



Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Akta Kuasa Jual dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel)

Faisal Indra Fadilla¹, Sri Wahyu Handayani²

Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: indra.fadilla@mhs.unsoed.ac.id, sri.handayani@unsoed.ac.id

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 28 Oktober 2025

ABSTRACT

Land registration is the responsibility of the government. The land registration system in Indonesia adopts a negative system with a positive tendency, meaning that the data listed in the land title certificate is considered valid and correct as long as no other party can prove otherwise in court. This study aims to analyze the registration of land title transfers based on power of attorney deeds and physical control of land parcels, as well as to analyze the legal considerations of judges regarding the validity of power of attorney deeds in South Jakarta District Court Decision Number: 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel. The research method used is normative juridical, with secondary data sources in the form of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials that are descriptive in nature. The data collection method was conducted through a literature study, which was then presented descriptively. The results of the research and discussion found that the use of a power of attorney deed and physical control in good faith as the basis for the transfer of land rights due to sale and purchase were taken into consideration by the Panel of Judges in South Jakarta District Court Decision Number: 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel. in deciding ownership of land rights.

Keywords: Land Registration, Deed Of Attorney To Sell, Physical Control Of Land

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan kecenderungan positif, yaitu data yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dianggap sah dan benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dihadapan pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa jual dan penguasaan fisik bidang tanah serta menganalisis pertimbangan hukum hakim terhadap keabsahan akta kuasa jual dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel. Metode penelitian ini adalah yuridis normatif, sumber data berupa data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang bersifat deskriptif. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, kemudian disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian dan pembahasan mendapati bahwa penggunaan akta kuasa jual serta penguasaan secara fisik dengan itikad baik sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena jual beli menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel. dalam memutuskan kepemilikan hak atas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Akta Kuasa Jual, Penguasaan Fisik Bidang Tanah

PENDAHULUAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960 telah memberi perubahan secara fundamental pada sistem hukum agraria di Indonesia, khususnya di bidang pertanahan. UUPA membawa amanat konstitusional tentang pendaftaran tanah. Sebelum berlakunya UUPA, terdapat berbagai macam perangkat hukum yang mengatur mengenai hukum pertanahan di Indonesia, dalam hal ini lembaga hukum jual beli tanah, ada yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan ada yang diatur oleh hukum adat. Hukum barat atau KUHPer mengenal jual beli tanah sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual,” berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya kepada pihak lain, yang disebut “pembeli,” yang berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1457 KUHPer dimana dari konsep tersebut, dengan dilakukannya jual beli tidak serta-merta terjadi perubahan terhadap status kepemilikan terhadap hak atas tanah, meskipun pembeli telah membayar lunas. Akibat hukum dalam hal ini status kepemilikan terhadap hak atas tanah baru berpindah kepada pembeli, dengan adanya penyerahan secara yuridi.

Boedi Harsono (1995) menyatakan, untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut “penyerahan yuridis” (dalam bahasa Belanda: “juridische levering”), yang diatur dalam Pasal 616 dan 620. Menurut pasal-pasal tersebut penyerahan yuridis itu dilakukan juga dihadapan notaris, yang membuat akta, yang disebut dalam bahasa Belanda “transport acte” (akta transpor). Akta transpor ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut “Penyimpan Hipotek”. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tatacara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli. Sementara, dalam Hukum Adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli, yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama (Boedi Harsono, 1995).

