



Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum

Mohammad Ryar Mirzad Aroffa¹, Sri Wahyu Handayani²

Fakultas Hukum, Universitas Jendral Soedirman, Indonesia

Email Korespondensi: mohammad.aroffa@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: 02 November 2025

ABSTRACT

The Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB) serves a central role in the transfer of land rights and embodies the principle of legal certainty within Indonesia's land law system. As an authentic deed drawn up by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), the AJB functions as valid evidence of a legal sale and purchase transaction as well as the legal basis for land registration at the National Land Office. This research employs a normative juridical method through an analytical study of statutory regulations, legal doctrines, and relevant literature. The results show that the legality of an AJB depends on the fulfillment of both formal and material requirements – namely, that it is made by an authorized PPAT, attended by competent parties, and specifies a clear object and price. The AJB possesses perfect evidentiary power unless proven otherwise, thereby ensuring legal certainty and protection for bona fide purchasers. However, its validity can be undermined by negligence in data verification, administrative errors, or misuse of authority by the PPAT. Therefore, enhancing PPAT professionalism, strengthening government oversight, and developing a digital-based land registration system are essential to ensure the AJB's effectiveness as a legitimate legal instrument and to safeguard equitable ownership rights

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Legality, Legal Certainty, Legal Protection

ABSTRAK

Akta Jual Beli (AJB) merupakan instrumen hukum yang memiliki peran sentral dalam proses peralihan hak atas tanah dan menjadi wujud nyata dari asas kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia. Sebagai akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), AJB berfungsi sebagai bukti sah atas terjadinya perbuatan hukum jual beli sekaligus dasar pendaftaran hak di kantor pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan studi literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas AJB ditentukan oleh terpenuhinya syarat formil dan materiil, yakni dibuat oleh PPAT yang berwenang, dihadiri para pihak yang cakap hukum, serta memiliki objek dan harga yang jelas. AJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Namun, keabsahan AJB dapat terpengaruh oleh kelalaian dalam verifikasi data, kesalahan administratif, atau penyalahgunaan kewenangan PPAT. Oleh karena itu, peningkatan profesionalitas PPAT, pengawasan pemerintah, serta penguatan sistem pendaftaran tanah berbasis digital diperlukan untuk menjamin efektivitas AJB sebagai alat bukti hukum yang sah dan melindungi hak kepemilikan tanah secara berkeadilan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Legalitas, Kepastian Hukum, Perlindungan Hak

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia karena menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari eksistensi sosial dan ekonomi masyarakat. Tanah bukan sekadar benda tetap, tetapi juga mempunyai fungsi sosial yang melekat pada setiap hak atasnya. (Boedi Harsono, 2005) Pandangan ini menunjukkan bahwa penguasaan dan peralihan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari kepentingan hukum serta tanggung jawab sosial pemiliknya. Dalam kehidupan modern, tanah tidak hanya menjadi tempat tinggal atau lahan usaha, tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi sebagai objek investasi dan jaminan keuangan. Oleh karena itu, pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat.

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya harus dilakukan secara tertulis dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang dimuat di dalamnya. (Maria S.W Sumardjono, 2008) Akta Jual Beli (AJB) menjadi bukti sah yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. AJB tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti administratif, tetapi juga sebagai dasar hukum dalam proses pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian, keberadaan AJB memiliki peranan penting dalam sistem hukum agraria Indonesia karena menjamin keabsahan transaksi serta melindungi hak pemilik tanah dari kemungkinan sengketa di kemudian hari.

Meskipun demikian, praktik di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua masyarakat memahami pentingnya pembuatan AJB sebagai syarat sahnya peralihan hak atas tanah. Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan menggunakan kuitansi atau surat pernyataan di bawah tangan. (Siregar, Andri, 2021) Tindakan tersebut sering kali dilakukan karena alasan biaya, kesederhanaan, atau ketidaktahuan terhadap peraturan yang berlaku. Namun, bentuk transaksi seperti ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika salah satu pihak tidak beritikad baik atau terdapat klaim ganda terhadap objek tanah yang sama. Dalam praktik hukum, akta di bawah tangan memiliki kedudukan hukum yang lebih lemah dibandingkan akta otentik. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang pihak yang menandatangani tidak menyangkal kebenarannya. (Effendi Perangin, 2004) Sementara itu, AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan hukum. Hal ini berarti, apabila terjadi sengketa, AJB dapat menjadi bukti utama yang diakui secara hukum tanpa perlu pembuktian tambahan, kecuali ada bukti kuat yang menyatakan sebaliknya.

