

Peran Pengadilan Dalam Mengatasi Hambatan Balik Nama Akibat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Studi Kasus Putusan Nomor: 476/pdt.G/2024/Pn.Bdg.)

Agnesia Putri Pangalinan¹ Lisma Lumentut² Priya Tandirerung³

Universitas Kristen Indonesia Paulus, Indonesia^{1,2,3}

Email: putryagesia7@gmail.com¹ lumentutlisma@gmail.com² priyatandirerung@gmail.com³

Abstrak

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering menimbulkan hambatan dalam proses balik nama sertifikat karena tidak memenuhi persyaratan administratif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran pengadilan dalam mengatasi hambatan balik nama sertifikat akibat perjanjian jual beli tanah tanpa Akta PPAT serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 476/Pdt.G/2024/PN Bdg. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan berperan memberikan perlindungan dan kepastian hukum melalui pengesahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan apabila terbukti memenuhi syarat sah perjanjian, telah terjadi pembayaran, penyerahan objek, serta pembeli beritikad baik. Dalam putusan tersebut, hakim menyatakan sah perjanjian jual beli, menetapkan penggugat sebagai pemilik yang sah, memberikan kewenangan untuk menyelesaikan Akta Jual Beli, serta memerintahkan Kantor Pertanahan memproses balik nama sertifikat. Putusan tersebut menjadi dasar hukum bagi penyelesaian hambatan administrasi pertanahan yang tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme biasa karena penjual tidak diketahui keberadaannya. Dengan demikian, pengadilan berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa sekaligus pemberi kepastian hukum dalam menjamin perlindungan hak pembeli yang beritikad baik.

Kata Kunci: Peran Pengadilan, Balik Nama Sertifikat, Jual Beli Tanah, Akta PPAT, Kepastian Hukum

Abstract

Land sale and purchase agreements executed without a Deed from a Land Deed Official (PPAT) often create obstacles during the certificate title transfer process because they fail to meet the administrative requirements stipulated by prevailing laws and regulations. This study aims to analyze the role of the courts in overcoming obstacles to certificate title transfers resulting from land sale and purchase agreements made without a PPAT Deed, as well as to analyze the judge's legal reasoning in Judgment Number 476/Pdt.G/2024/PN Bdg. The study employs a normative legal research method utilizing statutory, conceptual, and case-based approaches. The legal materials used—comprising primary, secondary, and tertiary sources—were analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method. The research findings indicate that the judiciary plays a role in providing legal protection and certainty by validating private land sale and purchase agreements, provided they meet the requirements for a valid agreement and involve actual payment, delivery of the property, and a good-faith buyer. In the aforementioned judgment, the judge declared the sale and purchase agreement valid, established the plaintiff as the rightful owner, authorized the finalization of the official Sale and Purchase Deed, and ordered the Land Office to process the certificate title transfer. This judgment serves as a legal basis for resolving land administration difficulties that cannot be settled through standard mechanisms due to the seller's whereabouts being unknown. Thus, the court functions as a means of dispute resolution and a provider of legal certainty, ensuring the protection of the rights of good-faith buyers.

Keywords: Role of the Court, Certificate Title Transfer, Land Sale and Purchase, PPAT Deed, Legal Certainty



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Sebagai Negara dengan latar belakang agraris, Indonesia memahami pentingnya tanah sebagai suatu hal yang berharga dalam kehidupan masyarakat. Tanah merupakan komponen kehidupan masyarakat Indonesia yang tidak dapat dipisahkan dan sebenarnya hanya dilihat dari sudut pandang ekonomi saja, tanah merupakan komponen vital dalam kehidupan manusia. Masyarakat Indonesia dapat memanfaatkan tanah untuk menentukan wilayah negaranya dengan memperhatikan wilayah-wilayah yang dikuasai, khususnya tanah, perairan, dan tanah kedaulatan. Tanah mempunyai nilai dimana Tanah, air, dan kekayaan alam yang terdapat di sana langsung menjadi milik negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia.¹ Jual beli, menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana telah dinyatakan di dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".²

