

**TINJAUAN HUKUM AGRARIA TERHADAP PENGESAHAN JUAL BELI OBJEK TANAH PADA PUTUSAN PENGADILAN NO PERKARA 15/PDT.G/2024/PN.PDG (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI PANDEGLANG)**

**Edia Dian Ariyani<sup>1</sup>, Ujang Hibar<sup>2</sup>, Enjum Djumhana<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Bina Bangsa

[edcgsrsw@gmail.com](mailto:edcgsrsw@gmail.com)<sup>1</sup>, [ujanghibar93@gmail.com](mailto:ujanghibar93@gmail.com)<sup>2</sup>, [jumhanad@gmail.com](mailto:jumhanad@gmail.com)<sup>3</sup>

---

**ABSTRACT;** *The land law system in Indonesia not only regulates mechanical aspects such as land sales and ownership, but also serves to ensure social justice and legal certainty. However, informal land sales without a deed from a Land Deed Official (PPAT) or official registration are still rampant and cause legal problems, particularly regarding the legitimacy of rights transfers. This study aims to analyze agrarian law provisions regarding land sales and purchases, as well as to examine the basis and considerations of the judge in Pandeglang District Court Decision Number 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg, which validated transactions without formal procedures. The research method used is a normative and empirical juridical approach through case studies, supported by data from literature and interviews. The results of the study show that although agrarian law requires a PPAT deed and land registration, the court can declare a transaction materially valid if the requirements of the agreement in Article 1320 of the Civil Code are met, while the defendant's denial is considered an unlawful act based on Article 1365 of the Civil Code. The verdict affirms the role of the judiciary as an instrument of legal protection and the basis for land registration for parties acting in good faith. In conclusion, ratification through the courts provides a practical solution, but still requires public awareness to comply with formal procedures to ensure administrative order and legal certainty in the field of land.*

**Keywords:** *Agrarian Law, Land Sale and Purchase, PPAT Deed, Transfer of Rights, Court Decision, Legal Certainty, Unlawful Acts.*

**ABSTRAK;** Sistem hukum pertanahan di Indonesia tidak hanya mengatur aspek mekanis seperti jual beli dan kepemilikan tanah, tetapi juga berfungsi menjamin keadilan sosial dan kepastian hukum. Namun, praktik jual beli tanah nonformal tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun pendaftaran resmi masih marak terjadi dan menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait legitimasi peralihan hak. Penelitian ini bertujuan menganalisis ketentuan hukum agraria mengenai jual beli tanah, sekaligus menelaah dasar serta pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg yang mengesahkan transaksi tanpa prosedur formal. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan empiris melalui studi kasus, didukung data dari kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun hukum agraria mensyaratkan akta PPAT dan pendaftaran tanah, pengadilan dapat

menyatakan transaksi sah secara materiil apabila terpenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sedangkan penyangkalan pihak tergugat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Putusan tersebut menegaskan peran peradilan sebagai instrumen perlindungan hukum dan dasar pendaftaran tanah bagi pihak beritikad baik. Kesimpulannya, pengesahan melalui pengadilan memberikan solusi praktis, namun tetap menuntut kesadaran masyarakat untuk mematuhi prosedur formal guna menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

**Kata Kunci:** Hukum Agraria, Jual Beli Tanah, Akta PPAT, Peralihan Hak, Putusan Pengadilan, Kepastian Hukum, Perbuatan Melawan Hukum.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset fundamental yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum sekaligus, sehingga kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah menjadi isu penting dalam masyarakat Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa jual beli tanah wajib dilakukan melalui akta otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di kantor pertanahan untuk menjamin tertib administrasi. Namun, dalam praktiknya, jual beli tanah di bawah tangan masih marak terjadi dengan alasan efisiensi, biaya, atau keterbatasan pengetahuan hukum, yang kemudian menimbulkan sengketa dan mengurangi kepastian hukum (Harsono, 2005).

Fenomena ini menimbulkan pertanyaan mendasar: bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formal menurut hukum agraria, dan sejauh mana pengesahan pengadilan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak? Pertanyaan ini semakin relevan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg, di mana hakim mengesahkan transaksi jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta PPAT, tetapi dianggap sah secara materiil karena memenuhi syarat perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan menilai penyangkalan pihak tergugat sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata).

Berdasarkan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis ketentuan hukum agraria terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli; dan (2) mengkaji dasar serta pertimbangan hukum majelis hakim dalam mengesahkan transaksi yang tidak memenuhi syarat formal pada perkara Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg. Tujuan ini diarahkan untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara norma hukum agraria dan praktik sosial yang berkembang.

