

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERALIH
MELALUI AKTA JUAL BELI DI HADAPAN PPAT
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 5267 K/PDT/2025)
*LEGAL PROTECTION FOR GOOD FAITH PURCHASERS IN DISPUTES
OVER LAND OWNERSHIP RIGHTS TRANSFERRED THROUGH A SALE
AND PURCHASE DEED BEFORE A LAND DEED OFFICIAL (PPAT)
(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 5267 K/PDT/2025)***

Michele Diastika Riah Ukur, Hasim Purba dan Mahmud Siregar

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : michelediastika@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
mahmud@usu.ac.id.

Citation Structure Recommendation :

Ukur, Michele Diastika Riah, Hasim Purba dan Mahmud Siregar. *Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah yang Beralih Melalui Akta Jual Beli di Hadapan PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5267 K/Pdt/2025)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.7 (2026).

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT merupakan perbuatan hukum penting dalam sistem pertanahan Indonesia sebagai dasar pemindahan dan pendaftaran hak, namun kerap menimbulkan sengketa ketika berkaitan dengan jaminan utang atau klaim pihak lain. Penelitian normatif ini menggunakan pendekatan peraturan dan kasus dengan data sekunder yang dianalisis kualitatif. Hasilnya menunjukkan bahwa keabsahan ditentukan oleh terpenuhinya Pasal 1320 KUHPertanahan, prosedur pertanahan, dan kewenangan PPAT. Pembeli beritikad baik dilindungi sepanjang transaksi dilakukan secara jujur dan formal. Putusan MA Nomor 5267 K/Pdt/2025 menegaskan akta tetap sah tanpa unsur cacat kehendak serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak terkait secara.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum, PPAT

ABSTRACT

Transfer of land rights through a Sale and Purchase Deed executed before a Land Deed Official (PPAT) constitutes an important legal act within the Indonesian land law system, serving as the basis for the transfer and registration of rights. However, in practice, such transfers often lead to disputes, particularly when related to debt guarantees or claims from third parties. This normative legal research employs statutory and case approaches using secondary data analyzed qualitatively. The findings indicate that validity is determined by the fulfillment of the requirements under Article 1320 of the Civil Code, land administration

procedures, and the authority of the PPAT. Good faith purchasers are legally protected as long as the transaction is conducted honestly and formally. Supreme Court Decision Number 5267 K/Pdt/2025 affirms that the deed remains valid in the absence of defects of consent and ensures legal certainty for the parties involved.

Keywords: Sale and Purchase Deed, Good Faith Purchaser, Legal Protection, PPAT

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia yang memiliki nilai strategis, baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun hukum.¹ Dalam konteks kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat bermukim dan berusaha, tetapi juga menjadi objek hak yang harus dijamin kepastian hukumnya oleh negara. Oleh karena itu, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah diatur secara ketat melalui instrumen hukum pertanahan agar tercipta tertib administrasi dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.²

Konstitusi Negara Republik Indonesia melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.^{3,4} Amanat konstitusional tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan utama pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia.⁵ UUPA menempatkan Hak Milik sebagai hak yang paling kuat dan penuh, namun dalam praktiknya tanah justru sering menjadi sumber sengketa karena berkaitan langsung dengan nilai ekonomi, pewarisan dan peralihan hak.⁶

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke-12, Djambatan, Jakarta, 2008, p.17.

² Rionald Dimas, *Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum*, Prosiding Serina III, Vol.1, No.1 (Desember 2021), p.212.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2010, p.23.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

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

⁶ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, *Kepastian Hukum terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan*, Jurnal Magister Ilmu Hukum, Vol.5, No.1 (Januari 2020), p.22.

Sengketa tanah umumnya timbul akibat tumpang tindih kepemilikan, pemalsuan dokumen, peralihan hak yang tidak sah, serta ketidakjelasan dalam proses waris dan jual beli. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi adalah jual beli.⁷ Dalam hukum pertanahan nasional, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bersifat terang, tunai, dan riil. Terang berarti dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, tunai berarti pembayaran dilakukan pada saat yang sama dengan penyerahan hak dan riil berarti perbuatan hukum itu benar-benar terjadi secara nyata.⁸

Dalam rangka mewujudkan asas terang tersebut, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.⁹ PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Karena itu, sebelum membuat akta jual beli, PPAT wajib melakukan pemeriksaan sertifikat pada Kantor Pertanahan. Kewajiban tersebut berlandaskan pada Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, serta ketentuan pengecekan sertifikat dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017.^{10,11,12} Dengan demikian, unsur “wajib” bukan sekadar etika jabatan, melainkan kewajiban normatif yang melekat pada PPAT.