Selain itu, fenomena sosial yang muncul di masyarakat memperlihatkan adanya pergeseran paradigma dalam memandang legalitas transaksi tanah. Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa kesepakatan jual beli yang disertai pembayaran telah cukup untuk dianggap sah secara hukum. (Lestari, Dwi,

2019) Dalam sistem hukum agraria nasional, jual beli tanah bersifat riil, artinya hak baru berpindah setelah terpenuhinya syarat formil berupa pembuatan AJB dan pendaftaran di kantor pertanahan. Apabila syarat tersebut diabaikan, maka peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan berpotensi menimbulkan sengketa. Kepastian hukum merupakan asas fundamental dalam setiap transaksi hukum, termasuk dalam proses peralihan hak atas tanah. Tujuan utama hukum adalah menciptakan ketertiban serta memberikan jaminan kepastian dan keadilan bagi masyarakat. Dalam konteks tersebut, keberadaan Akta Jual Beli (AJB) berperan sebagai instrumen penting yang menjamin kepastian hukum, karena menjadi bukti bahwa transaksi jual beli tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Tanpa adanya AJB, pembeli tanah tidak memiliki dasar perlindungan hukum yang kuat, terutama ketika muncul pihak lain yang mengajukan klaim atas objek tanah yang sama.

Perlindungan hukum terhadap hak pemilik tanah juga menjadi aspek yang tidak dapat diabaikan. Perlindungan hukum adalah segala upaya untuk memberikan rasa aman kepada subjek hukum dalam menikmati hak-haknya. (Sudikno Mertokusumo, 2011) Dengan adanya AJB yang sah, pemilik tanah memperoleh perlindungan hukum dari risiko gugatan, penggelapan hak, maupun penyalahgunaan dokumen. Legalitas AJB menjadi bentuk nyata dari implementasi perlindungan hak tersebut, karena dokumen ini menjadi dasar pengakuan hukum yang sah terhadap kepemilikan tanah. Di sisi lain, persoalan muncul ketika AJB yang dibuat secara formal ternyata tidak diikuti dengan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana kekuatan hukum AJB dapat menjamin hak kepemilikan apabila proses administrasi pertanahan belum diselesaikan. Oleh karena itu, pembahasan mengenai legalitas AJB tidak hanya berhenti pada proses pembuatan akta, tetapi juga harus dikaitkan dengan mekanisme pendaftaran tanah sebagai bentuk akhir dari peralihan hak yang sah secara hukum. Menurut ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 serta Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, legalitas Akta Jual Beli (AJB) menjadi syarat utama bagi terwujudnya kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan di Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk mengkaji secara lebih mendalam mengenai Bagaimana kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan Bagaimana Legalitas Akta Jual Beli (AJB) berperan dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik tanah.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. (Kornelius

Benuf, Muhammad Azhar, 2020) Penelitian hukum yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka terutama data sekunder seperti peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian kontrak atau dokumen hukum lainnya, metode yuridis normatif ini dapat dilengkapi dengan wawancara, dan diskusi. Penelitian dengan menggunakan metode yuridis normatif ini didukung oleh literatur-literatur yang terkait dengan masalah yang diteliti. (Depri Liber Sonata, 2014). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari: Bahan Hukum Primer (peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan yang relevan), Bahan Hukum Sekunder (buku-buku teks, artikel jurnal ilmiah, dan karya akademik lainnya), dan Bahan Hukum Tersier (kamus hukum, ensiklopedia, dan buku panduan). Data dan bahan hukum yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan teknik analisis deskriptif-analitis

HASIL DAN PEMBAHASAN

Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah

Akta Jual Beli (AJB) merupakan bentuk konkrit dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, AJB berfungsi sebagai bukti autentik yang mencerminkan terjadinya perbuatan hukum jual beli serta menjadi dasar dilakukannya pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Legalitas AJB tidak hanya dipandang dari sisi formalitas administratif, melainkan juga dari aspek materiil yang mencakup kesesuaian antara kehendak para pihak, kebenaran objek transaksi, serta kewenangan pejabat pembuat akta. Kekuatan hukum AJB sebagai bukti peralihan hak atas tanah diatur secara tegas dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Ketentuan ini memperkuat kedudukan AJB sebagai instrumen yuridis yang menjembatani perbuatan hukum perdata dengan sistem administrasi pertanahan negara.