Relevansi penelitian ini terletak pada kontribusinya dalam mengisi kesenjangan antara aturan normatif dan praktik pertanahan di lapangan. Sebagian kajian sebelumnya lebih menekankan pentingnya prosedur formal dalam transaksi tanah, tetapi belum banyak yang menyoroti peran yurisprudensi sebagai sarana legalisasi hubungan hukum yang lahir dari praktik nonformal. Dengan demikian, penelitian ini memperkaya wacana akademik di bidang hukum agraria dengan menawarkan analisis mengenai bagaimana pengadilan menafsirkan dan menyeimbangkan antara prinsip kepastian hukum dan kebutuhan masyarakat yang masih mengandalkan praktik jual beli tanah secara informal.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode yuridis normatif dan empiris. Pendekatan normatif dilakukan melalui telaah peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan terkait peralihan hak atas tanah, sedangkan pendekatan empiris dilakukan untuk memahami praktik nyata di masyarakat. Metode studi kasus dipilih dengan objek utama Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg, yang mengesahkan jual beli tanah tanpa akta PPAT. Pemilihan kasus ini didasarkan pada relevansinya dalam menggambarkan kesenjangan antara norma hukum agraria dan praktik pertanahan yang berkembang.

Data penelitian diperoleh melalui dua sumber. Data primer mencakup wawancara terstruktur dengan hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang menangani perkara tersebut serta telaah langsung terhadap dokumen putusan. Data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan (UUPA, KUH Perdata, PP No. 24 Tahun 1997), literatur hukum, jurnal, dan pendapat ahli. Teknik pengumpulan data meliputi studi dokumen, studi kepustakaan, dan wawancara yang dirancang untuk mengonfirmasi temuan normatif dengan praktik lapangan.

Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif dengan langkah klasifikasi bahan hukum, interpretasi norma, serta perbandingan antara aturan formal dan fakta kasus. Data primer dan sekunder kemudian ditriangulasi untuk menguji konsistensi dan validitas informasi, sehingga hasil penelitian dapat memberikan pemahaman komprehensif mengenai dasar hukum dan implikasi pengesahan jual beli tanah melalui putusan pengadilan.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkara yang diperiksa dalam Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg pada dasarnya berawal dari terjadinya perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara nyata antara penggugat dan tergugat, ditandai dengan adanya surat pernyataan, bukti pembayaran lunas, serta penguasaan fisik tanah oleh pihak pembeli sejak tahun 2021, meskipun transaksi tersebut tidak dituangkan dalam akta otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Majelis hakim dalam pertimbangannya menilai bahwa perjanjian tersebut sah secara materiil karena telah memenuhi empat syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal, sehingga ketidakterpenuhinya aspek administratif berupa akta PPAT tidak serta-merta menghapus substansi perjanjian yang telah dilaksanakan dengan itikad baik.

Lebih lanjut, dalam amar pertimbangannya, majelis hakim menilai bahwa sikap tergugat yang menyangkal adanya perjanjian jual beli dan menolak menyerahkan dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran hak atas tanah merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sesuai Pasal 1365 KUHP, karena menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi tersebut. Dengan demikian, pengadilan tidak hanya menegaskan sahnya perjanjian jual beli tanah secara materiil, melainkan juga memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak pembeli yang beritikad baik dengan mendudukan tergugat sebagai pihak yang melakukan pelanggaran hukum.

Temuan ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang menekankan bahwa hukum harus memberikan prediktabilitas serta jaminan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum, sehingga transaksi jual beli yang telah memenuhi syarat sah perjanjian harus tetap diakui meskipun tidak memenuhi syarat formal administratif. Dalam perspektif hukum agraria, hal ini menunjukkan adanya ketegangan antara prinsip formalitas sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan kebutuhan keadilan substantif yang muncul dari praktik sosial masyarakat yang masih kerap melakukan jual beli tanah secara nonformal.

Dari segi doktrin hukum, kondisi ini memperlihatkan bahwa peranan pengadilan menjadi penting sebagai instrumen legalisasi hubungan hukum yang lahir dari praktik nonformal, di

mana putusan pengadilan dapat dijadikan dasar yuridis bagi pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan meskipun transaksi awal tidak memenuhi prosedur formal. Hal ini sekaligus memperkuat doktrin bahwa yurisprudensi memiliki peran sebagai sumber hukum yang hidup dan berkembang sesuai kebutuhan masyarakat. Namun, kondisi demikian juga berimplikasi pada munculnya celah ketidakpastian hukum jika yurisprudensi digunakan secara berlebihan tanpa didukung oleh penguatan regulasi yang tegas, sehingga dikhawatirkan dapat melemahkan prinsip tertib administrasi pertanahan yang menjadi fondasi hukum agraria nasional.