⁷ Putu Diva Sukmawati, dkk., *Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Sui Generis, Vol.2, No.2 (April 2019), p.90.

⁸ Emia Alemina dan Rica Gusmarani, *Akibat Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019*, Jurnal Notarius, (Juni 2022), p.22.

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

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 Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik*, Permen ATR/KBPN No.5 Tahun 2017, BN Tahun 2017 No.369.

¹² Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perka BPN No.1 Tahun 2006.

Kewajiban tersebut penting karena PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, melainkan juga sebagai penjaga gerbang legalitas transaksi pertanahan. Melalui pemeriksaan sertifikat, PPAT harus memastikan bahwa data yuridis dan fisik objek tanah sesuai dengan catatan di kantor pertanahan, tidak sedang disengketakan, tidak diblokir dan tidak berada dalam kondisi yang menghalangi peralihan hak. Apabila kewajiban ini diabaikan, akta yang dibuat memang belum tentu otomatis batal, tetapi transaksi menjadi rentan dipersoalkan dan dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹³

Dalam praktik pertanahan, peralihan hak atas tanah sering kali tidak berdiri sendiri, melainkan berkaitan dengan hubungan utang piutang yang kemudian diikuti dengan jual beli. Hal ini lazim terjadi ketika pemilik tanah memerlukan dana dan tanah digunakan sebagai jaminan utang, lalu ketika utang tidak dapat dilunasi, para pihak menempuh penyelesaian melalui jual beli di hadapan PPAT. Dalam perkara *a quo*, hubungan utang piutang tersebut tampak dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Agus Madjid, S.H. dan kemudian diikuti oleh jual beli objek sengketa melalui Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan Nomor 194/1999. Dengan demikian, rangkaian peralihan hak dalam perkara ini tidak dapat dilepaskan dari konstruksi hubungan utang piutang yang direalisasikan menjadi jual beli atas objek tanah.

Berdasarkan data perkara, yang menandatangani Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan Nomor 194/1999 bukanlah Alm. Drs. Yoram secara langsung, melainkan para pihak yang masih terlibat dalam struktur keluarga dan kuasa yang berkaitan dengan objek sengketa. Dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung menyatakan bahwa Para Penggugat beserta ahli waris lainnya Drs. Yoram dan Ema Sumartini Yoram telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan AJB tersebut. Artinya, penandatanganan AJB pada tahun 1999 harus dipahami dalam konteks bahwa pihak yang hadir dalam akta adalah para pihak yang secara hukum mewakili kepentingan pemilik asal dan ahli warisnya, bukan semata-mata Alm. Drs. Yoram sendiri.

¹³ Satria Sukananda dan Wahyu Adi Mudiparwanto, *Akibat Hukum terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jurnal Justitia, Vol.4, No.1 (April 2020), p.171.

Perlu pula diperjelas bahwa Para Penggugat dalam perkara ini adalah Agustinus Yori Yoram, Yosi Erma Marwati dan Jovi Anita Mariani, yang secara hukum mendalilkan diri sebagai ahli waris dari Alm. Drs. Yoram. Dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong, disebutkan bahwa Drs. Yoram dan Ema Sumartini Yoram telah meninggal dunia, sehingga Para Penggugat berhak mengajukan gugatan waris berdasarkan kedudukan mereka sebagai ahli waris. Karena itulah, sengketa dalam perkara ini bukan semata mengenai perbuatan hukum jual beli, tetapi juga menyangkut siapa yang secara sah berhak mewarisi objek tanah tersebut setelah pewaris meninggal dunia.

Secara yuridis, kedudukan Akta Pengakuan Hutang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997 juga menjadi isu penting. Para Penggugat mempersoalkan bahwa akta tersebut tidak memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga menurut mereka tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Namun, putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta tersebut tetap sah karena memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Artinya, meskipun tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagai *grosse* akta, Akta Pengakuan Hutang tetap dapat bernilai sebagai alat bukti perikatan apabila memenuhi syarat formil dan materiil perjanjian. Dengan demikian, perlu dibedakan antara keabsahan perjanjian dan kekuatan eksekutorial akta.

Dalam kaitannya dengan *grosse* akta, ketentuan Pasal 224 HIR mengatur bahwa salinan *grosse* dari akta pengakuan hutang yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat eksekutorial. Karena itu, apabila suatu akta pengakuan hutang hendak dijadikan *grosse*, maka syarat formilnya harus dipenuhi, antara lain dibuat di hadapan notaris, memuat irah-irah yang ditentukan undang-undang dan sesuai dengan ketentuan formil dalam jabatan notaris sebagaimana juga diletakkan dalam rezim UU Jabatan Notaris. Jika irah-irah tersebut tidak ada, maka akta itu tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, namun tetap dapat sah sebagai perjanjian sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara.