Setelah berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah di Indonesia hanya mengenal satu sistem hukum, yaitu sebagaimana diatur dalam UUPA. Pendaftaran tanah dalam UUPA diatur di dalam Pasal 19 yang telah menetapkan kewajiban bagi pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi setiap pemegang hak atas tanah. Selanjutnya, di dalam Penjelasan Umum IV UUPA dijelaskan, bahwa pendaftaran tanah ditujukan sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechts kadaster,” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Mengenai pengaturan dan tata cara pendaftaran tanah telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997). Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997 menyebutkan, bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan

oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Waskito dan Hadi Arnowo (2019) menyebutkan bahwa sistem pendaftaran tanah dapat diklasifikasikan berdasarkan jaminan kepastian hukumnya menjadi dua jenis, yaitu sistem negatif dan sistem positif. Dalam sistem negatif, data bidang tanah yang didaftarkan belum tentu dimiliki oleh pemilik sebenarnya, karena negara hanya menerima data kepemilikan yang diajukan tanpa menjamin kebenarannya. Sertifikat yang diterbitkan pada sistem ini belum memiliki kekuatan hukum tetap, sebab apabila muncul gugatan dan pengadilan memenangkan pihak lain, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Sebaliknya, pada sistem positif, negara menjamin kebenaran data tanah yang didaftarkan. Apabila kemudian hari timbul gugatan atas hak atas tanah tersebut, negara akan memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan, karena tanggung jawab atas keabsahan data berada sepenuhnya pada negara.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan kecenderungan positif, yaitu data yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dianggap sah dan benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dihadapan pengadilan. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan dalam hal terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Salah satu bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa perubahan data pendaftaran tanah adalah melalui peralihan hak, baik karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Secara umum, peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Proses peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah. Oleh karena itu, dalam proses ini peran PPAT sangat penting, terkait dengan pembuatan akta jual beli. Hal ini bertujuan untuk memastikan terpenuhinya asas tunai dan terang sebagaimana konsep jual beli di dalam hukum adat. Menurut Effendi Perangin (1989), pengertian terang berarti jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan kepala adat dan tunai berarti adanya pembayaran harga serta penyerahan hak atas tanah yang dilakukan secara bersamaan.

Akan tetapi di dalam praktiknya, terdapat transaksi peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, melainkan dengan instrumen hukum lain, seperti akta kuasa jual. Hal ini seringkali dilakukan untuk mengatasi hambatan baik dalam pemenuhan unsur atau syarat jual beli, maupun syarat administratif. Menurut Elfa Yulida dalam Muhammad Eddo Afrian (2016), kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering

dalam praktik sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya : a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit; b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Meskipun pada saat yang sama hal tersebut dapat menimbulkan sengketa yang kemudian memerlukan proses penyelesaian melalui pengadilan. Dalam hal yang demikian, putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) secara prinsip dapat menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 55 PP No. 24/1997 dan Pasal 125 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/BPN No. 3/1997) yang mengatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan. Ketentuan tersebut sebagai jalan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal terjadi sengketa mengenai hak atas tanah, dalam hal ini berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Salah satu sengketa berkaitan dengan hal tersebut di atas, sebagaimana termuat di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel. Kasus tersebut bermula dari gugatan yang diajukan oleh penggugat yang merupakan ahli waris dari Alm. H. Abdul Aziz, kepada para tergugat yang merupakan para ahli waris dari Alm. Muhadjar Bin H. Djafar. Bahwa diantara penggugat dengan para tergugat tersebut, telah terjadi transaksi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 235/Grogol Selatan, yang terletak di Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selata, sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Nomor : 41., tanggal 19 Nopember 1973 yang dibuat dihadapan Raden Soerojo Wongsowidjojo, S.H., Notaris di Jakarta. Melalui dalil gugatan penggugat, atas sertipikat tersebut hingga saat ini tidak dapat dimohonkan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dalam hal ini adalah turut tergugat. Hal tersebut disebabkan, salah satunya karena para tergugat yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga tidak dapat diperoleh dokumen-dokumen pendukung untuk keperluan pendaftaran peralihan tersebut, meskipun secara fakta, penggugat telah menguasai secara fisik atas sebidang tanah tersebut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahu.

