) memang menjadi satu-satunya instrumen otentik yang secara normatif diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai dasar balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Namun, terdapat kondisi tertentu di mana AJB tidak dapat dibuat, terutama apabila penjual menolak hadir atau tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tidak dapat berhadapan dengan PPAT meskipun transaksi jual beli telah dilaksanakan melalui Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (PJB) yang sah. Dalam situasi demikian, pembeli yang telah memenuhi kewajibannya berdasarkan PJB, termasuk pelunasan harga dan penguasaan objek tanah, berada dalam ketidakpastian hukum karena secara administratif tidak dapat mengajukan balik nama. Untuk mengatasi hambatan ini, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan agar putusan hakim berfungsi sebagai substitusi AJB, yang kemudian menjadi dasar peralihan hak di BPN.

PJB yang merupakan perjanjian pendahuluan yang berfungsi mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Meskipun tidak dapat digunakan secara langsung sebagai dasar balik nama, PJB tetap memiliki kekuatan pembuktian bahwa telah terjadi kesepakatan mengenai objek, harga dan kewajiban masing-masing pihak. Ketika penjual kemudian melakukan wanprestasi dengan tidak hadir untuk menandatangani AJB, sementara pembeli telah melaksanakan prestasinya secara penuh, maka pembeli berhak menuntut pemenuhan perjanjian melalui instrumen gugatan ke pengadilan negeri.²² Dalam putusannya tersebut, hakim dapat menyatakan sahnya jual beli yang lahir dari PJB dan memberikan perintah kepada BPN untuk melakukan peralihan hak meskipun AJB tidak pernah dibuat.

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.45.

Secara yuridis, kewenangan hakim untuk menggantikan AJB didasarkan pada asas bahwa pengadilan dapat menjalankan tindakan tertentu sebagai pengganti perbuatan hukum pihak yang wanprestasi. Hakim tidak menciptakan perjanjian baru, melainkan memberikan efek eksekutorial terhadap perikatan yang telah disepakati sebelumnya. Dalam konteks PJB, hakim menilai terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sekaligus memastikan bahwa substansi jual beli telah terlaksana secara material meskipun belum dituangkan dalam akta otentik.²³ Dengan begitu, putusan pengadilan tidak bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, karena PP tersebut mengatur prosedur administratif, sedangkan putusan hakim memiliki kekuatan hukum memaksa (*kracht van gewijsde*) untuk menggantikan dokumen yang seharusnya ditandatangani oleh pihak yang ingkar janji.

Putusan hakim sebagai substitusi AJB memiliki implikasi signifikan terhadap prinsip kepastian hukum. BPN sebagai lembaga administratif umumnya hanya menerima AJB PPAT sebagai dasar peralihan hak, tetapi putusan pengadilan yang menyatakan sah nya jual beli dan memerintahkan balik nama secara hukum mengikat BPN. Putusan tersebut menjadi bukti autentik bahwa hubungan hukum jual beli telah terjadi secara sempurna dan tidak lagi memerlukan formalitas AJB.²⁴ Dalam praktik, putusan ini sekaligus menjadi bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang dirugikan oleh tindakan wanprestasi penjual.

Mekanisme ini sejalan dengan asas perlindungan hukum yang menekankan bahwa hukum harus memberikan ketertiban, prediktabilitas, serta perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang. Dalam konteks PJB yang tidak dapat ditindaklanjuti melalui AJB, terbukanya akses terhadap penyelesaian melalui pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang memastikan hak-hak pembeli tidak hilang hanya karena hambatan administratif. Pengadilan melalui putusannya kemudian memberikan legitimasi negara yang dapat diakui oleh pejabat pertanahan sebagai dasar perubahan data yuridis pada sertifikat.

²³ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, p.92.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, p.354.