Legalitas AJB berakar dari prinsip dasar hukum perjanjian, di mana setiap peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak yang cakap hukum dan dilakukan sesuai prosedur yang sah. AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan autentik karena pejabat tersebut ditunjuk secara resmi oleh negara untuk menjalankan sebagian kewenangan publik dalam bidang pertanahan. Dengan demikian, AJB menjadi dokumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap isi dan kebenaran formilnya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. (Boedi Harsono, 2018) Kedudukan AJB sebagai akta autentik membedakannya dari akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui oleh para pihak dan tidak memiliki nilai autentik di hadapan hukum pertanahan. (Habib Adjie, 2020) Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang dilakukan menggunakan akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan peralihan hak, serta berisiko menimbulkan sengketa kepemilikan di masa mendatang. Dalam konteks ini, keberadaan Akta Jual Beli (AJB) memiliki

peran sentral sebagai sarana penghubung antara perbuatan hukum perdata dan sistem administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara.

Secara konsep, AJB merupakan bentuk konkret penerapan asas publicity dan speciality dalam hukum pertanahan. Asas publicity mensyaratkan agar setiap peralihan hak atas tanah diumumkan kepada publik melalui pendaftaran, sedangkan asas speciality menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki identitas subjek dan objek yang jelas. (Effendi Perangin, 2018) Kedua asas tersebut berfungsi untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah memiliki kejelasan dan memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Akta Jual Beli (AJB) memiliki peran krusial dalam menjamin penerapan asas-asas tersebut karena menjadi alat bukti autentik atas perbuatan hukum yang dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah. Namun, dalam praktiknya, masih sering muncul berbagai persoalan terkait keabsahan AJB. Beberapa di antaranya timbul akibat kelalaian PPAT dalam memeriksa identitas para pihak, kesalahan dalam pencantuman data fisik maupun yuridis tanah, serta ketidaksesuaian antara dokumen pendukung dengan kondisi faktual di lapangan. Permasalahan semacam ini dapat menyebabkan AJB menjadi cacat hukum dan kehilangan kekuatan autentiknyanya. Dalam situasi demikian, AJB tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak, dan apabila telah dijadikan dasar pendaftaran, maka sertifikat yang diterbitkan dapat digugat melalui mekanisme pembatalan.

Kelemahan lain yang sering ditemukan dalam praktik adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanpa kehadiran salah satu pihak atau melalui pemberian kuasa yang tidak sah. Kondisi ini jelas bertentangan dengan asas kehati-hatian serta prinsip kebenaran formal yang wajib dijunjung oleh PPAT. Ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses penandatanganan AJB menimbulkan keraguan mengenai apakah akta tersebut benar-benar mencerminkan kehendak para pihak yang bertransaksi. Akibatnya, AJB tersebut berisiko dibatalkan secara hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Dari sisi legalitas formal, AJB wajib memenuhi ketentuan administratif yang telah ditetapkan, antara lain kehadiran para pihak, kejelasan objek tanah, kesesuaian data pada sertifikat, serta pelunasan kewajiban pajak yang terkait dengan transaksi tersebut. Jika salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat dapat dikualifikasikan sebagai tidak sah secara hukum. Sedangkan dari aspek legalitas materiil, AJB harus mencerminkan kesepakatan bebas para pihak dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. (S. Rahmawati, 2019)