Penelitian terdahulu dari Samsuto & Rio Christiawan (2025), membahas mengenai kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual yang dibatalkan melalui putusan pengadilan, dimana akibat hukum terhadap hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh Ria Evarini Natalia & Ery Agus Priyono (2025) menganalisis pemberian kuasa mutlak sebagai bentuk "jaminan" dalam perjanjian hutang-piutang dimana terjadi wanprestasi, sehingga berujung pada peralihan hak atas tanah. Hal tersebut diartikan sebagai tindakan "manipulasi

hukum.” Selanjutnya, dalam penelitian oleh Ayuning Dyah Shavitri & Ana Silviana (2025), menekankan penelitiannya pada analisis peran dan tanggungjawab Notaris terhadap penyalahgunaan akta kuasa jual dalam peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan berdasarkan pada akta kuasa jual yang dikuatkan dengan penguasaan fisik atas bidang tanah, serta menganalisis pertimbangan hukum hakim terhadap keabsahan akta kuasa jual dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang hanya meneliti bahan pustaka sehingga disebut juga penelitian hukum kepustakaan (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1985). Sumber data berupa data sekunder, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang bersifat deskriptif. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta putusan pengadilan terkait. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dengan tujuan untuk mencari konsep, teori, pendapat, serta penemuan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang diteliti, kemudian disajikan secara deskriptif, dengan menggambarkan secara akurat dan objektif suatu keadaan, gejala, atau fenomena hukum tanpa membuat kesimpulan yang berlaku umum (generalisasi).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Akta Kuasa Jual dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 5 PP No. 24/1997 diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, BPN juga dibantu oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat umum yang turut serta membantu pemerintah dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan kewenangan yang dimilikinya yaitu membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum di bidang hukum pertanahan (Vincentius Jonathan Wiharjo, et al., 2024).

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 menyatakan bahwa 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. Menurut Boedi Harsono (1995), jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya.

Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta tanah PPAT berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya jual beli tanah. Jual beli tanah tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli tanah itu hanya dapat/boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya (Christina Sri Murni, 2018). Berdasarkan hal tersebut, peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Meskipun demikian, dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, penggunaan akta kuasa jual seringkali terjadi dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli. Penggunaan akta kuasa jual seringkali terjadi dalam konteks jual beli yang tidak melalui akta yang dibuat oleh PPAT, melainkan melalui perjanjian pengikatan jual beli, baik yang dibuat secara dibawah tangan maupun dibuat dihadapan Notaris. Hal ini dilakukan dalam hal belum terpenuhinya persyaratan untuk dilakukan jual beli melalui akta yang dibuat oleh PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan (Aminuddin, et al., 2024).

Secara prinsip, penggunaan akta kuasa jual sebagai dasar peralihan hak atas tanah merupakan hal yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24/1997 secara eksplisit melarang PPAT untuk membuat akta peralihan hak jika didasarkan pada kuasa mutlak. Larangan ini bertujuan untuk mencegah penyelundupan hukum yang dapat mengaburkan transaksi jual beli yang sebenarnya, serta menghindari potensi konflik yang dapat timbul. Pasal 1792 KUHPer menjelaskan, bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Menurut Indah Puspitaarum & Siti Malikhatun Badriyah (2023), akta kuasa jual, yang berisi suatu kuasa untuk menjual, termasuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka kuasa menjual diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdata).

Penggunaan akta kuasa jual sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat dilakukan, selain karena hal tersebut di atas, juga dikarenakan sistem hukum pertanahan di Indonesia yang mengaturnya demikian. Peralihan hak atas tanah karena jual beli di Indonesia, bukanlah jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPer, yang mengatur bahwa jual beli sebagai suatu perjanjian berkaitan dengan hukum benda, sehingga terdapat istilah “juridische levering.” Berbeda dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli sebagaimana diatur di

dalam UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, yang mendasarkan pada konsep jual beli menurut hukum adat, dimana peralihan hak atas tanah karena jual beli bersifat tunai dan terang. Artinya, seketika setelah adanya pembayaran, maka telah terjadi jual beli, akta jual beli, yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini merupakan syarat untuk perubahan data hak atas tanah dapat didaftarkan secara administratif pada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya, berkaitan dengan penguasaan fisik bidang tanah, Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997 telah mengatur mengenai penguasaan fisik bidang tanah sebagai bukti kepemilikan. Di dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) tersebut, dijelaskan bahwa ketentuan ini memberikan jalan keluar dalam hal tidak tersedianya bukti kepemilikan, baik tertulis maupun bentuk lainnya. Akan tetapi, penguasaan secara fisik ini harus dilakukan secara nyata, dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut. Selain itu, di dalam Pasal 61 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 3/1997 juga mengatur, bahwa dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.