Jual beli tanah adalah hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak bisa dipungkiri, sebagaimana proses jual-beli tanah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457 bahwa jual-beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana penjual berjanji menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli yang berjanji untuk membayar kepada penjual dengan harga yang sudah disepakati. Jual-beli hak atas tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi di dalam kehidupan sehari-hari masih banyak terjadi pemindahan hak/peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan atau dalam artian tidak dilakukan sesuai hukum yang berlaku. Hal tersebut dapat mengakibatkan pihak pembeli sangat rugi karena pihak pembeli hanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja, namun secara hukum kepemilikan hak atas tanah tersebut masih tetap atas nama pemilik lama (penjual).³ Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan, seperti kwitansi atau surat pernyataan, yang tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta peralihan hak. Kondisi ini sering terjadi karena ketidaktahuan hukum, alasan biaya, hubungan kepercayaan, ataupun keterbatasan akses terhadap PPAT. Akibatnya, ketika pembeli hendak melakukan proses balik nama sertifikat, permohonannya ditolak oleh Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat administratif berupa Akta Jual Beli dari PPAT. Situasi ini menimbulkan hambatan yuridis dan membuka peluang munculnya sengketa, terutama jika penjual sudah tidak kooperatif atau bahkan telah meninggal dunia. Dalam kondisi demikian, peran pengadilan menjadi sangat penting sebagai lembaga yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang dirugikan. Melalui putusan pengadilan, seperti penetapan sah nya jual beli atau putusan pengganti akta, pembeli dapat memperoleh dasar hukum yang sah untuk mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengeksplorasi lebih dalam tentang peran pengadilan dalam mengatasi hambatan balik nama akibat perjanjian jual lebih dengan itu penulis mengajukan judul studi

¹ Slamet, E. M. (2024). *Analisis Perlindungan Hak Milik Tanah Berdasarkan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang). 13(2), 890

² Budjang, C. B. (2018). Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, 5(1), 89-107.

³ Ramadi, DS, Fendri, A., & Hasbi, M. (2023). Tanggung Jawab PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Padang. *Tinjauan Hukum UNES*, 6 (1), 2168-2180.

kasus “Peran Pengadilan Dalam Mengatasi Hambatan Balik Nama Akibat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (*Studi Kasus Putusan Nomor: 476/pdt.G/2024/Pn.Bdg.*)

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian hukum normatif yaitu dengan cara menekankan penelitian hukum yang bukan hanya mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-undangan namun mengamati perilaku dan kecenderungan terkait perilaku hukum dan interaksi yang terjadi di lapangan. Jenis dan sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Bahan hukum Primer Pada penelitian hukum normatif, data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. data primer Merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, serta data sekunder Bahan hukum primer yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum, dan seterusnya. Adapun metode analisis Pengelolaan data baik berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dihubungkan sedemikian rupa sehingga penyajian penulisan menjadi sistematis dan mudah dipahami agar dapat menjawab setiap permasalahan yang dirumuskan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang tidak menampilkan angka-angka sebagai hasil penelitiannya melainkan disajikan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat-kalimat dan dipaparkan dalam bentuk tulisan. Hasil dari analisis data ini akan disimpulkan secara deduktif yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pertanyaan yang bersifat khusus, yang mana dari kesimpulan dapat diajukan beberapa saran terhadap permasalahan ini. Memberikan landasan hukum mengenai hak atas tanah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peran Pengadilan Dalam Penetapan Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan Demi Kepentingan Balik Nama Sertifikat Tanah

Kedudukan hukum jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan Pengertian jual beli tanah menurut hukum Tanah Nasional adalah hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah disaneer (disaring) yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/hukum adat yang sudah disempurnakan/hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. Menurut Adrian Sutedi yang mengemukakan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.⁴ Jual beli tanah di bawah tangan merupakan suatu tindakan hukum berupa transmisi hak atas tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli tanpa dituangkan ke dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Transaksi semacam ini biasanya hanya dibuktikan dengan surat perjanjian, kuitansi, atau dokumen lain yang dibuat sendiri oleh pihak. Berdasarkan ketentuan hukum perdata, jual beli yang dilakukan di bawah tangan tetap dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, objek yang diperjanjikan dengan jelas, dan adanya sebab yang tidak

⁴ Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukumPertanahan indonesia. *Zaaken: Jurnal Hukum Perdata dan Bisnis*, 1 (1), 127-144.

bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, dalam bidang hukum pertanahan, terpenuhinya syarat-syarat tersebut belum cukup untuk menjamin dapat dilakukannya pendaftaran hak atas tanah. Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" (Subekti, 2003: 338). Menurut Subekti "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu" (Subekti, 1987:1).

