

## PAPER NAME

**10. Jurnal Ezar\_Bramantia\_202012051 [1].doc**

---

## WORD COUNT

**3311 Words**

## CHARACTER COUNT

**20295 Characters**

## PAGE COUNT

**12 Pages**

## FILE SIZE

**80.0KB**

## SUBMISSION DATE

**Aug 16, 2024 9:18 AM GMT+7**

## REPORT DATE

**Aug 16, 2024 9:20 AM GMT+7**

---

● **53% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 51% Internet database
- 43% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database

# PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

## *Principles of Legal Certainty Regarding the Transfer of Land Rights without a Deed Made by the Land Deed Official*

Ezar Bramantia<sup>1)</sup>, Abdul Halim, S.H., M.Kn. <sup>2)</sup>, Drs. Ali Uraidi, S.H., M.H. <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>[ezarbramantia@gmail.com](mailto:ezarbramantia@gmail.com), <sup>2)</sup>[Kantorppathalim@gmail.com](mailto:Kantorppathalim@gmail.com), <sup>3)</sup>[aliuraidi.455@gmail.com](mailto:aliuraidi.455@gmail.com)

<sup>1)</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

<sup>2)</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

<sup>3)</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

### ABSTRAK

Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ezar Bramantia, [ezarbramantia@gmail.com](mailto:ezarbramantia@gmail.com), Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo. Penelitian yang berjudul Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dilatarbelakangi oleh penyimpangan dari aturan yang telah berlaku, menjalankan Peralihan Hak Atas Tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal inilah yang menimbulkan permasalahan apakah Peralihan Hak Atas Tanah yang dilaksanakan tanpa Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak ketiga ini memiliki kepastian hukum. Serta apa akibat hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah tanpa Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, metode yang digunakan untuk memecahkan permasalahan ini menggunakan metode normatif deskriptif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pada dasarnya Peralihan Hak Atas Tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum yang kuat oleh Negara. Karena, sebagaimana yang telah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) tentang peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Otentik yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akibat Hukum yang ditimbulkan dari peralihan hak atas tanah tanpa Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni tidak memiliki kepastian hukum dan tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kata kunci: peralihan hak atas tanah; ppat; akta otentik

### ABSTRACT

*Principle of Legal Certainty Regarding Transfer of Land Rights Without a Deed Made by a Land Deed Official, Ezar Bramantia, [ezarbramantia@gmail.com](mailto:ezarbramantia@gmail.com), Law, Faculty of Law, Abdurachman Saleh University Situbondo. The research entitled Principle of Legal Certainty Regarding Transfer of Land Rights Without a Deed Made by a Land Deed Official is motivated by deviations from the applicable rules, implementing Transfer of Land Rights without a Deed made by a Land Deed Official. This is what raises the problem of whether the Transfer of Land Rights carried out without an Authentic Deed made by a Land Deed Official as a third party has legal certainty. And what are the legal*

consequences of the Transfer of Land Rights without an Authentic Deed made by a Land Deed Official. Therefore, the method used to solve this problem uses a descriptive normative method with a statutory and conceptual approach. Basically, the Transfer of Land Rights without a Deed made by a Land Deed Official does not have legal certainty and strong legal protection by the State. Because, as regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 Article 37 Paragraph (1) concerning the transfer of land rights can only be registered if proven by an Authentic Deed made by a Land Deed Official. The legal consequences arising from the transfer of land rights without an Authentic Deed made by a Land Deed Official are that it does not have legal certainty and cannot be registered at the District/City Land Office.

Keywords: transfer of land rights; PPAT; authentic deed

## PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu bentuk perjanjian hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari pemilik hak kepada pihak lain.<sup>1</sup> Pengertian peralihan hak menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.<sup>2</sup> Peralihan hak atas tanah merupakan proses pemindahan kepemilikan tanah dari satu pihak kepada pihak lain melalui suatu perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan melalui hibah, waris, jual beli, tukar-menukar, pemasukan di dalam perusahaan dan lain sebagainya.