Mengenai konsep penguasaan tanah, menurut Yustisia Setiarini Simarmata (2021), dalam tatanan hukum Agraria nasional, setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi. Menguasai dan menggunakan tanah secara individual mengandung arti tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Penguasaan fisik atas bidang tanah menunjukkan adanya hubungan nyata antara seseorang dengan tanah yang dikuasainya, dan hal ini menjadi dasar penting bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat hak milik sebagai pengakuan hukum atas tanah tersebut (Anggi Roy Darmadi, & Sulistio Adiwiranto, 2025). Penguasaan secara fisik bidang tanah yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik juga merupakan dasar, bahwa terhadap suatu bidang tanah tidak terdapat sengketa mengenai kepemilikan. Menurut Anggreany Arief, et al. (2025), dalam hukum Indonesia, pembeli beritikad baik mendapat perlindungan hukum berdasarkan asas keadilan dan itikad baik, sebagaimana diatur dalam KUHPdata, UUPA, serta peraturan terkait pendaftaran tanah.

Pertimbangan Hukum Hakim terhadap keabsahan Akta Kuasa Jual dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel.

Majelis Hakim dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 334/Pdt.G/2025/PN Jkt.Sel., tidak serta merta mengabaikan Akta Kuasa Nomor : 41., tanggal 19 Nopember 1973 yang dibuat dihadapan Raden Soerojo Wongsowidjojo, S.H., Notaris di Jakarta. Sebaliknya, Majelis Hakim mengkaji akta tersebut berdasarkan konteks historis dan yurisprudensi yang relevan. Dalam hal ini, Majelis Hakim merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagaimana

di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3604 K/Pdt/1985 dan Nomor : 731 K/Sip/1975. Kaidah hukum dari yurisprudensi ini menegaskan bahwa surat kuasa mutlak, yang tidak diatur secara eksplisit dalam KUHP, dapat diakui keberadaannya sebagai *bestendig gebruikelijk beding* (suatu syarat yang diperjanjikan menurut kebiasaan yang terus-menerus). Lebih lanjut, yurisprudensi tersebut juga menyatakan bahwa Pasal 1813 KUHP tidak bersifat limitatif dan para pihak dapat menyepakati suatu kuasa yang tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable*).

Hal ini menunjukkan adanya penerapan prinsip yang mengatasi formalisme hukum. Majelis Hakim mengetahui, bahwa transaksi jual beli tersebut telah terjadi pada tahun 1973, akan tetapi hal tersebut tidak serta merta dapat dibatalkan, atau tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hanya karena tidak memenuhi prosedur administratif yang berlaku. Putusan ini mengafirmasi bahwa substansi dari suatu perbuatan hukum, dalam hal ini transaksi jual beli yang sudah lunas dan terjadi dihadapan pejabat umum, memiliki kekuatan hukum yang tidak kalah pentingnya dibandingkan dengan formalitas yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan “pasca-transaksi”.