Persoalan tersebut menjadi semakin kompleks karena para ahli waris kemudian menggugat rangkaian peralihan hak atas dua bidang tanah yang semula tercatat sebagai SHM Nomor 22/Setu Ilir dan SHM Nomor 23/Setu Ilir, yang kemudian berubah menjadi SHM Nomor 74/Situ Ilir dan SHM Nomor 75/Situ Ilir. Mereka mendalilkan bahwa peralihan hak dilakukan tanpa dasar hukum yang sah, sehingga seluruh akta yang terkait harus dibatalkan. Namun, Pengadilan Negeri Cibinong dalam Putusan Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 4 Maret 2025 menolak gugatan Para Penggugat dan mengabulkan sebagian rekonvensi para Tergugat.¹⁴ Pengadilan menyatakan sah Akta Pengakuan Hutang, sah Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan Nomor 194/1999, serta sah sertifikat atas nama Tergugat III. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan Nomor 274/PDT/2025/PT BDG tanggal 3 Juni 2025 menguatkan putusan tingkat pertama.¹⁵ PT Bandung menegaskan bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997 tetap sah meskipun tidak mempunyai irah-irah eksekutorial, karena syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi. Selain itu, PT Bandung menyatakan bahwa keberatan mengenai kuasa menjual yang tidak dilegalisasi oleh Kedutaan RI di Minnesota tidak menjadikan AJB menjadi tidak sah. Dengan pertimbangan tersebut, pengadilan banding menilai bahwa alasan banding Para Pembanding merupakan pengulangan dari dalil-dalil di tingkat pertama.

Selanjutnya, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 5267 K/Pdt/2025 menolak permohonan kasasi Para Penggugat. MA berpendapat bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum karena Akta Pengakuan Hutang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997 telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tidak terbukti adanya unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan, serta Akta Jual Beli Nomor 193/1999, Nomor 194/1999, Nomor 25/2020 dan Nomor 26/2020 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, MA menegaskan bahwa Tergugat III merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa yang diperoleh melalui rangkaian peralihan hak yang sah.

¹⁴ Pengadilan Negeri Cibinong, *Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Cbi*.

¹⁵ Pengadilan Tinggi Bandung, *Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 274/PDT/2025/PT BDG*.

Berdasarkan uraian tersebut, perkara ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan sertifikat sebelum membuat akta jual beli. Putusan ini juga memperlihatkan pentingnya membedakan antara sahnya akta, kekuatan eksekutorial *grosse* akta, kedudukan ahli waris, serta rangkaian peralihan hak yang terjadi melalui lebih dari satu tahap transaksi. Oleh sebab itu, penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 5267 K/Pdt/2025 menjadi relevan untuk mengkaji sejauh mana hukum Indonesia memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, bagaimana tanggung jawab PPAT dalam menjaga legalitas peralihan hak dan bagaimana pengadilan menilai keabsahan akta dalam sengketa pertanahan yang kompleks.

Berdasarkan hal tersebut, ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang awalnya adalah jaminan utang?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang memperoleh hak atas tanah melalui akta jual beli di hadapan PPAT dalam hal terjadi sengketa kepemilikan?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor 5267k/Pdt/2025?

B. PEMBAHASAN

1. Keabsahan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Akta Jual Beli yang Dibuat di Hadapan PPAT yang Awalnya Adalah Jaminan Utang

Keabsahan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, ketika tanah tersebut pada mulanya berkaitan dengan jaminan utang, perlu dilihat dari hubungan antara hukum perjanjian, hukum pertanahan dan kewenangan jabatan PPAT. Dalam praktik, peralihan hak seperti ini tidak jarang terjadi karena hubungan utang piutang sering kali diikuti oleh kesepakatan untuk mengalihkan tanah yang sebelumnya dijadikan jaminan.