Putusan pengadilan yang memerintahkan balik nama tanpa AJB merupakan realisasi konkret dari prinsip *legal certainty* bahwa setiap subjek hukum berhak memperoleh kejelasan mengenai status haknya. Kantor Pertanahan, sebagai pelaksana administrasi pertanahan, memiliki kewajiban normatif untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis di dalam buku tanah sesuai amar putusan pengadilan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berbagai Surat Edaran Kepala BPN tentang pelaksanaan putusan pengadilan. Walaupun instrumen administratif berupa AJB tidak tersedia, perlindungan hukum tetap terjaga melalui keberadaan putusan pengadilan sebagai alat bukti sempurna yang menggantikan kebutuhan akan akta PPAT.

Dalam perspektif perlindungan hukum, posisi putusan pengadilan sebagai substitusi AJB menunjukkan bahwa negara memberikan mekanisme untuk mencegah ketidakpastian hak akibat wanprestasi, malpraktik kontraktual, atau tindakan sewenang-wenang dari salah satu pihak. Putusan tersebut melindungi pembeli yang telah beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya berdasarkan PJB, tetapi tidak dapat memperoleh AJB karena penjual tidak kooperatif. Transformasi PJB melalui putusan pengadilan bukan hanya memiliki dasar legal, tetapi juga merupakan manifestasi dari tujuan hukum untuk mencapai keadilan dan kemanfaatan.

Secara keseluruhan, peran putusan pengadilan dalam mengkonversi PJB menjadi dasar peralihan hak tanpa AJB memperlihatkan hubungan erat antara norma keperdataan, administrasi pertanahan dan prinsip kepastian hukum. Putusan pengadilan bukan hanya menggantikan AJB sebagai syarat formal, tetapi sekaligus menjadi alat untuk menegakkan tertib hukum pertanahan dan memberikan perlindungan terhadap para pihak yang beritikad baik dalam transaksi tanah.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp

a. Analisis Pemenuhan Syarat Sah Perjanjian

Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* menilai keabsahan perjanjian yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak,

yakni Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 24 tanggal 27 Januari 2020. Penilaian tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur empat syarat sah perjanjian, yaitu:

1) Kesepakatan Para Pihak (*Consensus*)

Majelis Hakim menilai bahwa unsur kesepakatan telah terpenuhi, karena Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli tersebut ditandatangani secara sadar oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan notaris yang berwenang. Tidak terdapat bukti yang menunjukkan adanya cacat kehendak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdata, baik berupa kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), maupun penipuan (*bedrog*). Maka, kehendak para pihak untuk mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah tersebut lahir secara bebas dan sukarela, sehingga memenuhi syarat subjektif pertama dari sahnyanya perjanjian.

2) Kecakapan Para Pihak

Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa para pihak yang menandatangani perjanjian adalah subjek hukum yang cakap menurut hukum. Tidak ada dalil maupun bukti yang menyatakan bahwa Penggugat ataupun Tergugat berada dalam keadaan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1330 KUHPerdata.²⁵ Syarat subjektif kedua mengenai kecakapan para pihak dinyatakan telah terpenuhi

3) Objek Perjanjian yang Jelas dan Tertentu

Terkait dengan syarat objektif, Majelis Hakim menilai bahwa objek perjanjian telah ditentukan secara jelas dan pasti, yakni sebidang tanah seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 608 atas nama Haji Junaidi Bakhtiar, dengan batas-batas dan lokasi yang telah disebutkan secara rinci dalam akta. Kejelasan objek tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPerdata, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian mengenai apa yang menjadi prestasi dalam perjanjian.

²⁵ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

4) Sebab yang Halal

Majelis Hakim selanjutnya menilai bahwa sebab atau causa perjanjian adalah halal, karena perjanjian dibuat dalam rangka perikatan jual beli tanah yang dibenarkan oleh hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, maupun ketertiban umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdota. Tidak ditemukan adanya tujuan tersembunyi atau maksud terlarang yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian tersebut.