Pada ketentuannya pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak Atas Tanah. Pada pasal tersebut telah mengatur mengenai pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lainnya kecuali melalui lelang harus menggunakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, Didalam prakteknya masih banyak dijumpai adanya masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari aturan yang berlaku, melakukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini yang menimbulkan sebuah masalah, apakah peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT ini memiliki kepastian hukum. serta apa akibat hukum dari

---

<sup>1</sup>Soedharjo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 86.

<sup>2</sup>Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 76.

peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT. Karena peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan tanpa menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga, beresiko mendapatkan permasalahan di kemudian harinya. Permasalahan di sini bisa berupa sengketa tanah antara pemilik hak dan penerima hak karena ketidakjelasan transaksi yang dilakukan. Adapun hambatan lain selain seperti sulitnya untuk mendaftarkan tanah hak milik sebagai proses balik nama.

Peralihan hak atas tanah tanpa PPAT atau Peralihan hak di bawah tangan hanya menghasilkan akta di bawah tangan. Dimana akta di bawah tangan masih dipertanyakan apakah akta tersebut memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh pemerintah. Kepastian hukum adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa hukum harus jelas dan dapat dipahami oleh semua orang sehingga mereka dapat menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan hukum yang berlaku. Sedangkan, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum yang memberikan perlindungan bagi subjek hukum oleh pemerintah.

## METODE PENELITIAN

Dalam penulisan jurnal skripsi ini, jenis penelitian hukum (doctrinal research) yuridis normatif digunakan, yaitu penelitian yang berdasarkan kepustakaan. Pada pokoknya, penelitian ini menganalisis bahan hukum primer dan sekunder, serta bahan hukum lainnya yang mendukung penulisan jurnal skripsi ini.

Dalam penulisan penelitian hukum ini, ada beberapa pendekatan yang digunakan. Yang pertama adalah pendekatan perundang-undangan, yang mengkaji atau menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang dibahas. Pendekatan konseptual, atau pendekatan konseptual, adalah pendekatan yang didasarkan pada teori hukum atau asas ahli hukum. Pendekatan kasus, atau pendekatan kasus, adalah pendekatan yang mempertimbangkan keputusan hakim sebagai salah satu sumber hukum.

Penelitian ini mengumpulkan bahan hukum dengan mencari, mengumpulkan, menginventarisasi, dan mencatat semua dokumen yang terkait dengan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Metode pengumpulan bahan hukum ini mencakup pencarian peraturan perundang-undangan atau pengumpulan putusan pengadilan tentang

masalah hukum yang dibahas. Dengan melakukan proses pengumpulan bahan hukum, penulis penelitian ini mendapatkan bahan hukum primer dan sekunder yang digunakan sebagai acuan untuk menulis jurnal skripsi ini. Selain itu, penulis penelitian ini menggunakan analisis bahan hukum, yaitu analisis deskriptif kualitatif, yang menunjukkan proses pengolahan data informasi melalui pengelompokan, pembicaraan, dan pemeriksaan elemen tertentu. Selanjutnya, penelitian ini akan menggunakan bahan-bahan yang dikumpulkan sebagai acuan untuk menemukan solusi dan pemecahan masalah. Setelah itu, penelitian akan sampai pada kesimpulan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>3</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipilih dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Namun, ini tidak berarti bahwa PPAT bergantung pada kantor pertanahan yang diperintah olehnya; sebaliknya, PPAT memiliki otoritas dan tanggung jawab untuk melakukan tugasnya sendiri.<sup>4</sup> Tugas utama PPAT adalah melakukan sebagian dari tugas pendaftaran tanah, yaitu membuat akta tanah yang menunjukkan bahwa undang-undang tertentu mengenai hak atas tanah telah dilaksanakan, yang akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data tanah yang disebabkan oleh undang-undang tersebut.<sup>5</sup> Perbuatan hukum disini sebagai mana yang dimaksud adalah:<sup>6</sup>

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);

<sup>3</sup>Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group: Jakarta, h. 325.

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup>*Ibid*, h. 339.

<sup>6</sup>*Ibid*, h. 340.