Namun, secara hukum, tidak setiap pengalihan yang lahir dari hubungan utang piutang otomatis sah sebagai jual beli. Yang harus diperiksa terlebih dahulu adalah apakah benar telah terjadi jual beli yang nyata, atau justru hanya ada penyamaran dari mekanisme pelunasan utang yang secara substansi tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Karena itu, analisis atas keabsahan peralihan hak tidak cukup berhenti pada bentuk lahiriah akta, tetapi harus menembus substansi hubungan hukum para pihak.¹⁶

Dalam hukum pertanahan Indonesia, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang harus dilakukan secara terang, tunai, dan riil. Terang berarti dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT; tunai berarti pembayaran dilakukan pada saat yang sama dengan penyerahan hak dan riil berarti perbuatan itu benar-benar terjadi secara nyata. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, AJB memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai bukti formal terjadinya peralihan hak sekaligus sebagai dasar pendaftaran perubahan data yuridis di kantor pertanahan.¹⁷

PPAT sendiri tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai pejabat yang harus memastikan bahwa transaksi yang dituangkan ke dalam akta memenuhi ketentuan hukum. Sebelum membuat AJB, PPAT wajib memeriksa sertifikat di kantor pertanahan, memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta menilai apakah objek tanah dalam keadaan bebas sengketa, bebas blokir dan dapat dialihkan. Kewajiban ini bersumber dari Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 dan ketentuan pengecekan sertifikat dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017. Artinya, kewajiban PPAT bersifat normatif, bukan sekadar etika jabatan, karena ia menjadi bagian dari sistem pencegahan sengketa pertanahan.

¹⁶ Khalifa Nur Maulidan, *Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan atas Perjanjian Hutang Piutang*, Officium Notarium, Vol.1, No.1 (April 2021), p.13.

¹⁷ Meyske Tanamal, Teng Berlianty dan Theresia Louize Pesulima, *Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Jaminan Utang*, TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.4 (Juni 2022), p.362.

Kewajiban pemeriksaan tersebut menjadi penting karena peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa kehati-hatian dapat melahirkan sengketa di kemudian hari. Jika PPAT lalai memeriksa status tanah, maka akta yang dibuat memang belum tentu otomatis batal, tetapi transaksi akan rawan dipersoalkan oleh pihak lain yang merasa dirugikan. Dalam konteks ini, PPAT berperan sebagai penjaga legalitas transaksi pertanahan, sehingga keberadaan pemeriksaan sertifikat menjadi instrumen preventif untuk memastikan bahwa jual beli dilakukan di atas objek yang memang dapat dipindahkan haknya secara sah.

Hubungan utang piutang yang diikuti jual beli pada dasarnya dapat terjadi dalam praktik, terutama ketika tanah dijadikan jaminan dalam hubungan pinjam-meminjam. Tetapi, keabsahan hukumnya tetap harus diuji. Apabila jual beli hanya digunakan sebagai cara untuk mengalihkan objek jaminan tanpa kehendak yang sungguh-sungguh untuk melakukan jual beli, maka perbuatan tersebut dapat dipersoalkan sebagai tidak memenuhi *causa* yang halal. Dalam hukum perjanjian, syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata harus terpenuhi, yakni adanya sepakat, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika unsur sebab yang halal tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinilai batal demi hukum.¹⁸

Di sisi lain, tidak semua peralihan yang berawal dari utang piutang harus dianggap tidak sah. Apabila para pihak benar-benar sepakat melakukan jual beli, pembayaran dilakukan, dan pengalihan hak dilaksanakan dengan prosedur yang benar, maka peralihan tersebut tetap dapat dinilai sah. Dalam banyak kasus, hukum harus membedakan antara hubungan utang piutang sebagai latar belakang ekonomi dan jual beli sebagai perbuatan hukum yang berdiri sendiri. Karena itu, yang penting bukan hanya asal mula hubungan para pihak, melainkan apakah pada akhirnya telah lahir suatu jual beli yang nyata dan sah menurut hukum.

Akta Pengakuan Hutang juga perlu ditempatkan secara tepat dalam analisis hukum. Akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris dapat menjadi dasar perikatan, tapi jika hendak diberlakukan sebagai *grosse akta* bersifat eksekutorial,

¹⁸ Elfryda Prahadini, Liza Priandhini dan Fitra Arsil, *Dampak Hukum terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Serta Akta Jual Beli yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan 'Pemilik Objek' (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/PDT/2016)*, Indonesian Notary, Vol.3, No.9 (Desember 2021), p.181.

maka ia harus memenuhi syarat formil tertentu, termasuk memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pasal 224 HIR menegaskan bahwa grosse akta pengakuan utang dengan irah-irah tersebut mempunyai kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Karena itu, perbedaan antara akta yang sah sebagai perjanjian dan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial sangat penting. Ketidadaan irah-irah membuat akta tidak dapat dieksekusi langsung, tetapi tidak otomatis menghilangkan keabsahan perikatan pokoknya.¹⁹

