



## Kekuatan Akta Jual Beli Sebagai Dasar Kepemilikan Tanah dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum: Tinjauan Kasus Tanah di Pulau Kakusu, Manggarai Barat

**Alessandro Prima Ampat Junior**

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Surabaya, Indonesia

\*Corresponding Author: [alessandroampat@gmail.com](mailto:alessandroampat@gmail.com)

### Artikel Histori

Direvisi: 07-04-2026

Diterima: 23-05-2026

Diterbitkan: 08-06-2026

**Abstrak:** Tanah memiliki peran besar terhadap kehidupan manusia karena tanah memiliki nilai ekonomi yang besar dan bisa dijadikan aset yang berharga. Melihat nilai tanah yang begitu penting pasti tidak bisa terlepas dari kegiatan jual beli tanah. Kegiatan jual beli tanah tersebut kemudian dibuktikan dengan akta jual beli (AJB). AJB adalah bukti yang memiliki kekuatan hukum sebagai bukti peralihan hak. Semakin berkembangnya pengetahuan manusia tidak jarang timbul sengketa kepemilikan tanah akibat kelemahan dalam administrasi dan implementasi, serta kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran akan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan AJB sebagai dasar kepemilikan tanah serta implikasinya terhadap kepastian hukum, dengan studi kasus pada permasalahan tanah di Pulau Kakusu. Jenis penelitian ini adalah doktrinal, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual studi pustaka, dengan analisis terhadap data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun AJB secara normatif diakui sebagai alat bukti peralihan hak yang sah, dalam praktiknya di Pulau Kakusu masih terjadi ketidaksesuaian antara dokumen AJB dan status riil kepemilikan tanah, yang disebabkan oleh lemahnya sistem pendaftaran tanah dan kurangnya sosialisasi hukum kepada masyarakat. Hal ini berdampak pada ketidakpastian hukum dan munculnya konflik agraria. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem administrasi pertanahan serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

**Kata Kunci:** Tanah; Akta Jual beli (AJB); Kepemilikan Tanah.

**Abstract:** Land holds a significant role in human life due to its substantial economic value and its potential to serve as a valuable asset. Given its importance, land is inevitably involved in sale and purchase transactions. Such transactions are legally evidenced by a Deed of Sale and Purchase (AJB). The AJB serves as legal evidence of the transfer of rights. However, with the advancement of human knowledge, land ownership disputes have increasingly emerged, often stemming from weaknesses in administrative procedures and implementation, as well as the public's lack of awareness regarding land registration. This research aims to examine the legal strength of the AJB as a basis for land ownership and its implications for legal certainty, with a case study focused on land issues on Kakusu Island. This study employs a doctrinal research method, utilizing a conceptual and literature-based approach, and analyzing both primary and secondary data. The findings indicate that, although the AJB is normatively recognized as valid legal evidence of the transfer of land rights, in practice, discrepancies still occur on Kakusu Island between the AJB documents and the actual status of land ownership. These discrepancies are primarily due to weaknesses in the land registration system and a lack of legal awareness among the local population. This situation leads to legal uncertainty and the emergence of agrarian conflicts. Therefore, it is necessary to strengthen the land administration system and enhance public legal awareness to ensure legal certainty.

*regarding land ownership.*

**Keywords:** *Land, Deed of Sale and Purchase (AJB), Land Ownership.*

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat besar terhadap kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomi yang besar dan menjadi salah satu aset dalam berinvestasi. Melihat pentingnya tanah dalam kehidupan bangsa Indonesia transaksi jual beli tanah tidak dapat di hindari dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Transaksi jual beli tanah adalah tindakan pengalihan hak atas tanah yang dilakukan oleh dua orang atau lebih. Perlihan atau transaksi jual beli tanah tersebut harus memenuhi unsur tunai, riil dan terang serta melakukan dua perbuatan hukum yang bersamaan yaitu 1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli; 2. Perbuatan hukum pembayaran harga jual beli oleh pembeli kepada penjual.<sup>1</sup> Unsur tunai memiliki arti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan akta jual beli dan kemudian diproses balik nama

sertifikat di kantor pertanahan guna memperoleh kepastian hukum.<sup>2</sup> Riil merujuk pada pada perbuatan nyata atau tindakan konkrit dalam jual beli tanah tersebut yang menunjukkan bahwa tindakan jual beli tanah tersebut benar benar terjadi. Terang memiliki arti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya.<sup>3</sup>