Kedudukan akta kuasa jual sebagaimana telah diuraikan di atas, pada dasarnya tidak diperbolehkan, akan tetapi, di dalam praktiknya pemberian kuasa jual ini dilakukan atas dasar perjanjian pengikatan jual beli. Meskipun di dalam perkara ini, tidak terdapat hal yang menerangkan adanya perjanjian pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah dimaksud. Kuasa jual seringkali digunakan sebagai perjanjian pemberian kuasa yang memberikan kedudukan hukum bagi pembeli dalam rangka melakukan peralihan hak atas tanah. Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, dan penjual menerima pembayaran dari pembeli, seringkali penjual tidak mau menyelesaikan kewajibannya dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga hal ini menyulitkan bagi pembeli. Di lain sisi, pembeli telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar kepada penjual. Terhadap hal ini, sistem pendaftaran tanah di Indonesia telah mengaturnya secara jelas. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 mengatur, bahwa 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. Selanjutnya, di dalam ayat (2) diatur pengecualian mengenai pendaftaran tanah tidak dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dengan menyebutkan, bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Ketentuan ini memberikan ruang bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah selain dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Majelis Hakim dalam perkara ini juga tidak hanya mendasarkan putusannya pada akta kuasa jual semata, akan tetapi juga menerapkan prinsip pembuktian kumulatif. Surat pernyataan yang dibuat oleh 2 (dua) orang ahli waris dari para tergugat berfungsi sebagai pengakuan otentik yang sangat kuat. Pengakuan ini menegaskan bahwa objek tanah tersebut memang telah dijual kepada H. Abdul Aziz. Pengakuan dari pihak yang memiliki kepentingan langsung seperti ini memiliki nilai pembuktian yang tinggi.

Selain itu, fakta bahwa terdapat penguasaan fisik bidang tanah yang damai dan tanpa sengketa sejak tahun 1973 hingga saat ini, menjadi pertimbangan penting bagi Majelis Hakim. Penguasaan yang berlangsung selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun tersebut telah menunjukkan adanya itikad baik (good faith) dari penggugat sebagai pemilik sebagaimana telah diatur di dalam Permen ATR/BPN No. 3/1997 Pasal 61 ayat (1) mengenai penguasaan fisik bidang tanah sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah, bahwa dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan dan para pendahulu pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor : 295 K/Sip/1973 yang menyatakan, bahwa penguasaan tanah secara terus-menerus dan tanpa sengketa adalah bukti kepemilikan yang sah secara faktual. Majelis Hakim juga melaksanakan pemeriksaan setempat sehingga semakin memperkuat hal tersebut. Selain itu, penggugat yang menjalankan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara konsisten, menguatkan dalil kepemilikan. Pembayaran pajak adalah manifestasi dari pemenuhan kewajiban sebagai pemilik dan secara tidak langsung menunjukkan pengakuan hak secara sepihak yang terus-menerus.

Sehingga, berdasarkan dari fakta-fakta yang ada, serta pertimbangan hukum hakim, secara keseluruhan putusan ini memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli yang beritikad baik. Majelis Hakim mengesampingkan fakta bahwa sertifikat masih tercatat atas nama pihak lain, akan tetapi sebaliknya, hakim melihat pada serangkaian fakta yang menunjukkan niat baik, penguasaan, dan pemenuhan kewajiban sebagai pemilik. Ini adalah penegasan bahwa hukum melindungi mereka yang secara substansi telah memiliki hak, meskipun secara formalitas belum tercatat, dan bahwa sertifikat sebagai tanda bukti hak, meskipun kuat, bukanlah bukti mutlak yang tidak dapat dibantah di pengadilan. Salah satu poin penting dalam kasus ini adalah kendala administratif yang dialami oleh Kantor Pertanahan (Turut Tergugat). Dalam jawabannya, Turut Tergugat secara lugas menyatakan bahwa mereka adalah lembaga administrasi pemerintahan yang terikat pada PP No. 24/1997 dan tidak dapat memproses permohonan balik nama karena bukti perolehan hak yang diajukan Penggugat tidak memenuhi ketentuan formil, yaitu harus berupa akta PPAT. Akan tetapi, sesuai dengan Pasal 125 Permen ATR/BPN No. 3/1997, yang memungkinkan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan

hukum tetap, Turut Tergugat harus tunduk dan patuh pada putusan Majelis Hakim terhadap perkara ini.