5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat sebuah akta yang otentik mengenai hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT ini memiliki kepastian hukum yang jelas dan perlindungan hukum yang kuat. Karena Akta yang Otentik memiliki kelebihan-kelebihan diantaranya, kekuatan pembuktian yang sempurna artinya, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dapat dianggap sebagai bukti yang lengkap. Akta Otentik memiliki perlindungan hukum yang lebih baik karena pejabat umum yang berwenang telah memastikan bahwa semua persyaratan dan ketentuan hukum telah dipenuhi. Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan terjamin, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memenuhi bentuk persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Seperti yang disebutkan akta otentik merupakan akta yang sah dan terjamin kepastian dan perlindungan hukumnya oleh negara. Akta yang otentik ini hanya bisa dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yakni PPAT. Adapun akta yang tidak dibuat oleh pejabat tersebut artinya akta tidak otentik atau dalam konteks peralihan hak atas tanah tanah disebut juga peralihan hak atas tanah di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah tanpa Akta Otentik adalah praktik peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara adat, tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan Akta sebagai pembuktian. Artinya peralihan tersebut dilaksanakan hanya dengan penjual, pembeli, dan saksi-saksi yang dibawa pihak yang terkait untuk menyaksikan peralihan hak atas tanah yang sedang berlangsung. Didalam prakteknya, peralihan hak atas tanah di bawah tangan masih sering dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia terutama masyarakat desa yang masih menganut hukum adat. Karena biaya lebih murah, serta pelaksanaannya mudah dan cepat, dan adanya saling percaya dimasyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

Namun, sebagaimana didalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah. Untuk melakukan pralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, dan perbuatan hukum lain kecuali melalui lelang ini haruslah menggunakan akta otentik bukan akta di bawah tangan. Karena sebuah hak atas tanah baru akan memiliki kepastian hukum yang tetap dan kuat jika tanah tersebut telah terdaftar atau didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Seperti pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yakni bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah juga mengatur peralihan hak atas tanah. Sebagaimana yang dimuat dalam peraturan ini, peralihan HGU, HGB, dan Hak Pakai karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengang akta yang dibuat oleh PPAT.

Sebagaimana ketentuan-ketentuan yang disebutkan di atas, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan Akta Otentik yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai persyaratan dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk balik nama. Penerima harus segera mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan, dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dimiliki dalam mendaftarkan tanah. Dalam prosesnya juga tidak mudah penerima hak harus dapat membuktikan bahwa tanah dari hasil peralihan tersebut merupakan hasil dari peralihan hak yang sah dan termuat di dalam Akta Otentik.

Setelah penerima melengkapi segala persyaratan baik data fisik maupun data yuridis sebagai alat bukti untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Penerima wajib untuk selanjutnya melaporkan mengenai peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Karena sertifikat tanah hanya dan harus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Jika semua proses telah dilaksanakan dan akhirnya sertifikat atas kepemilikan tanah telah diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten/Kota maka tanah



tersebut telah terverifikasi dan telah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh Negara.

## B. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT atau sering disebut sebagai peralihan hak atas tanah dibawah tangan merupakan praktek peralihan hak yang dilakukan tanpa menggunakan Akta Otentik atau akta yang dibuat dan dikeluarkan oleh PPAT. Sebagaimana yang pernah penulis jelaskan diatas Akta Otentik memiliki kelebihan didalamnya karena memiliki Kepastian Hukum dan pembuktian hukum yang kuat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lain selain peralihan hak melalui lelang harus menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat mendaftarkan tanah. Hal ini wajib dilaksanakan karena akta otentik menjadi syarat penting sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah.

Akta Otentik sendiri merupakan akta yang dibuat sesuai dengan undang-undang atau dibuat oleh pejabat yang berwenang. Mengenai Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat dalam Akta Otentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Jika salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).<sup>7</sup> Akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata yakni sebuah akta yang tidak dibuat dan di tanda tangani oleh pejabat berwenang. Daya kekuatan pembuktian Akta di bawah tangan, tidak seluas dan setinggi Akta Otentik.