Jual beli tanah di Indonesia diatur dalam Undang Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang pokok agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Pemerintah membuat sebuah lembaga dalam menjaga proses jual beli tanah ini yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peraturan-peraturan dan badan hukum ini mengenai pertanahan ini dibuat agar memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat atau subyek hukum dalam proses jual beli tanah. Perlindungan hukum merupakan upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum atau dengan perkataan lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>4</sup> Perlindungan perlindungan hukum yang diberikan dapat adalah perlindungan hukum yang berupa perlindungan hukum preventif dan represif baik berbentuk lisan maupun tulisan.

Namun, di zaman sekarang melihat dinamika kehidupan masyarakat yang terus berkembang dan kompleksitas peraturan perundang-undangan seringkali memunculkan berbagai permasalahan hukum dalam praktik jual beli tanah. Sengketa batas, cacat dalam perjanjian, hingga praktik mafia tanah. Hal tersebut ditandai dengan kenyataannya masih banyak oknum yang memanfaatkan kondisi dimana adanya kelemahan penegak hukum dan undang undang pertanahan sehingga terjadilah peningkatan pada sejumlah sengketa tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut disebabkan karena oknum penegak hukum atau pemerintah serta juga disebabkan oleh berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi sementara jumlah bidang tanah yang terbatas. Masalah jual beli tanah ini hal tersebut terjadi di Labuan Bajo yang dikutip dari media radarflores.com yang melibatkan

---

<sup>1</sup> Aprilis, Dwi, dkk, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", (2020), hlm 17

<sup>2</sup> Perwira, Gusti dkk, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah," Jurnal Education and Development 11, no. 1 (2022): hlm. 270–274.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Ramadhani, Rahmat, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum 3, no. 3 (2022): 45–50.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Manggarai Barat dengan I Etin Gusti Putu Ekanda, Entin Martini, dan Muhammad Thasyrif Daeng yang berkaitan dengan tanah seluas ± 100.000 m<sup>2</sup> (10 hektar) yang terletak di Pulau Kakusu, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten, Manggarai Barat. Hal ini bermula pada saat I Gusti Ekanda Melakukan pembelian tanah dengan haji Maude Djudje pada tahun 2005. Kemudian setelah membeli tanah tersebut Ekadana mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik tapi hanya dua (2) hektar dan sisanya sebanyak delapan (8) hektar tidak di urus karena ingin memisahkan sertifikat. Kemudian pada tahun 2024 Ekadana mengajukan sertifikat hak milik ke BPN Manggarai Barat terhadap tanah 8 hektar yang belum diurus surat sertifikatnya. Pengurusan sertifikat hak milik tersebut ditolak oleh BPN Manggarai Barat dengan alasan bahwa tanah tersebut sudah di klaim oleh pihak lain yaitu Hj. Entin Martini dan Muhammad Thasyrif Daeng Mabatu.<sup>5</sup> Melihat hal tersebut Ekadana meminta kepastian hukum serta mengatakan bahwa pada saat terjadi pembelian tanah dengan Haji Maude Djudje tidak ada pihak lain yang mengklaim sebelumnya. Serta tanah tersebut Ekanda membeli dilakuakn secara sah dan lunas dengan penyerahan fisik tanah (levering) dari penjual serta sudah sesuai dengan prosedur hukum yang ada.<sup>6</sup>