Majelis Hakim dalam perkara *a quo* mempertimbangkan secara cermat kedudukan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli (PJB) Nomor 24 tanggal 27 Januari 2020 sebagai dasar atau alas hak Penggugat, meskipun secara formil belum dilakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan pertanahan.

Secara normatif, Majelis Hakim menyadari bahwa PJB bukanlah akta pemindahan hak, melainkan perjanjian pendahuluan yang melahirkan hubungan hukum perdata berupa hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Peralihan hak atas tanah secara yuridis baru terjadi setelah dibuat AJB oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun demikian, Majelis Hakim menegaskan bahwa ketiadaan AJB dalam perkara ini tidak serta-merta meniadakan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menilai bahwa PJB dalam perkara *a quo* dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdota jo. Pasal 1870 KUHPerdota. Akta tersebut membuktikan secara sah adanya kesepakatan para pihak, identitas subjek hukum, objek perjanjian yang jelas, serta maksud dan tujuan perikatan jual beli tanah. Maka, PJB tidak hanya berfungsi sebagai bukti adanya perjanjian, tetapi juga sebagai bukti penguasaan hak secara keperdataan oleh Penggugat.

Majelis Hakim juga mempertimbangkan fakta hukum bahwa hambatan dilakukannya peralihan hak melalui AJB bukan disebabkan oleh kelalaian atau itikad buruk Penggugat, melainkan karena faktor di luar kekuasaannya, yaitu tidak diketahuinya keberadaan Tergugat dan ahli waris lain dari pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat. Keadaan tersebut menyebabkan Penggugat secara faktual tidak mungkin memenuhi prosedur administratif pertanahan yang mensyaratkan kehadiran atau persetujuan pihak penjual maupun ahli warisnya.

Lebih lanjut, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan cara menguasai dan mengusahai objek tanah secara nyata, menyimpan sertifikat asli yang diserahkan oleh Tergugat, serta berupaya menempuh jalur hukum guna memperoleh kepastian hak atas tanah yang telah dibelinya. Fakta-fakta tersebut memperkuat kedudukan PJB sebagai dasar yang layak untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat.

b. Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik

Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memberikan perhatian khusus terhadap kedudukan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, dengan menilai secara komprehensif fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan. Penilaian tersebut tidak hanya didasarkan pada aspek formal perikatan jual beli, tetapi juga pada realitas penguasaan tanah dan sikap hukum Penggugat sejak terjadinya perjanjian.

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sejak ditandatanganinya Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 24 tanggal 27 Januari 2020, Penggugat telah menguasai fisik tanah objek sengketa secara nyata dan berkesinambungan, tanpa adanya gangguan, keberatan, maupun klaim dari pihak lain. Penguasaan fisik tersebut merupakan indikator penting dalam hukum pertanahan untuk menilai eksistensi hubungan hukum antara subjek dan objek tanah. Selain penguasaan fisik, Majelis Hakim juga menilai fakta bahwa Sertifikat Hak Milik asli telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan hingga saat pemeriksaan perkara tetap berada dalam penguasaan Penggugat. Penyerahan sertifikat asli ini

dipandang sebagai bentuk penguatan niat para pihak untuk melaksanakan jual beli secara sungguh-sungguh, sekaligus menunjukkan tidak adanya indikasi manipulasi atau perbuatan curang dari pihak Penggugat.

Fakta lain yang memperkuat penilaian itikad baik adalah bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui maupun patut menduga adanya cacat hukum atas tanah objek perkara, serta telah menempuh prosedur hukum yang wajar dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pemecahan sertifikat dan peralihan hak. Ketidakberhasilan proses tersebut bukan disebabkan oleh kelalaian Penggugat, melainkan karena ketiadaan dan tak diketahuinya keberadaan Tergugat atau ahli waris lainnya, yang berada di luar kemampuan dan tanggung jawab Penggugat.