Peralihan hak atas tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT ini menimbulkan kepastian hukum oleh pemerintah. Sebagaimana diatas bahwa, Akta Otentik memiliki keunggulan dalam bentuk pembuktiannya baik sebagai alat bukti

---

<sup>7</sup>M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 566.



di dalam persidangan sengketa maupun alat pembuktian sebagai syarat dalam mendaftarkan tanah. walaupun demikian, sebagian masyarakat tetap memilih peralihan hak atas tanah di bawah tangan atau peralihan hak atas tanah dengan Akta di bawah tangan. Karena peralihan hak atas tanah di bawah tangan memiliki keuntungan lebih jika dibandingkan dengan peralihan hak atas tanah menggunakan Akta Otentik;

1. Biaya yang lebih murah, biaya yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah ini cenderung lebih murah karena tidak menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Proses yang mudah dan praktis, proses yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah di bawah tangan relatif lebih mudah dan praktis dibandingkan dengan peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Tidak melibatkan banyak pihak, peralihan hak atas tanah di bawah tangan tidak melibatkan banyak pihak hanya perlu adanya pihak pemberi dan penerima maka peralihan hak atas tanah tersebut dapat terlaksana.

Namun, disamping keuntungan-keuntungan yang didapat dari peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT ini, terdapat juga kerugian yang didapat jika peralihan atas tanah dilaksanakan tanpa akta yang dibuat oleh PPAT. Kekurangan yang ada pada Akta di bawah tangan ini tidak bisa dipungkiri, dan merupakan suatu konsekuensi dalam sebuah peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Walaupun terdapat kelebihan yang sangat menguntungkan bagi masyarakat dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan Akta di bawah tangan namun berbanding terbalik dengan konsekuensi yang akan ditanggung dikemudian hari. Konsekuensi atau akibat hukum yang akan ditanggung oleh penerima hak atas tanah tersebut besar karena peralihan hak tersebut tidaklah memiliki kepastian hukum oleh pemerintah. Akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diantaranya yakni:

1. Tidak Memiliki Kepastian hukum

Peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini tidak memiliki Kepastian Hukum. Sebagaimana ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atastanah. Disebutkan didalamnya bahwa segala bentuk peralihan hak atas tanah kecuali peralihan hak melalui lelang harus menggunakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai persyaratan untuk pendaftaran tanah.

2. Tidak bisa didaftarkan

Peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini tidak dapat melakukan pendaftaran perubahan data hak atas tanah. Karena tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak ada bukti hukum yang kuat untuk dapat digunakan sebagai pembuktian peralihan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah. Akta di bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah ini tidak bisa dijadikan suatu bukti yang kuat baik dalam perkara persidangan maupun dalam pembuktian sebagai syarat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat bukti pendaftaran untuk perubahan data tanah, sehingga tanpa akta, proses pendaftaran akan menjadi sulit. Karena salah satu syarat dalam mendaftarkan hak atas tanah ini diperlukan Akta Otentik yang sah dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Menimbulkan kerugian

Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat suatu akta batal demi hukum dan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut. Tidak hanya menimbulkan kerugian pada keabsahan dalam akta namun, hal ini juga menimbulkan kerugian pada penerima hak karena tanah tidak memiliki kepastian hukum.

4. Beresiko menimbulkan suatu perkara

Peralihan hak<sup>16</sup> atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menimbulkan resiko timbulnya<sup>1</sup> perkara baik secara perdata, pidana maupun tata negara, karena transaksi tersebut hanya bernilai perjanjian antara pemberi dan penerima tanpa ada bukti hukum yang sah. Karena<sup>1</sup> peralihan hak atas tanah tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memiliki kepastian hukum.

Dalam beberapa kasus,<sup>1</sup> peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menimbulkan permasalahan yang kompleks dan sulit untuk diselesaikan. Karena pada pembuktiannya<sup>10</sup> Akta di bawah tangan ini hanya memiliki daya pembuktian yang terbatas dibandingkan Akta Otentik<sup>74</sup> yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan sempurna. Dari akibat hukum di atas dapat kita ketahui bahwa<sup>6</sup> peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu praktek peralihan hak tidak layak untuk dilakukan. Tidak hanya itu<sup>1</sup> peralihan hak atas tanah tanpa Akta Otentik juga tidaklah<sup>47</sup> sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu, sangat penting untuk memastikan bahwa akta tanah ini dibuat dan ditandatangani<sup>10</sup> oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tidak ada cara lain agar suatu akta dapat mendapatkan suatu kepastian hukum terkecuali<sup>29</sup> dengan akta yang sah dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah dijelaskan oleh penulis, maka penulis memberikan sebuah kesimpulan sebagai berikut.<sup>15</sup> Bahwa, peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidaklah<sup>8</sup> memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh Negara. Sebagaimana yang dijelaskan didalam ketentuan<sup>23</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar harus menggunakan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat umum atau PPAT yang selanjutnya dijadikan sebagai bukti kuat jika menghadapi sengketa tanah atau sebagai persyaratan pendaftaran tanah untuk proses balik nama. Sedangkan mengenai<sup>2</sup> Akibat Hukum yang