Melihat kasus diatas penulis mengambil judul “Kekuatan Akta Jual Beli Sebagai Dasar Kepemilikan Tanah dan Implikasinya Terhadap Kepastian Hukum: Tinjauan Kasus Tanah di Pulau Kakusu, Manggarai Barat”.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini sesuai dengan substansi dan permasalahan menggunakan penelitian doktrinal. Penelitian doktrinal atau normatif biasa disebut jugasebagai law in books yang memiliki arti penelitain yang meninjau atau menilikdirinya dari sudut pandang dirinya sendiri sebagai sistem nilai, sebagai sistem konseptual dan sebagai sitem hukum positif. Penelitian hukum doktrinal bersifat kualitatif dan prespektif. Dalam penelitian doktrinal ini output adalah rekomendasi tentang perlunya membangun dan pembentukan dalam arti luas, baik hukum dalam arti sistem nilai yang di idealkan, hukum dalam arti sistem norma yang baik, hukum dalam sistem konseptual yang ilmiah, dan hukum dalam sistem hukum positif yang sistematis, sinkron baik vertikal maupun horizontal bahkan kemungkinan asas asas hukum yang baru serta teori-teori yang baru.<sup>7</sup> Penelitian doktrinal dalam penelitain ini mengacu pada data primer berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur Hukum.

Pendekatan yang diegunakan adalah pendekatan Konseptual dan dengan melakukan studi pustaka. Pendekatan konseptual adalah pendekatan dengan melakukan perumusan dan membangun konsep.<sup>8</sup> Membangun konsep yang dimaksud harus memenuhi prinsip prinsip hukum yang ditemukan dan ditelaah dari perundang-undangan maupun doktrin-doktrin. Pendekatan konseptual dipakai untuk memahami 8 konsep yang berkaitan dengan penormaan dengan suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya.<sup>9</sup> Pendekatan ini beranjak dari pandangan dan

---

<sup>5</sup> Suiman, BPN Manggarai Barat klarifikasi tudingan mafia tanah di Labuan Bajo,(2025), URL:<https://rri.co.id/ende/daerah/1334265/bpn-manggarai-barat-klarifikasi-tudingan-mafia-tanah-diabuan-bajo>, diakses 27 April 2025.

<sup>6</sup> Baco, I. 2025. BPN Manggarai Barat kembali di sorot dalam kasus tanah di Labuan Bajo, (2025), URL:<https://www.radarflores.com/flores/bajo/bpn-manggarai-barat-kembali-disorot-dalam-kasus-tanah-di-labuan-bajo>, diakses 26 April 2025.

<sup>7</sup> Qamar, Nurul, Farah Ayah Rezah, 2020, Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal, Makasar: CV. Social Politic Genius (SIGn), hlm. 5.

<sup>8</sup> Marzuki, Peter Muhamad, 2016, penelitian Hukum: Edidi Revisi, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm.177-178.

<sup>9</sup> Tampubolon, M, “Metode Penelitian Metode Penelitian,” Metode Penelitian Kualitatif 3, no. 17 (2023): hlm. 43

doktrin- doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otiritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer dapat digunakan sebagai pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum ini memberikan informasi atau hal-shal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer dan implementasinya, misalnya artikel ilmiah, bahan yang diperoleh dari internet, buku, makalah, skripsi, majalah, surat kabar, laporan penelitian.<sup>10</sup>Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini menggunakan artikel, jurnal, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan terkait dengan kekuatan hukum AJB dan sertifikat Hak Milik tas dasar kepemilikan tanah.

Prosedur pengumpulan data hukum dalam artikel ini berupa studi dokumen atau studi kepuatakaan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder baik yang berbentuk cetak maupun elektronik. Studi dokumen yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, buku, makalah atau artikel, jurnal dan sebagainya yang berkaitan dengan topik yang dibahas. Menggunakan bahan Primer dan Sekunder, bahan primer dari penelitian ini yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan bahan sekunder dari studi kepustakaan dari peneliti-peneliti sebelumnya terakit menganalisis kekuatan akta jual beli (AJB) sebagai dasar kepemilikan atas tanah. Serta aturan hukum yang bisa dilakukan dalam hal tanah yang dimiliki berdasara rkan AJB tanpa sertifikat hak milik di klaim oleh pihak lain berdasarkan keputusan BPN.