Kekuatan hukum AJB juga bergantung pada integritas dan profesionalitas PPAT sebagai pejabat umum. PPAT memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya benar-benar mencerminkan kehendak para pihak dan sesuai dengan ketentuan hukum. (E. Pratiwi, 2020) Dengan demikian, setiap bentuk kelalaian atau penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan, baik terhadap para pihak yang bertransaksi maupun terhadap PPAT sendiri. Dalam ranah hukum pembuktian, AJB memiliki tiga jenis kekuatan hukum, yaitu kekuatan pembuktian formil, kekuatan

pembuktian materiil, dan kekuatan eksekutorial. Kekuatan formil menunjukkan bahwa AJB menjadi bukti sah bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Sementara itu, kekuatan materiil menegaskan bahwa isi akta tersebut dianggap benar sampai ada bukti yang membuktikan sebaliknya. Adapun kekuatan eksekutorial memberikan makna bahwa AJB dapat dijadikan dasar untuk melaksanakan hak-hak hukum yang timbul dari perbuatan hukum tersebut.

Perlu dipahami bahwa keabsahan Akta Jual Beli (AJB) tidak hanya bergantung pada keberadaan akta itu sendiri, tetapi juga pada proses pembuatan serta tahapan pendaftarannya. AJB yang sah secara hukum baru menimbulkan akibat hukum yang sempurna apabila peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan di kantor pertanahan. Dengan demikian, keberlakuan AJB tidak dapat dipisahkan dari sistem pendaftaran tanah nasional yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi para pemegang hak. Berbagai penelitian di bidang hukum agraria menunjukkan bahwa sengketa pertanahan sering kali berawal dari perbedaan pemahaman mengenai kekuatan hukum AJB. Di satu sisi, AJB dipandang sebagai bukti sah peralihan hak, namun di sisi lain, AJB yang belum didaftarkan dianggap belum menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, penting untuk disadari bahwa AJB memiliki dua dimensi hukum, yaitu dimensi perdata yang mengikat para pihak yang membuatnya, dan dimensi publik yang berlaku terhadap pihak ketiga setelah dilakukan pendaftaran.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa keabsahan Akta Jual Beli (AJB) bergantung pada terpenuhinya dua aspek pokok, yakni aspek formil administratif dan aspek materiil substantif. Kedua aspek tersebut merupakan syarat esensial untuk mewujudkan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. Legalitas AJB juga mencerminkan adanya keseimbangan antara kepentingan individu sebagai pemegang hak dan kepentingan publik dalam upaya menjaga ketertiban administrasi pertanahan di tingkat nasional.

Keberadaan Akta Jual Beli (AJB) memiliki posisi yang sangat penting sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang sah menurut hukum. Namun, legalitas formal yang melekat pada AJB tidak serta-merta menjamin bahwa seluruh proses peralihan hak tersebut benar-benar terbebas dari potensi sengketa atau ketidakpastian hukum. Dalam praktiknya, masih sering dijumpai persoalan di mana AJB telah ditandatangani di hadapan PPAT, tetapi timbul permasalahan mengenai keabsahan, kejujuran para pihak, atau bahkan tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang bersangkutan. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek legalitas formal saja tidak cukup; dibutuhkan pula jaminan kepastian hukum dan perlindungan yang nyata terhadap pemilik hak agar tujuan hukum pertanahan, yaitu menciptakan ketertiban dan keadilan dalam penguasaan tanah, dapat terwujud secara menyeluruh. Oleh karena itu, pembahasan berikut akan meninjau lebih lanjut mengenai bagaimana legalitas AJB tersebut berimplikasi terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemilik tanah.

Implikasi Legalitas AJB terhadap Kepastian dan Perlindungan Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia. Prinsip kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA Tahun 1960 menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana utama untuk memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Oleh karena itu, AJB berfungsi sebagai syarat formil dalam mewujudkan perlindungan hak kepemilikan atas tanah. Melalui sistem pendaftaran tanah yang teratur dan pengaturan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), negara berupaya memastikan agar setiap peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan secara sah dan diakui secara hukum. Dalam konteks ini, Akta Jual Beli (AJB) memiliki fungsi strategis sebagai dokumen autentik yang menegaskan terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Legalitas AJB menjadi pondasi yang memberikan rasa aman terhadap pihak pembeli, sekaligus menjadi jaminan hukum terhadap keabsahan transaksi yang dilakukan di hadapan PPAT.