Oleh karena itu, hasil penelitian ini memperlihatkan adanya kebutuhan untuk menyeimbangkan antara asas kepastian hukum dan asas keadilan substantif dalam praktik peradilan agraria. Putusan yang mengesahkan jual beli tanah tanpa akta PPAT memang memberikan solusi praktis bagi pihak beritikad baik, tetapi di sisi lain tetap menuntut adanya peningkatan kesadaran hukum masyarakat agar prosedur formal tetap diikuti guna menghindari sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, pengesahan melalui pengadilan dapat dipandang sebagai mekanisme korektif terhadap praktik sosial yang berkembang, namun tidak boleh dijadikan sebagai substitusi permanen terhadap kewajiban administratif yang telah ditentukan oleh undang-undang.

#### 1. Legalitas Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT

Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg dilaksanakan secara nyata, ditandai dengan adanya surat pernyataan, bukti pembayaran lunas, dan penguasaan fisik tanah oleh pembeli sejak tahun 2021. Majelis hakim menilai bahwa transaksi tersebut sah secara materiil karena memenuhi empat syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Temuan ini mengonfirmasi pandangan bahwa aspek substansi perjanjian dapat menjadi dasar legitimasi peralihan hak meskipun prosedur administratif tidak terpenuhi. Dalam perspektif hukum agraria, kondisi ini memperlihatkan ketegangan antara prinsip formalitas sebagaimana diatur dalam UUPA dan kebutuhan praktis masyarakat yang sering memilih jalur nonformal.

#### 2. Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa

Putusan pengadilan menegaskan bahwa penyangkalan tergugat terhadap adanya jual beli tanah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH

Perdata). Hal ini menegaskan posisi hakim yang tidak hanya menilai sah atau tidaknya suatu transaksi, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik. Temuan ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang menekankan perlindungan hak-hak para pihak serta doktrin yurisprudensi yang mengakui putusan pengadilan sebagai dasar peralihan hak ketika akta otentik tidak tersedia.

### 3. Implikasi Yuridis dan Akademik

Hasil penelitian ini memperlihatkan peran pengadilan sebagai mekanisme alternatif legalisasi transaksi tanah nonformal. Dari sudut akademik, hal ini mengisi gap penelitian sebelumnya yang cenderung menekankan pada pentingnya prosedur formal, tetapi belum banyak membahas fleksibilitas yurisprudensi dalam menghadapi praktik sosial. Temuan ini menunjukkan bahwa hukum agraria Indonesia sedang berada dalam posisi menyeimbangkan antara kepastian hukum formal dengan keadilan substantif. Implikasinya, putusan semacam ini dapat memperkuat perlindungan bagi pembeli beritikad baik, namun sekaligus menuntut kebijakan hukum yang lebih adaptif agar praktik nonformal tidak lagi menjadi celah ketidakpastian di masa depan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Penelitian ini menemukan bahwa meskipun hukum agraria mensyaratkan peralihan hak atas tanah melalui akta PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan, praktik jual beli tanah secara nonformal tetap terjadi dan diakui sah secara materiil apabila memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg menegaskan bahwa penyangkalan pihak tergugat terhadap transaksi yang telah berlangsung nyata dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga pengadilan memiliki kewenangan untuk mengesahkan transaksi tersebut.

Dengan demikian, tujuan penelitian untuk menganalisis ketentuan hukum agraria dan mengkaji dasar pertimbangan hakim dalam mengesahkan jual beli tanah nonformal telah terjawab. Secara teoritis, temuan ini menegaskan pentingnya keseimbangan antara asas kepastian hukum dan keadilan substantif dalam hukum agraria. Secara praktis, putusan ini memberikan dasar hukum yang kuat bagi pihak beritikad baik dalam memperoleh perlindungan hak, sekaligus menjadi peringatan bahwa kesadaran hukum masyarakat tentang

prosedur formal pertanahan perlu terus diperkuat untuk mengurangi potensi sengketa di masa mendatang.

### **Saran**

Berdasarkan temuan penelitian, direkomendasikan agar pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN memperkuat sosialisasi hukum terkait pentingnya akta PPAT dan pendaftaran tanah, mengingat rendahnya kesadaran masyarakat menjadi faktor utama maraknya jual beli tanah nonformal yang berisiko menimbulkan sengketa. Pengadilan juga perlu menjaga keseimbangan antara asas kepastian hukum dan keadilan substantif dalam memutus perkara serupa, sehingga putusan tidak hanya melindungi pihak beritikad baik tetapi juga tetap menjunjung tertib administrasi pertanahan. Selain itu, regulasi pertanahan perlu diperbarui agar lebih adaptif terhadap praktik sosial dengan tetap menegakkan prinsip formalitas, sementara masyarakat harus meningkatkan kepatuhan pada prosedur hukum agar hak-hak mereka terlindungi dan potensi konflik di masa mendatang dapat diminimalisasi.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2003.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 2022.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2022.
- Khairandy, Idwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press, 2023.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*.
- Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 15/Pdt.G/2024/PN.Pdg