Menurut pendapat Sri kSoedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah "suatu peruan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih". Balik nama sertifikat dibawah tangan Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Saat menghadap ke PPAT untuk 7 membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut:⁵

Pada aspek administratif, Kantor Pertanahan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen yang menjadi syarat pendaftaran peralihan hak. Dokumen tersebut meliputi identitas para pihak, sertifikat hak atas tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar peralihan hak, surat kuasa apabila permohonan diajukan melalui kuasa, bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan yang berlaku, serta dokumen lain yang dipersyaratkan. Seluruh dokumen tersebut diperiksa untuk memastikan keabsahan, kelengkapan, dan kesesuaiannya dengan data yang tersimpan dalam administrasi pertanahan. Sebaliknya, apabila dalam proses pemeriksaan ditemukan adanya kekurangan persyaratan, ketidaksesuaian data, atau cacat hukum pada dokumen yang diajukan, Kantor Pertanahan berwenang menunda maupun menolak permohonan pendaftaran sampai seluruh persyaratan dipenuhi atau permasalahan hukum yang ada diselesaikan terlebih dahulu. Kewenangan tersebut merupakan bagian dari fungsi pengendalian pemerintah dalam menjaga tertib administrasi pertanahan, mencegah terjadinya peralihan hak yang bertentangan dengan hukum, serta mengurangi potensi sengketa pertanahan di kemudian hari. Dengan demikian, kewenangan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional beserta Kantor Pertanahan tidak hanya terbatas pada kegiatan pencatatan administrasi, melainkan juga meliputi fungsi penelitian, verifikasi, pengawasan, dan pengendalian terhadap setiap proses peralihan hak atas tanah. Seluruh kewenangan tersebut dilaksanakan untuk menjamin bahwa setiap pendaftaran peralihan hak dilakukan secara sah, tertib, transparan, serta mampu memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

⁵ Andini, SA, Darsono, SH, & Septarina Budiwati, SH (2015). *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah* (Disertasi Doktor, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

Putusan Nomor:476/Pdt.G/2024/Pn.Bdg. Mengatasi Hambatan Dalam Administratif Balik Nama Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tukar menukar, hibah, pemasukkan 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 Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”⁶ Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu.⁷ Atas dasar hak menguasai dari Negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Bahwa penggugat bermaksud untuk melakukan balik nama Sertipikat HGB No. 573/Cisaranten Kidul di Kantor Pertanahan Kota Bandung/ BPN Kota Bandung (Turut Tergugat), ATAUPUN Penggugat bermaksud untuk memohon penetapan hak atas tanah menjadi sertipikat hak milik atas tanah dari SHGB No. 573/Cisaranten Kidul menjadi atas nama R. GUNAWAN SOERIANATA (Penggugat), akan tetapi terhalang dengan ketentuan yang mengatur tata cara dan syarat peralihan hak atas tanah yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yakni Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tukar menukar, hibah, pemasukkan 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.”⁸ Berdasarkan putusan Nomor: 476/pdt.G/2024/Pn.Bdg. Untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa proses jual beli tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT menjadi bukti autentik terjadinya peralihan hak dan menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik nama kepada pihak pembeli. Namun, dalam praktiknya, masih

⁶ Prawira, GBG, Nugraha, YP, & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Pendidikan dan Pembangunan*, 11 (1), 270-274.

⁷ Paujiah, SF (2023). Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Kebaruan*, 1 (1), 57-64.

⁸ BELINDA, NI (2016). *PEROLEHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN MELLUI JUAL BELI* (Disertasi Doktor Universitas Airlangga).halaman 13

banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan, seperti kwitansi atau surat pernyataan, yang tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta peralihan hak. Kondisi ini sering terjadi karena ketidaktahuan hukum, alasan biaya, hubungan kepercayaan, ataupun keterbatasan akses terhadap PPAT. Akibatnya, ketika pembeli hendak melakukan proses balik nama sertifikat, permohonannya ditolak oleh Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat administratif berupa Akta Jual Beli dari PPAT.⁹ Situasi ini menimbulkan hambatan yuridis dan membuka peluang munculnya sengketa, terutama jika penjual sudah tidak kooperatif atau bahkan telah meninggal dunia. Dalam kondisi demikian, peran pengadilan menjadi sangat penting sebagai lembaga yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang dirugikan. Melalui putusan pengadilan, seperti penetapan sahnyanya jual beli atau putusan pengganti akta, pembeli dapat memperoleh dasar hukum yang sah untuk mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan putusan Nomor: 476/pdt.G/2024/Pn.Bdg. Untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa proses jual beli tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT menjadi bukti autentik terjadinya peralihan hak dan menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik nama kepada pihak pembeli. Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan, seperti kwitansi atau surat pernyataan, yang tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta peralihan hak. Kondisi ini sering terjadi karena ketidaktahuan hukum, alasan biaya, hubungan kepercayaan, ataupun keterbatasan akses terhadap PPAT. Akibatnya, ketika pembeli hendak melakukan proses balik nama sertifikat, permohonannya ditolak oleh Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat administratif berupa Akta Jual Beli dari PPAT.¹⁰ Situasi ini menimbulkan hambatan yuridis dan membuka peluang munculnya sengketa, terutama jika penjual sudah tidak kooperatif atau bahkan telah meninggal dunia. Dalam kondisi demikian, peran pengadilan menjadi sangat penting sebagai lembaga yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang dirugikan. Melalui putusan pengadilan, seperti penetapan sahnyanya jual beli atau putusan pengganti akta, pembeli dapat memperoleh dasar hukum yang sah untuk mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan.¹¹ Jadi penulis memberikan analisis terkait dengan putusan yang penulis analisis bahwa hambatan balik nama di Kantor Pertanahan bukan disebabkan oleh penolakan BPN, melainkan karena tidak terpenuhinya syarat administratif berupa AJB PPAT. Pengadilan mengatasi hambatan tersebut dengan memberikan dasar hukum melalui putusan yang menyatakan jual beli sah, menetapkan kepemilikan Penggugat, dan memerintahkan Kantor Pertanahan untuk memproses balik nama. Oleh karena itu, putusan ini menunjukkan bahwa peran pengadilan bukan menggantikan kewenangan BPN, tetapi membuka jalan agar kewenangan administratif BPN dapat dilaksanakan ketika prosedur biasa tidak mungkin dipenuhi karena keadaan tertentu.

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dan pembahasan maka penulis memiliki kesimpulan sebagai berikut.

1. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 476/Pdt.G/2024/PN Bdg, dapat disimpulkan bahwa hambatan utama dalam proses

⁹ Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.

¹⁰ Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.

¹¹ Mardatillah, Z. (2026). Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Pembuatan Akta dalam Sengketa Tanah Warisan Tanpa Hak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024). *JURNAL PENELITIAN SERAMBI HUKUM*, 19 (01), 192-202.

balik nama sertifikat hak atas tanah terjadi karena tidak terpenuhinya persyaratan administratif berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perkara ini, jual beli dilakukan secara di bawah tangan sehingga Kantor Pertanahan tidak memiliki dasar hukum administratif untuk memproses balik nama sertifikat. Hambatan tersebut semakin diperberat karena penjual tidak lagi diketahui keberadaannya sehingga pembuatan AJB tidak dapat dilaksanakan. Meskipun demikian, berdasarkan bukti berupa perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, penyerahan sertifikat asli, penguasaan fisik tanah oleh pembeli selama bertahun-tahun, serta keterangan para saksi, majelis hakim menyatakan bahwa jual beli tersebut sah dan mengikat secara hukum serta menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek tanah.

2. Putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam mengatasi hambatan administrasi pertanahan dengan memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan proses balik nama sertifikat yang sebelumnya tidak dapat dilakukan karena tidak adanya AJB PPAT. Pengadilan tidak mengambil alih kewenangan PPAT maupun Kantor Pertanahan, melainkan memberikan kepastian hukum melalui putusan yang menyatakan sahnyanya jual beli, memberikan kewenangan kepada Penggugat untuk mengurus proses administrasi, serta memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melaksanakan balik nama atau penetapan hak sesuai amar putusan. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan bahwa fungsi pengadilan adalah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik sekaligus menjadi solusi terhadap hambatan administratif dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan tetap dapat diwujudkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andini, SA, Darsono, SH, & Septarina Budiwati, SH (2015). *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah* (Disertasi Doktor, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Belinda, Ni (2016). *Perolehan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Melalui Jual Beli* (Disertasi Doktor Universitas Airlangga).halaman 13
- Budjang, C. B. (2018). Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, 5(1), 89-107.
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukumPertanahan indonesia. *Zaaken: Jurnal Hukum Perdata dan Bisnis* , 1 (1), 127-144.
- Mardatillah, Z. (2026). Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Pembuatan Akta dalam Sengketa Tanah Warisan Tanpa Hak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2829 K/Pdt/2024). *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, 19 (01), 192-202.
- Paujiah, SF (2023). Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Kebaruan* , 1 (1), 57-64.
- Prawira, GBG, Nugraha, YP, & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Pendidikan dan Pembangunan* , 11 (1), 270-274.



- Ramadi, DS, Fendri, A., & Hasbi, M. (2023). Tanggung Jawab PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Padang. *Tinjauan Hukum UNES* , 6 (1), 2168-2180.
- Slamet, E. M. (2024). *Analisis Perlindungan Hak Milik Tanah Berdasarkan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang). 13(2), 890