Kepastian hukum yang timbul dari AJB tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substantif, karena berkaitan langsung dengan pengakuan hak atas tanah yang diperoleh. Ketika AJB dibuat oleh PPAT yang berwenang dan memenuhi seluruh ketentuan hukum, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Artinya, isi akta dianggap benar hingga ada bukti sebaliknya yang dapat membuktikan ketidakbenaran isi atau proses pembuatannya. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah beritikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian jual beli tanah. Sebagaimana dijelaskan oleh Sri Hajati, keabsahan AJB bukan hanya ditentukan oleh bentuk formal akta, tetapi juga oleh terpenuhinya asas kejujuran, keterbukaan, dan kehendak bebas para pihak dalam transaksi tanah tersebut. (Sri Hajati, 2020)

Lebih lanjut, AJB sebagai alat bukti otentik menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Setelah proses pendaftaran selesai, sertifikat baru akan diterbitkan atas nama pemilik yang baru, yang kemudian menjadi alat bukti kuat kepemilikan hak. Dalam hal ini, legalitas AJB berimplikasi langsung terhadap kepastian hukum, karena menjadi penghubung antara proses peralihan hak secara perdata dengan pengakuan administratif oleh negara. Maria S.W. Sumardjono mengemukakan bahwa hubungan antara AJB dan pendaftaran tanah bersifat komplementer; AJB adalah bukti terjadinya perbuatan hukum, sedangkan pendaftaran tanah adalah pengesahan administratif oleh negara terhadap akibat hukum yang timbul. (Maria S.W Sumardjono, 2018) Meski demikian, dalam praktiknya masih sering terjadi sengketa pertanahan yang berawal dari transaksi jual beli tanah yang telah disertai dengan Akta Jual Beli (AJB). Berbagai kasus menunjukkan bahwa meskipun AJB telah dibuat secara sah di hadapan PPAT, tetap muncul persoalan seperti keberatan dari pihak ketiga, tumpang tindih sertifikat, hingga dugaan pemalsuan dokumen pendukung. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana legalitas AJB mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pemilik hak yang baru. Umumnya, permasalahan tersebut bukan disebabkan oleh

kelemahan AJB sebagai akta autentik, melainkan akibat kurang cermatnya proses verifikasi terhadap data yuridis dan fisik tanah sebelum akta tersebut dibuat.

Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pemilik tanah hasil jual beli tidak hanya ditentukan oleh kekuatan AJB semata, tetapi juga oleh integritas proses yang mendahuluinya. PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, tidak diblokir, dan tidak dijaminkan kepada pihak lain. Dalam pandangan Habib Adjie, tanggung jawab PPAT mencakup verifikasi identitas para pihak, status hak atas tanah, serta keabsahan dokumen-dokumen yang digunakan dalam pembuatan akta. (Habib Adjie, 2019) Dengan demikian, legalitas AJB menjadi instrumen perlindungan hukum yang efektif hanya apabila PPAT menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian dan profesionalitas.

Aspek perlindungan hukum juga terlihat dari posisi pembeli yang beritikad baik. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pembeli yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum sepanjang transaksi yang dilakukan telah memenuhi seluruh ketentuan dan prosedur yang berlaku, meskipun kemudian muncul sengketa. Prinsip perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik mencerminkan penerapan asas keadilan dan kepastian hukum yang menjadi dasar utama dalam sistem hukum agraria nasional.

Oleh sebab itu, negara berkewajiban menjamin agar sistem pendaftaran tanah berjalan secara efektif untuk mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan serta memastikan kepastian hak bagi setiap pemegang tanah yang sah. Perlindungan hukum terhadap pemilik hak mencakup dua bentuk, yakni preventif dan represif. Perlindungan preventif dilaksanakan melalui prosedur administrasi yang ketat, seperti pemeriksaan data fisik dan yuridis tanah, serta keterlibatan PPAT dalam proses jual beli. Sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur peradilan maupun mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks tersebut, Akta Jual Beli (AJB) memiliki fungsi penting sebagai alat bukti utama yang menentukan kedudukan hukum para pihak dalam penyelesaian sengketa. Semakin kuat keabsahan AJB yang dimiliki, semakin besar pula peluang bagi pemegang hak baru untuk mendapatkan perlindungan hukum yang adil dan proporsional. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa legalitas AJB memiliki implikasi langsung terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik. AJB bukan hanya sekadar dokumen administratif, tetapi juga instrumen yuridis yang meneguhkan hak kepemilikan seseorang atas tanah. Namun untuk mencapai tujuan hukum tersebut, dibutuhkan sinergi antara perangkat hukum (aturan, PPAT, dan BPN) serta kesadaran hukum masyarakat dalam setiap transaksi tanah. Kelemahan di salah satu unsur tersebut akan berpotensi menurunkan efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya dijamin oleh adanya AJB.