Majelis Hakim kemudian mengaitkan fakta-fakta tersebut dengan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik yang merupakan bagian integral dari sistem hukum pertanahan nasional. Prinsip ini secara normatif tercermin dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum pada pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya.

Walaupun norma Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 secara tekstual terkait kekuatan sertifikat sebagai alat bukti, Majelis Hakim dalam perkara ini menerapkan semangat dan rasio legis dari ketentuan tersebut, yakni bahwa hukum pertanahan tidak boleh mengabaikan kepentingan pihak yang telah bertindak jujur, patuh hukum, dan secara nyata menguasai tanah. Dalam konteks ini, perlindungan hukum tidak semata-mata dipahami secara administratif-formal, tetapi juga secara substantif untuk menjamin keadilan. Dengan mempertimbangkan penguasaan fisik tanah, penguasaan sertifikat asli, ketiadaan sengketa, serta sikap aktif Penggugat dalam menempuh jalur hukum yang sah, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat memenuhi kualifikasi sebagai pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, hak Penggugat atas tanah objek perkara patut dan layak untuk memperoleh perlindungan hukum, meskipun peralihan hak secara yuridis belum dapat dilaksanakan melalui mekanisme administratif biasa.

Pertimbangan ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim menempatkan asas keadilan dan kepastian hukum secara proporsional, dengan tidak membiarkan kekosongan atau hambatan administratif merugikan pihak yang beritikad baik. Sehingga, putusan *a quo* tidak hanya menyelesaikan sengketa konkret, tetapi juga memperkuat fungsi peradilan sebagai sarana perlindungan hukum bagi masyarakat dalam praktik transaksi pertanahan.

c. Analisis Putusan Sebagai Dasar Pemecahan Sertifikat dan Peralihan Hak

Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menunjukkan pemahaman yang proporsional terhadap relasi antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan, khususnya dalam konteks pelaksanaan pemecahan sertifikat dan peralihan hak atas tanah. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyadari sepenuhnya bahwa Kantor Pertanahan (Turut Tergugat) terikat pada ketentuan administratif yang bersifat formal dan prosedural, antara lain kewajiban adanya Akta Jual Beli PPAT serta kehadiran atau persetujuan pemegang hak atau ahli warisnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah.

Namun demikian, Majelis Hakim menilai bahwa penerapan prosedur administratif tersebut tidak dapat dilakukan secara kaku apabila dalam kondisi konkret terdapat keadaan tertentu yang menyebabkan prosedur tersebut tidak mungkin dipenuhi, bukan karena kesalahan atau kelalaian pemohon, melainkan akibat faktor di luar kendalinya. Dalam perkara ini, hambatan administratif muncul karena tidak diketahuinya keberadaan Tergugat maupun ahli waris lain dari pemegang hak, sehingga syarat kehadiran atau persetujuan pihak penjual secara faktual tidak dapat dipenuhi.

Dalam situasi demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan pengadilan dapat dan patut berfungsi sebagai substitusi persetujuan hukum (*juridische substitutie*). Artinya, putusan pengadilan menggantikan secara hukum kehendak atau persetujuan pihak yang tidak dapat dihadirkan, sepanjang telah terbukti adanya hubungan hukum yang sah, itikad baik dari pemohon, serta tidak adanya sengketa atau keberatan dari pihak lain.

Dengan cara ini, putusan pengadilan berfungsi sebagai dasar legitimasi hukum bagi pelaksanaan tindakan administratif pertanahan.

Majelis Hakim menegaskan bahwa peran putusan pengadilan dalam perkara ini bukanlah untuk mengambil alih atau mencampuri kewenangan teknis Kantor Pertanahan, melainkan untuk memberikan dasar hukum (*legal basis*) agar kewenangan administratif tersebut dapat dijalankan. Kantor Pertanahan tetap melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur, standar teknis dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti pengukuran, pemetaan, pencatatan data fisik dan data yuridis, serta pemungutan PNBK.