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan teknis analisis bahan hukum denga logika deduktif. Logika deduktif yang dimaksud adalah cara pengelola bahan hukum yang menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusu terkait dengan kekuatan hukum AJB dan sertifikat hak milik atas dasar kepemilikan tanah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kekuatan akta jual beli sabagai dasar kepemilikan atas tanah**

Akta jual beli (AJB) adalah dokumen yang mencatat secara resmi peralihan hak milik atas tanah atau rumah. AJB memiliki fungsi sebagai alat bukti yang sah atas terjadinya perbuatan hukum jual beli atas tanah.<sup>11</sup> Dengan kata lain, akta jual beli menjadi bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang memberi hak kepada penerima hak. Pembuatan AJB dibuat oleh Pejabat

---

<sup>10</sup> iregar, Reza, dkk, "Mengenal Aspek Tata Kelola Di Industri Dana Pensiun," *Economic Bulletin*, no. 7 (2002): hlm. 10–11.

<sup>11</sup> Rumadanu, Friko, and Gunawan Djajaputra. "Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7.2 (2025): 720-728.

Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.<sup>12</sup> AJB yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi yaitu:

- a) Untuk membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak tertentu yang disebut didalam AJB.
- b) Syarat bagi pendaftaran jual beli ke kantor pertanahan setempat.<sup>13</sup>

Dalam kasus pertanahan, kekuatan AJB memiliki peran penting dalam sengketa terkait tanah. Dalam Peraturan Pemerintah disebutkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa hak kepemilikannya seseorang atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak milik. Jadi akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT itu hanya membuktikan sahnya peralihan atas tanah dengan cara jual beli. Namun, Sebagai dokumen otentik yang sah yang dibuat oleh PPAT, AJB dapat dijadikan dasar hukum dalam berbagai gugatan di pengadilan. AJB dapat menjadi dasar gugatan pembatalan jual beli jika salah satu pihak merasa dirugikan. Beberapa alasan utama pembatalan antara lain penipuan (Fraud). Jika terbukti bahwa salah satu pihak memberikan informasi palsu atau menyembunyikan fakta penting terkait objek jual beli seperti contoh tanah dalam sengketa serta tanah bukan milik penjual.<sup>14</sup> Hal ini dikarenakan

AJB bukan merupakan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang. Hak-hak yang dimaksud adalah hak-hak yang tertulis dalam pasal 16 Ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mengatakan bahwa Hak hak atas tanah adalah:

- a. Hak-hak atas tanah:
- b. Hak milik
- c. Hak guna usaha
- d. Hak guna bangunan
- e. Hak pakai
- f. Hak sewa
- g. Hak membuka tanah
- h. Hak memungut hasil hutan
- i. Hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang undang serta hak hak yang sifatnya sementara.<sup>15</sup>

Melihat hal diatas bisa di simpulkan bahwa di Indonesia hak-hak yang sah terkait dengan kepemilikan atas tanah adalah hak yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA tersebut, sedangkan AJB hanya sebagai bukti telah terjadinya transaksi atau pemindahan hak antara dua orang atau lebih. Meskipun dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dan asas hukum keperdataan, penguasaan tanah secara fisik dan terus-menerus tanpa adanya gugatan dari pihak lain selama bertahun-tahun merupakan bukti kepemilikan yang kuat. Tetapi dalam Putusan MA No.3039 K/Pdt/1984 mengatakan bahwa "Penguasaan fisik yang sah selama lebih dari 20 tahun dapat menjadi bukti hak atas tanah meski belum bersertifikat."

Dalam kasus sengketa tanah di Pulau Kakusu, Labuan Bajo, Manggarai Barat, kekuatan AJB sebagai dasar kepemilikan atas tanah memang memiliki kekuatan hukum yang lemah karena bukan merupakan sertifikat hak seperti yang terdapat dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tetapi AJB bisa digunakan sebagai dasar gugatan dalam pembatalan jual beli. Memiliki hukum yang lemah bukan berarti tidak dapat menjadi bukti karena Yurisprudensi tersebut bisa menjadi acuan hukum. Yurisprudensi itu menjadi dasar

---

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 24 UU No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>13</sup> Dewi, Yeni Puspita, Tina Marlina, and Irma Maulida. "KEKUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH DALAM PROSES MENJADI SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM)." *Hukum Responsif* 11.2 (2020): hlm 89.