ditimbulkan dari peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh PPAT ini adalah tidak memiliki kepastian hukum, tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, beresiko menimbulkan perkara pidana maupun perdata, dan menimbulkan suatu kerugian pada salah satu pihak. Terhadap kesimpulan yang penulis tulis diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut. Pemerintah khususnya pihak kantor pertanahan bersama Pejabat Umum (PPAT) haruslah memberikan sosialisasi yang masif terhadap masyarakat. Terkhusus kepada masyarakat adat yang tinggal di desa tentang Pentingnya Peralihan Hak Atas Tanah dengan menggunakan Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT. Agar masyarakat akan paham dan mengerti bahwa jika peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan tanpa Akta PPAT tidaklah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh Negara. Sehingga masyarakat akan menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga di dalam Peralihan Hak Atas Tanah. Selain itu, juga perlu adanya kesadaran diri terhadap masing-masing masyarakat agar tidak melanggar aturan yang ada. Sebagaimana yang dimaksud didalam aturan yang mengatur tentang pemindahan hak atas tanah yakni harus menggunakan PPAT dalam melaksanakan transaksi peralihan hak atas tanahnya. Bukan hanya mementingkan kelebihan dari peralihan hak atas tanah di bawah tangan yang memiliki kelebihan pada efisiensi dalam prosesnya yang cepat dan murah. Namun, tidak memiliki kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum yang kuat oleh Negara.

## 5 DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia.

Soedharjo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan*, Depok: Raja Grafindo Persada.

## B. Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

● **53% Overall Similarity**

Top sources found in the following databases:

- 51% Internet database
- 43% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	<b>repository.ub.ac.id</b> Internet	8%
2	<b>lib.ui.ac.id</b> Internet	2%
3	<b>repository.unibos.ac.id</b> Internet	2%
4	<b>docplayer.info</b> Internet	2%
5	<b>core.ac.uk</b> Internet	2%
6	<b>repository.unej.ac.id</b> Internet	1%
7	<b>dspace.uui.ac.id</b> Internet	1%
8	<b>media.neliti.com</b> Internet	1%
9	<b>repository.umsu.ac.id</b> Internet	1%

10	<b>repositori.uin-alauddin.ac.id</b> Internet	1%
11	<b>repository.untar.ac.id</b> Internet	<1%
12	<b>Adeka Andari Pernia Deka. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi O...</b> Crossref	<1%
13	<b>scribd.com</b> Internet	<1%
14	<b>anzdoc.com</b> Internet	<1%
15	<b>pdffox.com</b> Internet	<1%
16	<b>eprints.undip.ac.id</b> Internet	<1%
17	<b>publishing-widyagama.ac.id</b> Internet	<1%
18	<b>repository.unars.ac.id</b> Internet	<1%
19	<b>ejournal.stih-awanglong.ac.id</b> Internet	<1%
20	<b>Fira Fairima Fiorentina. "Legal Consequences of Not Applying the Prud...</b> Crossref	<1%
21	<b>repository.unair.ac.id</b> Internet	<1%