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak atas tanah menunjukkan bahwa AJB memiliki

kekuatan hukum yang kuat dan diakui sebagai alat bukti otentik dalam setiap transaksi jual beli tanah. Keabsahan AJB terletak pada terpenuhinya syarat-syarat hukum, seperti dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, kehadiran para pihak, serta adanya objek dan harga yang jelas. Dengan demikian, AJB menjadi dasar sah terjadinya peralihan hak, baik secara perdata maupun administratif. Namun, kekuatan AJB dapat kehilangan nilainya apabila proses pembuatan akta tidak memenuhi unsur kehati-hatian dan kebenaran materiil, misalnya ketika data tanah tidak sesuai atau para pihak memberikan keterangan yang tidak benar. Implikasi legalitas AJB terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik tanah terlihat dari perannya dalam menjamin kejelasan status kepemilikan dan melindungi hak pembeli yang beritikad baik. AJB yang sah memberikan kepastian bahwa transaksi jual beli tanah telah dilakukan sesuai ketentuan hukum, sehingga pembeli memperoleh perlindungan terhadap klaim atau gugatan pihak lain. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan permasalahan seperti sengketa sertipikat ganda, tumpang tindih hak, atau penyalahgunaan kewenangan PPAT. Oleh karena itu, kepastian hukum dan perlindungan hak tidak hanya bergantung pada akta semata, tetapi juga pada integritas PPAT dan tertibnya sistem administrasi pertanahan.

Adapun rekomendasi untuk penelitian ini adalah Untuk memperkuat legalitas AJB sebagai bukti peralihan hak, diperlukan peningkatan kualitas dan pengawasan terhadap kinerja PPAT. Setiap PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen pendukung telah diverifikasi secara lengkap dan benar sebelum pembuatan akta. Selain itu, pelatihan berkala bagi PPAT perlu dilakukan agar mereka memahami perkembangan hukum dan teknologi pertanahan yang terus berubah. Guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu memperkuat sistem pendaftaran tanah berbasis digital dan memperluas akses informasi publik mengenai status tanah. Dengan demikian, risiko sengketa dapat diminimalisir dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan meningkat. Di sisi lain, masyarakat juga perlu meningkatkan kesadaran hukum untuk selalu melakukan transaksi jual beli tanah secara resmi melalui PPAT yang berwenang, sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap hak miliknya

DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, H. (2019). *Hukum notaris dan PPAT di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(23).
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2018). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hajati, S. (2020). *Hukum agraria Indonesia: Teori dan praktik dalam pendaftaran tanah*. Surabaya: Airlangga University Press.

- Liber Sonata, D. (2014). Metode penelitian hukum normatif dan empiris: Karakteristik khas dari metode meneliti hukum. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1).
- Lestari, D. (2019). Perlindungan hukum bagi pembeli tanah berdasarkan akta di bawah tangan. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 4(1).
- Perangin, E. (2004). *Hukum agraria di Indonesia: Suatu telaah dari sudut pandang praktisi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Pratiwi, E. (2020). *Kepastian dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui AJB (Skripsi)*. Universitas Diponegoro.
- Rahmawati, S. (2019). Kekuatan pembuktian akta jual beli dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Hukum Agraria*, 7(2).
- Siregar, A. (2021). Kekuatan hukum akta jual beli tanah dalam sistem hukum agraria nasional. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(2).
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, M. S. W. (2018). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. Jakarta: Kompas.
- Mertokusumo, S. (2011). *Teori hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.