<sup>14</sup> *Ibid.*,724

<sup>15</sup> UU No. 5Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria.

hukum yang kuat dikarenakan telah memenuhi syarat bahwa pemilik asli telah melakukan penguasaan atas tanah fisik secara sah lebih dari dua puluh tahun yakni tahun 2005 sampai 2025. Selain itu, yang menjadi dasar hukum yang kuat adalah Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang mengatakan Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil.

### **Akibat hukum dan tidak langsung pengurusan SHM atas tanah setelah pembelian dan bagaimana hal ini mempengaruhi kepastian hukum pemilik tanah**

Sertifikat hak milik (SHM) adalah bukti sah yang menunjukkan bahwa seseorang memiliki hak eksekutif atas suatu bidang tanah.<sup>16</sup> Penerbitan SHM adalah langkah krusial yang harus diambil untuk mengesahkan kepemilikan tanah. SHM memiliki fungsi sebagai jaminan kepastian hukum, jaminan hak atas tanah, subjek hukum, dan objek hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan pendapat dari Maria Soemarjono yang mengatakan bahwa kepemilikan sertifikat mempunyai nilai yang lebih bagi pemegang hak atas tanah. Sebab dibandingkan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dipengadilan dengan alat bukti yang lainnya.<sup>17</sup>

Pengurusan SHM diawali dengan pengurusan pendaftaran tanah oleh pemegang hak ke kantor pertanahan atau biasa disebut dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hasil pendaftaran tanah tersebut kemudian diberikan surat bukti hak yang kemudian disebut sebagai sertifikat hak milik. Dengan adanya pendaftaran tanah yang memiliki SHM memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.<sup>18</sup> Selain itu, memiliki SHM dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah tanah yang sudah memiliki SHM, maka akan memperoleh perlindungan sah terhadap kesewenang-wenangan. Hal ini didasari pengertian dari kepastian hukum yang dimukakan oleh Van Apeldoorn yang mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan yang dapat ditegakkan.<sup>19</sup> Selanjutnya dalam pasal 19 UUPA mengatakan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang dimaksud adalah agar pemerintah dapat menjamin bahwa hak-hak atas tanah tersebut tidak dapat dilanggar oleh orang lain. Hal ini sejalan dengan pendapat Simanjuntak yang mengatakan bahwa perlindungan hukum sebagai segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai warga negara tidak dilanggar.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Prasetyawati, S. Endang, Suta Ramadan, and Rizka Dewi Aprillia. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS BIDANG TANAH SEBAGAI OBJEK SENGKETA YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT SECARA SEPIHAK. (Studi Putusan Nomor 6/Pdt. G/2023/PN. Kla): LEGAL REVIEW OF UNLAWFUL ACTIONS IN THE ISSUANCE OF OWNERSHIP RIGHTS CERTIFICATES (SHM) ON LAND AS AN OBJECT OF DISPUTE THAT DOES NOT HAVE UNIFORMLY BINDING LEGAL FORCE. (Study of Decision Number 6/Pdt. G/2023/PN. Kla)." *Journal Presumption of Law* 6.2 (2024): 203-221

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjo. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas (2001), Jakarta, hlm. 163

<sup>18</sup> Al Qadri, Dinar. "PERAN NEGARA DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS TANAH." *Journal of Career Development* 1.2 (2023): hlm.5

<sup>19</sup> Pandu, *Pengertian kepastian hukum secara umum dan pendapat para ahli*, (2021), URL: <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/>, diakses 15 Juli 2025.

<sup>20</sup> Maufa, *Pendidikan pancasila dan kewarganegaraan*, (2021), URL:<https://repository.pertanian.go.id/server/api/core/bitstreams/c1bfb311-f5a5-451e->

Namun, di jaman sekarang masih banyak terjadi kasus terkait dengan belum mendaftarkan tanah dan belum mendapatkan SHM. Hal ini ditandai dengan kasus dipulau kakusu, Labuan bajo, Manggarai Barat. Tidak mengurus SHM dapat mempengaruhi kedudukan dari tanah yang telah dibeli meskipun sudah memiliki AJB. Kedudukan tersebut meliputi:

- a. Legaslitat: Memiliki arti bahwa jika tanah hasil jual beli tidak langsung di SHMkan maka akan mempengaruhi kedudukan legalitasnya. Kedudukan legalitas ini dapat digunakan sebagai dasar dari suatu pengambilan keputusan hakim terhadap tanah yang disengketakan. Hal ini dikarenakan jika sudah memiliki SHM maka otomatis kita memiliki hak atas tanah tersebut.
- b. Kepastian hukum dan perlindungan hukum memiliki arti jika tidak langsung mengurus SHM maka kepastian hukum tanah tersebut tidak bisa terjamin karena SHM adalah bukti terkuat dari bukti yang lainnya.