Putusan pengadilan *a quo* berfungsi sebagai jembatan normatif antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan. Dari sisi hukum perdata, putusan tersebut menetapkan dan menegaskan hak keperdataan Penggugat atas objek tanah berdasarkan perjanjian yang sah dan itikad baik. Dari sisi hukum administrasi pertanahan, putusan tersebut menjadi dasar yuridis pengganti persetujuan formal yang tidak dapat diperoleh secara biasa, sehingga memungkinkan dilakukannya pemecahan sertifikat dan peralihan hak tanpa melanggar asas legalitas.

Pendekatan ini mencerminkan penerapan asas kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan secara seimbang. Kepastian hukum diberikan kepada Penggugat yang telah lama menguasai tanah dan bertindak beritikad baik; kemanfaatan hukum diwujudkan dengan dibukanya jalan administratif yang sempat terhenti; sementara keadilan ditegakkan dengan tidak membiarkan kekosongan atau hambatan administratif merugikan pihak yang tidak bersalah.

Salah satu kelebihan utama putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp terletak pada keberpihakan Majelis Hakim terhadap prinsip perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Dalam perkara ini, Penggugat telah melakukan pembayaran, menguasai fisik objek tanah, memegang sertifikat asli, serta tidak pernah mendapat gangguan dari pihak mana pun sejak dilaksanakannya perikatan jual beli.

Majelis Hakim secara tepat menilai bahwa kondisi tersebut mencerminkan adanya itikad baik yang patut dilindungi hukum. Pendekatan ini sejalan dengan semangat Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada hakikatnya bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang secara nyata menguasai tanah dengan dasar hak yang sah.

Kelebihan lain dari putusan ini adalah pengakuan Majelis Hakim terhadap kekuatan hukum Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli sebagai alas hak keperdataan. Walaupun secara yuridis peralihan hak atas tanah baru sempurna setelah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT, Majelis Hakim memahami bahwa dalam praktik, Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli sering kali menjadi satu-satunya instrumen hukum yang dapat digunakan pembeli untuk melindungi haknya ketika proses peralihan hak terhambat oleh faktor nonyuridis. Pendekatan ini mencerminkan pemahaman bahwa hukum perdata tidak dapat dilepaskan dari dinamika praktik pertanahan di Indonesia, khususnya dalam kondisi ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya.

Disisi lain, Meskipun Majelis Hakim mengakui keabsahan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli, pertimbangan hukum dalam putusan ini belum secara mendalam membedakan antara hak obligatoir dan hak kebendaan. Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli pada hakikatnya hanya melahirkan hubungan hukum obligatoir, bukan peralihan hak kebendaan. Putusan ini cenderung langsung menarik kesimpulan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek perkara, tanpa uraian analitis yang memadai mengenai transisi dari hak obligatoir menuju pengakuan hak kebendaan melalui putusan pengadilan. Kelemahan ini berpotensi menimbulkan tafsir bahwa Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli dapat dipersamakan dengan Akta Jual Beli PPAT, padahal secara normatif keduanya memiliki konsekuensi hukum yang berbeda.

Putusan ini memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melakukan pemecahan sertifikat dan peralihan hak, namun pertimbangan Majelis Hakim tidak secara tegas menekankan bahwa pelaksanaan perintah tersebut tetap harus tunduk pada ketentuan administrasi pertanahan yang berlaku. Ketidadaan penegasan ini berpotensi menimbulkan persepsi bahwa putusan pengadilan dapat menggantikan seluruh persyaratan administratif, padahal secara normatif putusan pengadilan seharusnya diposisikan sebagai dasar hukum tambahan (*juridical basis*), bukan substitusi total terhadap prosedur pendaftaran tanah.