Dalam kerangka ini, peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui AJB harus dipahami sebagai hasil dari suatu rangkaian perbuatan hukum yang saling terkait. Bila hubungan utang piutang memang benar terjadi, maka perlu dilihat apakah tanah memang dijual secara sah untuk menyelesaikan kewajiban, atau justru dialihkan secara tidak wajar sehingga merugikan pihak yang sebenarnya berhak. Jika proses jual beli dilakukan dengan kesepakatan, harga yang jelas, kewenangan yang sah dan pendaftaran yang sesuai prosedur, maka peralihan hak tersebut dapat dianggap valid. Namun jika salah satu unsur penting itu tidak terpenuhi, keabsahan peralihan hak dapat dipertanyakan.

Dengan demikian, pokok persoalan dalam pembahasan ini terletak pada hubungan antara bentuk formal akta dan substansi transaksi. AJB yang dibuat di hadapan PPAT memang merupakan instrumen utama peralihan hak, tetapi kekuatan hukumnya tetap bergantung pada terpenuhinya syarat perjanjian, kejelasan objek, kewenangan para pihak dan kepatuhan PPAT terhadap kewajiban pengecekan sertifikat. Karena itu, ketika tanah yang dialihkan pada mulanya merupakan jaminan utang, analisis keabsahan harus dilakukan dengan sangat hati-hati agar dapat dibedakan antara jual beli yang sah dan pengalihan yang hanya bersifat kedok.

2. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik yang Memperoleh Hak atas Tanah Melalui Akta Jual Beli di Hadapan PPAT dalam Hal Terjadi Sengketa Kepemilikan

¹⁹ Manse Patrisia Ludovika, I Made Sudirga dan Made Emy Andayani Citra, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Hutang Piutang (Study Kasus Putusan Nomor 1183/Pdt.G/2020/PN Dps)*, Jumaha, Vol.05, No.01 (April 2025), p.97.

Dalam konteks pembeli beritikad baik, perlindungan hukum menjadi sangat krusial karena pembeli sering berada pada posisi yang rentan terhadap risiko hukum akibat adanya cacat dalam proses peralihan hak sebelumnya. Oleh karena itu, hukum harus mampu memberikan mekanisme perlindungan yang efektif bagi pembeli yang telah bertindak dengan jujur dan hati-hati.

Perlindungan hukum preventif dalam bidang pertanahan bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan prosedur dan mekanisme yang ketat dalam setiap peralihan hak atas tanah. Bentuk perlindungan ini diwujudkan melalui berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tata cara peralihan hak, pendaftaran tanah, serta kewajiban para pihak dalam melakukan transaksi.

Salah satu bentuk perlindungan preventif yang paling penting adalah kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan secara resmi, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga merupakan bentuk perlindungan preventif yang penting. Melalui pendaftaran tanah, data mengenai kepemilikan dan status hukum tanah dapat diketahui secara jelas, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Dalam praktik, perlindungan preventif juga diwujudkan melalui kewajiban pembeli untuk melakukan *due diligence* atau pemeriksaan terhadap status tanah sebelum melakukan transaksi. Hal ini mencakup pemeriksaan sertifikat, riwayat tanah, serta memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa. Secara akademik, perlindungan hukum preventif dalam hukum pertanahan diwujudkan melalui mekanisme pendaftaran tanah dan kewajiban kehati-hatian dalam transaksi. Namun demikian, efektivitas perlindungan preventif sangat bergantung pada kualitas pelaksanaan dan kepatuhan para pihak terhadap prosedur yang telah ditetapkan. Apabila prosedur tersebut tidak dijalankan dengan baik, maka perlindungan preventif tidak akan mampu mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa. Dalam konteks pembeli beritikad baik, perlindungan represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan maupun melalui jalur nonlitigasi. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, salah satu dasar hukum perlindungan represif bagi pembeli beritikad baik adalah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata, dengan membatasi hak pihak lain untuk menuntut setelah jangka waktu tertentu.