22	<b>fdokumen.id</b> Internet	<1%
23	<b>Yosep Musa Nainggolan, Taufik Yahya, M. Amin Qodri. "Jual Beli Tana...</b> Crossref	<1%
24	<b>edugoeu.com</b> Internet	<1%
25	<b>neliti.com</b> Internet	<1%
26	<b>cahyomilner.blogspot.com</b> Internet	<1%
27	<b>digilib.ui.ac.id</b> Internet	<1%
28	<b>wisuda.unissula.ac.id</b> Internet	<1%
29	<b>repository.unbari.ac.id</b> Internet	<1%
30	<b>Dian Ayu Meika Putri, Ana Silviana. "The Transfer of Land Rights throu...</b> Crossref	<1%
31	<b>jurnal.untan.ac.id</b> Internet	<1%
32	<b>lontar.ui.ac.id</b> Internet	<1%
33	<b>ml.scribd.com</b> Internet	<1%

34	repository.upstegal.ac.id	Internet	<1%
35	positori.umrah.ac.id	Internet	<1%
36	Nurlaili Azizah Rahmadhani, Edi Wahjuningati. "PROBLEMATIKA PERA...	Crossref	<1%
37	ejournal.lppmunidayan.ac.id	Internet	<1%
38	jurnal.unissula.ac.id	Internet	<1%
39	123dok.com	Internet	<1%
40	repository.usu.ac.id	Internet	<1%
41	digilib.yarsi.ac.id	Internet	<1%
42	jurnalius.ac.id	Internet	<1%
43	positori.usu.ac.id	Internet	<1%
44	repository.uph.edu	Internet	<1%
45	Taufik Arnanda Marpaung, Maryam Batubara. "Analisis Hak Atas Tana...	Crossref	<1%

46	nagaralawyers.com	Internet	<1%
47	guruppkn.com	Internet	<1%
48	journal.uii.ac.id	Internet	<1%
49	jurnal.unka.ac.id	Internet	<1%
50	jurnal.untagsmg.ac.id	Internet	<1%
51	repository.radenintan.ac.id	Internet	<1%
52	Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana. "Problematika Keabs...	Crossref	<1%
53	openjournal.unpam.ac.id	Internet	<1%
54	s3.amazonaws.com	Internet	<1%
55	siat.ung.ac.id	Internet	<1%
56	Amelia Nugroho. "Responsibility of Land Deed Officials in the Making o...	Crossref	<1%
57	e-journal.uajy.ac.id	Internet	<1%

58	<b>ejurnal.untag-smd.ac.id</b> Internet	<1%
59	<b>repository.uib.ac.id</b> Internet	<1%
60	<b>repository.unissula.ac.id</b> Internet	<1%
61	<b>unars.ac.id</b> Internet	<1%
62	<b>Fransisca Languju. "PENEGAKKAN HUKUM TERHADAP BANGUNAN Y...</b> Crossref	<1%
63	<b>ejournal.unesa.ac.id</b> Internet	<1%
64	<b>fhukum.unpatti.ac.id</b> Internet	<1%
65	<b>id.wikipedia.org</b> Internet	<1%
66	<b>repository.uki.ac.id</b> Internet	<1%
67	<b>Dini Anggraeni, Siti Mahmudah. "Urgensi Peningkatan Peran Notaris M...</b> Crossref	<1%
68	<b>ejournal.penerbitjurnal.com</b> Internet	<1%
69	<b>euisdwiardianadian16.blogspot.com</b> Internet	<1%

70	<b>journal.unpas.ac.id</b> Internet	<1%
71	<b>repository.umi.ac.id</b> Internet	<1%
72	<b>hukumonline.com</b> Internet	<1%
73	<b>sciencegate.app</b> Internet	<1%
74	<b>ilmuhukum29.blogspot.com</b> Internet	<1%
75	<b>Adelina Sitanggang, Joy Prana Bangun, Mira Cahya, Martua Felix Jonat...</b> Crossref	<1%
76	<b>Ayu Purnama sari. "Kedudukan Hukum Salinan Akta Notaris dari Minut...</b> Crossref	<1%
77	<b>Dwi Sisbiantoro, Thesya Lia Nur'aini. "PENGGUNAAN TANAH DENGAN ...</b> Crossref	<1%
78	<b>Yolanda Claresa, Fitria Fitria. "MEKANISME PERALIHAN HAK GUNA BA...</b> Crossref	<1%
79	<b>jurnal.um-tapsel.ac.id</b> Internet	<1%
80	<b>jurnaltoddoppuli.wordpress.com</b> Internet	<1%
81	<b>moam.info</b> Internet	<1%