Kelemahan lain yang patut dicermati adalah tidak adanya pertimbangan mengenai potensi sengketa di kemudian hari apabila muncul ahli waris lain yang merasa dirugikan. Putusan ini tidak memuat analisis preventif mengenai mekanisme perlindungan hukum apabila di kemudian hari terdapat klaim dari pihak lain yang mengaku sebagai ahli waris sah. Padahal, dalam konteks kepastian hukum jangka panjang, pengadilan idealnya memberikan rambu-rambu hukum guna meminimalisasi kemungkinan konflik lanjutan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp, Majelis Hakim secara implisit menerapkan teori Radbruch dengan menempatkan keadilan substantif dan kemanfaatan sebagai nilai dominan, tanpa menegaskan kepastian hukum.²⁶ Hal ini tercermin dari sikap hakim yang tidak semata-mata terikat pada data formal sertifikat yang masih atas nama pihak lain, melainkan menilai secara komprehensif fakta penguasaan fisik, itikad baik Penggugat, serta hambatan administratif yang berada di luar kesalahannya.

Apabila Majelis Hakim hanya berpegang pada kepastian hukum formal berupa pencatatan sertifikat, maka Penggugat yang beritikad baik justru akan kehilangan haknya. Kondisi tersebut bertentangan dengan gagasan Radbruch yang menyatakan bahwa hukum positif yang menimbulkan ketidakadilan nyata tidak layak disebut sebagai hukum. Oleh karena itu, putusan ini dapat dipandang sebagai wujud konkret penerapan formula Radbruch dalam praktik peradilan perdata Indonesia.

²⁶ Indonesia, *Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp*.

Putusan ini juga menempatkan keadilan sebagai fungsi korektif terhadap kebuntuan administratif. Ketika sistem administrasi pertanahan tidak mampu memberikan solusi karena syarat formal tidak terpenuhi akibat kondisi objektif, maka pengadilan hadir untuk mengisi kekosongan tersebut.

Dalam kerangka teori keadilan hukum, peran ini penting untuk mencegah hukum kehilangan legitimasi sosialnya. Putusan *a quo* menunjukkan bahwa pengadilan tidak melampaui kewenangan administratif BPN, melainkan memberikan dasar yuridis agar kewenangan tersebut dapat dijalankan secara sah dan adil. Artinya, keadilan tidak diwujudkan melalui pengabaian hukum administrasi, melainkan melalui harmonisasi antara hukum perdata dan hukum administrasi.

C. PENUTUP

1. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) merupakan dasar sah peralihan dan pendaftaran hak atas tanah tanpa AJB, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan BPN/ATR terkait, guna menjamin kepastian hukum pertanahan.
2. PJB berkedudukan sebagai perjanjian pendahuluan yang bersifat *obligatoir* dan menjadi dasar faktual bagi hakim untuk menjatuhkan putusan konstitutif yang menggantikan peran AJB ketika pembuatannya terhalang oleh wanprestasi atau ketidakhadiran penjual.
3. Putusan PN Lubuk Pakam No. 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp secara tepat mengakui PJB sebagai alas hak keperdataan dan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik melalui putusan pengadilan sebagai dasar pemecahan sertifikat dan peralihan hak tanpa AJB.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- H.S., Salim. 2019. *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harahap, M. Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputaran Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia).
- Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty).
- Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Subekti, R. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermasa).
- Subekti. *Hukum Perdata, Hukum Waris dan Pembagian Harta Warisan*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Sumardjono, Maria S. W. 2001. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. (Jakarta: Kompas).
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2013. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sutedi, Adrian. 2018. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Hardian, Arie. *Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Notarius. Vol.3. No.2 (Oktober 2017).
- Sinaga, Sahat Hangoluan Maruli Tua. *Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli*. Jurnal Hukum To-ra. Vol.10. No.1 (April 2024).
- Turmudi, Muhamad. *Pembiayaan Mikro BRI Syariah: Upaya Pemberdayaan dan Peningkatan UMKM Oleh BRI Syariah Cabang Kendari*. Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol.2. No.2 (Desember 2017).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953).

Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN.Lbp.