Ketentuan ini mencerminkan upaya hukum untuk memberikan kepastian dan stabilitas dalam hubungan hukum pertanahan, dengan melindungi pihak yang telah bertindak dengan itikad baik. Namun demikian, perlindungan ini tidak bersifat absolut, karena masih dimungkinkan adanya pembatalan sertifikat apabila terbukti terdapat cacat hukum yang serius. Selain itu, perlindungan represif juga dapat diperoleh melalui gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, pembeli yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyebabkan kerugian, termasuk kepada penjual atau bahkan PPAT apabila terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya. Secara teoritis, perlindungan hukum represif bertujuan untuk memulihkan hak yang dilanggar melalui mekanisme penyelesaian sengketa.²⁰ Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung juga telah mengembangkan yurisprudensi yang memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, dengan menegaskan bahwa pembeli yang telah memenuhi prinsip kehati-hatian dan melakukan transaksi sesuai prosedur berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Meskipun secara normatif perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik telah diatur, dalam praktik masih terdapat berbagai permasalahan yang menghambat efektivitasnya. Salah satu permasalahan utama adalah adanya ketidakjelasan kriteria itikad baik, yang menyebabkan perbedaan penafsiran dalam putusan pengadilan. Selain itu, sistem pendaftaran tanah yang menganut sistem publikasi negatif menyebabkan sertifikat tidak memberikan jaminan mutlak, sehingga pembeli yang beritikad baik masih berpotensi dirugikan.

²⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, p.95.

Permasalahan lain adalah lemahnya pengawasan terhadap PPAT dan aparat pertanahan, yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta maupun pendaftaran tanah. Secara akademik, lemahnya sistem administrasi pertanahan dan ketidakjelasan kriteria itikad baik menjadi faktor utama terjadinya sengketa tanah.²¹

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah terdiri dari dua bentuk utama, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan prosedur dan mekanisme yang ketat, sedangkan perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi melalui mekanisme hukum.

Namun demikian, efektivitas perlindungan tersebut masih menghadapi berbagai kendala, sehingga diperlukan upaya untuk memperkuat sistem hukum pertanahan, baik melalui perbaikan regulasi, peningkatan profesionalitas aparat, maupun peningkatan kesadaran hukum masyarakat.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor 5267K/Pdt/2025

Putusan Mahkamah Agung Nomor 5267 K/Pdt/2025 merupakan putusan tingkat kasasi yang pada pokoknya menguji kembali sengketa tanah waris antara para ahli waris almarhum Drs. Yoram sebagai Pemohon Kasasi melawan para pihak lawan yang sejak tingkat sebelumnya berkedudukan sebagai Tergugat dan kemudian Termohon Kasasi. Perkara ini pada dasarnya masih berputar pada objek sengketa yang sama, yakni dua bidang tanah di Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, yang riwayat kepemilikannya dipersoalkan sejak adanya Akta Pengakuan Utang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997, dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan 194/1999, serta kemudian Akta Jual Beli Nomor 25/2020 dan 26/2020. Dengan demikian, fokus pemeriksaan Mahkamah Agung bukan lagi pada pemeriksaan fakta secara penuh, melainkan pada penilaian apakah Pengadilan Tinggi Bandung sebagai *judex facti* telah salah menerapkan hukum atau justru telah menerapkan hukum secara tepat dalam menilai keabsahan hubungan hukum para pihak.

²¹ Elfryda Prahandini, Liza Priandhini dan Fitra Arsil, *Dampak Hukum terhadap Akta Peminjaman Hak dan Kuasa Serta Akta Jual Beli yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan 'Pemilik Objek' (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/PDT/2016)*, p.181.

Secara prosedural, Mahkamah Agung terlebih dahulu menyatakan bahwa permohonan kasasi diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan undang-undang, sehingga permohonan kasasi secara formal dapat diterima. Setelah itu, Mahkamah Agung meneliti memori kasasi yang diajukan para Pemohon Kasasi serta kontra memori kasasi dari para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi. Pemeriksaan pada tingkat kasasi memang tidak dimaksudkan untuk menilai ulang seluruh fakta seperti pada tingkat pertama, melainkan terutama untuk menguji apakah *judex facti* telah menerapkan hukum secara benar. Oleh karena itu, titik berat pertimbangan Mahkamah Agung dalam perkara ini terletak pada apakah alasan-alasan kasasi cukup menunjukkan adanya kesalahan penerapan hukum oleh Pengadilan Tinggi Bandung yang sebelumnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong.

Para Pemohon Kasasi pada dasarnya tetap mempertahankan argumen yang sejak awal mereka ajukan, yaitu bahwa Akta Pengakuan Utang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997 tidak sah atau setidaknya cacat hukum karena tidak memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, bertentangan dengan *Staatsblad* Nomor 524 Tahun 1938 dan tidak dapat diperlakukan sebagai akta yang mempunyai kekuatan hukum.²² Mereka juga tetap mempersoalkan Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan 194/1999, serta Akta Jual Beli Nomor 25/2020 dan 26/2020, dengan dalil bahwa seluruh transaksi tersebut berawal dari dasar yang tidak sah dan dilaksanakan tanpa prosedur yang benar. Dalam konstruksi kasasi, para Pemohon berusaha meyakinkan Mahkamah Agung bahwa *judex facti* keliru karena menganggap rangkaian perbuatan para Termohon sebagai perbuatan yang sah, padahal menurut mereka rangkaian tersebut justru merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para ahli waris.