Dengan demikian, putusan pengadilan dalam kasus ini memiliki fungsi konstitutif. Putusan ini menciptakan suatu keadaan hukum baru yang mengikat bagi Kantor Pertanahan, menjadikannya dasar hukum yang sah untuk melakukan proses pendaftaran, setara dengan akta jual beli. Selain itu, putusan ini berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan kebenaran substantif yang telah dibuktikan di pengadilan dengan prosedur pendaftaran formil di Kantor Pertanahan, serta sebagai instrumen hukum yang memberikan solusi atas ketidaksesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan kebenaran materil.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat dibuat kesimpulan, bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan kecenderungan positif, yaitu data yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dianggap sah dan benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dihadapan pengadilan. Berkaitan dengan peralihan hak, PP No. 24/1997 mensyaratkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa jual dengan melalui pengadilan merupakan perwujudan hukum dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan bagi pemegang hak yang beritikad baik, dalam hal tidak dapat memenuhi persyaratan formil guna pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Meskipun secara pengaturan, penggunaan akta kuasa jual dilarang dalam PP No. 24/1997 karena dianggap sebagai kuasa mutlak, Majelis Hakim secara tepat menggunakan prinsip pembuktian kumulatif yang didukung oleh 2 (dua) hal, yaitu pertama, legitimasi akta kuasa jual berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengakui kuasa mutlak sebagai bestendig gebruikelijk beding (hukum kebiasaan); dan kedua, bukti faktual yang tak terbantahkan, yaitu surat pernyataan yang dibuat oleh 2 (dua) orang ahli waris dari para tergugat sebagai pengakuan otentik serta penguasaan fisik bidang tanah yang damai dan beritikad baik selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun oleh penggugat dan/atau ahli warisnya, dikuatkan dengan pemenuhan kewajiban pajak, sesuai dengan Pasal 61 Permen ATR/BPN No. 3/1997. Sehingga, Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan sah Akta Kuasa Nomor : 41., tanggal 19 Nopember 1973 yang dibuat dihadapan Raden Soerojo Wongsowidjojo, S.H., Notaris di Jakarta, dan terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli yang terjadi diantara para pihak pada tahun 1973 adalah sah, meskipun tidak dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kebenaran materiil yang telah terbukti secara yudisial ini diangkat statusnya menjadi dasar hukum yang konstitutif, yang wajib dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, sehingga secara efektif menjembatani kesenjangan antara sejarah transaksi non-formal dengan prosedur pendaftaran formil modern, sekaligus memperkuat posisi hukum sebagai jalur terakhir untuk memastikan kepastian status kepemilikan terhadap hak atas tanah di Indonesia.

DAFTAR RUJUKAN

- Afriani, M. E. (2016). *Kuasa Menjual sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*. Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau, 3(2), 1-15.
- Aminuddin, Arliyanda, & Irwansyah. (2024). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Perdata dan Administrasi Pertanahan*. Indonesian Journal of Intellectual Publication, 5(1), 100-107.
- Arief, A., Asma, A., Muhdar, M. Z., & Gazali, I. M. U. (2025). *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah*. Yustiabelen, 11(2), 85-100.
- Darmadi, A. R., & Adiwinarto, S. (2025). *Aspek Hukum Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai Dasar Penerbitan Hak Milik atas Tanah pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditinjau berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum*. Indonesian Journal of Law and Justice, 3(1), 1-9.
- Harsono, B. (1995). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*. Jakarta: Djambatan.
- Murni, C. S. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat*. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 4(2), 680-692.
- Perangin, E. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Puspitaarum, I., & Badriyah, S. M. (2023). *Kekuatan Surat Kuasa Jual pada Pembelian Tanah yang Tidak Dibalik Nama untuk Developer Perumahan*. Notarius, 16(2), 1710-1723.
- Simarmata, Y. S. (2021). *Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak yang Belum Sempurna*. Indonesian Notary, 3(8), 1-17.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (1985). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali.
- Waskito, & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Wiharjo, V. J., Nurhayati, E., & Fakhriah, E. L. (2024). *Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Membuat Akta Jual Beli berdasarkan Akta Kuasa Palsu secara Administratif dan Perdata*. ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 7(2), 207-221.