Namun demikian, Mahkamah Agung menolak alasan-alasan kasasi tersebut. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi, kontra memori kasasi, serta pertimbangan *judex facti*, tidak terdapat kesalahan penerapan hukum oleh Pengadilan Tinggi Bandung yang mana telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong.

²² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesië)*, *Staatsblad* Tahun 1847 No. 23.

Sehingga dengan kata lain, Mahkamah Agung memandang bahwa pertimbangan hukum pada tingkat banding sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum maupun undang-undang. Sikap ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan alasan yang cukup kuat untuk membatalkan putusan *judex facti*, baik dari sisi penilaian terhadap keabsahan akta maupun dari sisi kesimpulan bahwa dalil perbuatan melawan hukum tidak terbukti.

Salah satu titik penting dalam putusan kasasi ini adalah penegasan Mahkamah Agung mengenai Akta Pengakuan Utang Nomor 128 tanggal 23 Oktober 1997. Mahkamah Agung menjelaskan bahwa berdasarkan akta tersebut, orang tua para Penggugat yaitu Drs. Yoram dengan persetujuan isterinya Ema Sumartini Yoram memang mempunyai utang kepada Tergugat I sebesar Rp800.000.000,00, disertai janji pengembalian berikut bunga 30 persen per tahun atau disesuaikan dengan tingkat bunga Bank Internasional Indonesia, dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 22/Setu Ilir dan Nomor 23/Setu Ilir. Mahkamah Agung menempatkan akta ini sebagai bukti bahwa hubungan hukum utang-piutang memang pernah ada dan lahir dari persetujuan para pihak. Oleh sebab itu, Mahkamah Agung menilai bahwa akta tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak terbukti adanya unsur *dwang*, *dwaling*, maupun *bedrog* dalam pembuatannya, sehingga akta tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Pertimbangan tersebut sangat penting karena sekaligus menegaskan bahwa Mahkamah Agung tidak sependapat dengan dalil para Pemohon Kasasi yang menyatakan akta pengakuan utang batal demi hukum hanya karena tidak memiliki irah-irah eksekutorial. Dalam logika Mahkamah Agung, ketiadaan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memang berimplikasi pada tidak adanya kekuatan eksekutorial, tetapi tidak serta-merta menghapus keabsahan perjanjian itu sendiri. Artinya, Mahkamah Agung membedakan secara tegas antara sahnya perjanjian sebagai hubungan hukum perdata dan dapat tidaknya akta tersebut dieksekusi sebagai grosse akta. Dengan demikian, walaupun akta pengakuan utang itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta yang langsung dieksekusi, ia tetap sah dan mengikat para pihak.

Mahkamah Agung juga menilai bahwa para Penggugat beserta ahli waris lainnya telah menjual objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terdaftar dalam SHM No. 22/Setu Ilir dan SHM No. 23/Setu Ilir kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan 194/1999 yang dibuat di hadapan Notaris Raharjono, S.H. pada tanggal 23 Agustus 1999. Selain itu, Mahkamah Agung mencatat bahwa selanjutnya Tergugat II menjual objek sengketa kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 25/2020 dan 26/2020 yang dibuat di hadapan Tergugat V dan berdasarkan akta-akta tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Situ Ilir dan Nomor 75/Situ Ilir telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III. Dengan rangkaian fakta ini, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa telah terjadi jual beli atas objek sengketa dari para Penggugat kepada Tergugat I, lalu dari Tergugat II kepada Tergugat III, sehingga dalil bahwa perbuatan para Tergugat adalah PMH tidak dapat dibuktikan.

Di titik ini, Mahkamah Agung secara implisit menolak narasi bahwa seluruh transaksi harus dibatalkan hanya karena terdapat keberatan formal pada salah satu dokumen pendukung. Bagi Mahkamah Agung, yang menentukan adalah apakah secara hukum memang ada hubungan utang-piutang yang sah, ada perjanjian jual beli yang sah dan tidak ada bukti yang cukup mengenai adanya cacat kehendak atau tipu daya yang mengakibatkan akta-akta tersebut menjadi tidak sah. Karena tidak terbukti adanya unsur kesalahan hukum yang cukup untuk menggugurkan akta-akta itu, maka Mahkamah Agung menyatakan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil perbuatan melawan hukum yang mereka ajukan. Inilah alasan pokok mengapa Mahkamah Agung akhirnya menerima kesimpulan *judex facti* bahwa para Termohon Kasasi justru dapat membuktikan bahwa Tergugat III merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa yang diperoleh dari transaksi jual beli yang dinilai sah.

Dalam amar putusannya, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi seluruhnya dan menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00. Secara yuridis, putusan ini menegaskan berakhirnya sengketa pada tingkat kasasi dengan tetap mempertahankan konstruksi hukum yang dibangun oleh Pengadilan Negeri Cibinong dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung.

Artinya, secara berjenjang tiga tingkat peradilan memandang bahwa akta pengakuan utang dan akta-akta jual beli yang disengketakan tetap sah dan mengikat, sehingga klaim para ahli waris untuk membatalkan seluruh rangkaian peralihan hak dan menyatakan perbuatan para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum tidak dapat diterima.

Dari sudut analisis putusan, perkara kasasi ini memperlihatkan bahwa Mahkamah Agung konsisten menempatkan akta otentik sebagai alat bukti yang kuat sepanjang tidak terbukti adanya cacat kehendak, penipuan, atau pelanggaran hukum yang cukup fundamental. Mahkamah Agung juga menegaskan pentingnya membedakan antara kekuatan eksekutorial sebuah akta pengakuan utang dan keabsahan perjanjian yang mendasarinya. Dalam konteks ini, meskipun para Pemohon Kasasi berupaya menyerang akta dari sisi formalitas dan prosedur, Mahkamah Agung tetap menilai bahwa substansi hubungan hukum para pihak lebih dominan dan tidak ada dasar yang cukup untuk membatalkan transaksi yang telah terjadi.

C. PENUTUP

1. Keabsahan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli di hadapan PPAT ditentukan oleh terpenuhinya syarat Pasal 1320 KUHPertdata, kejelasan objek, kewenangan para pihak, serta prosedur pertanahan. Peralihan sah jika merupakan transaksi nyata, terang dan tunai; sebaliknya dapat batal jika hanya merupakan kedok utang atau mengandung cacat kehendak.
2. Perlindungan bagi pembeli beritikad baik diberikan apabila transaksi dilakukan secara jujur, wajar dan sesuai prosedur, termasuk pembayaran lunas dan pendaftaran tanah. Dalam sengketa, pembeli dapat dilindungi jika terbukti tidak mengetahui cacat objek, sesuai prinsip dalam SEMA dan kepastian hukum pertanahan.
3. Dalam Putusan Nomor 5267 K/Pdt/2025, Mahkamah Agung menyatakan seluruh akta yang disengketakan sah karena memenuhi Pasal 1320 KUHPertdata dan tidak terbukti adanya cacat kehendak, sehingga para pihak dianggap memperoleh hak secara sah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke-12. (Jakarta: Djambatan).
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).

Publikasi

- Alemina, Emia dan Rica Gusmarani. *Akibat Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019*. Jurnal Notarius. Vol.15. No.2 (Juni 2022).
- Dimas, Rionald. *Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum*. Prosiding Serina III. Vol.1. No.1 (Desember 2021).
- Ludovika, Manse Patrisia, I Made Sudirga dan Made Emy Andayani Citra. *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Hutang Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor 1183/Pdt.G/2020/PN Dps)*. JUMAHA. Vol.5. No.1 (April 2025).
- Maulidan, Khalifa Nur. *Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan atas Perjanjian Hutang Piutang*. Officium Notarium. Vol.1. No.1 (April 2021).
- Prahandini, Elfryda, Liza Priandhini dan Fitra Arsil. *Dampak Hukum terhadap Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Serta Akta Jual Beli yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan 'Pemilik Objek' (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3090 K/PDT/2016)*. Indonesian Notary. Vol.3. No.9 (Desember 2021).
- Sudiro, Amoury Adi dan Ananda Prawira Putra. *Kepastian Hukum terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan*. Jurnal Magister Ilmu Hukum. Vol.5. No.1 (Januari 2020).
- Sukananda, Satria dan Wahyu Adi Mudiparwanto. *Akibat Hukum terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jurnal Justitia. Vol.4. No.1 (April 2020).
- Sukmawati, Putu Diva, dkk. *Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Sui Generis. Vol.2. No.2 (April 2022).
- Tanamal, Meyske, Teng Berlianty dan Theresia Louize Pesulima. *Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Jaminan Utang*. TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.4 (Juni 2022).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*).
- 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.

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 369.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 274/PDT/2025/PT BDG.
- Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2024/PN Cbi.