Melihat hak diatas dapat dikatakan bahwa, tidak melakukan pengurusan sertifikat setelah melakukan pembelian tanah sangat mempengaruhi kepastian hukum pemilik tanah. Hal ini dikarenakan sertifikat tanah atau SHM yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Hal ini juga disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang mengatakan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat serta menjadi bahan perlindungan dan kepastian hukum terkait penguasaan tanah.

## **KESIMPULAN**

Akta jual beli (AJB) merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah telah terjadinya peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Meskipun AJB dapat dijadikan alat bukti dalam perkara hukum atau sebagai dasar gugatan pembatalan jual beli, AJB bukanlah bukti kepemilikan sah atas tanah menurut hukum agraria Indonesia yang dikarenakan AJB hanyalah surat pemindahan hak atas tanah atau bisa disebut keterangan jual beli. Bukti kepemilikan yang diakui secara kuat dan memberikan kepastian hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan didukung oleh asas perlindungan hukum dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

Pengurusan SHM setelah proses jual beli menjadi langkah penting dan wajib dilakukan untuk memperoleh legalitas penuh atas tanah, menjamin perlindungan hukum, dan menghindari sengketa di kemudian hari. Ketiadaan SHM, meskipun pembelian telah dilakukan melalui AJB, akan melemahkan posisi hukum pemilik karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang diakui penuh oleh negara. Dalam praktiknya, penguasaan fisik tanah dalam waktu lama memang dapat diperhitungkan dalam yurisprudensi, namun tetap bukan pengganti SHM sebagai alat bukti yang paling kuat. Oleh karena itu, SHM adalah satu-satunya bukti kepemilikan tanah yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang maksimal, sedangkan AJB hanya menjadi bukti terjadinya transaksi dan belum menjamin kepemilikan hak secara legal sepenuhnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Baco, I. 2025. BPN Manggarai Barat kembali di sorot dalam kasus tanah di Labuan Bajo. URL: <https://www.radarflores.com/flores/bajo/bpn-manggarai-barat-kembali-disorot-dalam-kasus-tanah-di-labuan-bajo>. Diakses 26 April 2025
- Damayati, D.A.A, Londa, J.E. dan Polontalo, A. 2020. “ Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” :17
- Dewi, Puspita, Y. Marlina, T. Maulida, I. 2020. Kekuatan akta jual beli (AJB) atas tanah dalam proses menjadi sertipikat hak milik (SHM). *Hukum Responsif* 11.2: 89..
- Pemerintah Indonesia. 1960. UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria. Juli 2025.
- Lembaran Negara RI Tahun 1960. Sekertariat Negara. Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjo. 2001. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Kompas, Jakarta, hlm. 163.
- Maufa. 2021. Pendidikan pancasila dan kewarganegaraan. URL: <https://repository.pertanian.go.id/server/api/core/bitstreams/c1bfb311-f5a5-451e-923c6033eff61358/content#:~:text=Menurut%20Andi%20Hamzah%20sebagaimana%20dikutip.mengusahakan%20pengamanan%2C%20penguasaan%20dan%20pemenuhan.> diakses tanggal 15 Juli 2025.
- Pandu. 2021. Pengertian kepastian hukum secara umum dan pendapat para ahli. URL: <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/>. diakses tanggal 15
- Pemerintah Indonesia. 1997. UU No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1997, No. 59 Sekertariat Negara. Jakarta
- Perwira, Gusti. dkk. 2022. “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”. *Jurnal Education and Development* 11, no.1 (2022): 270-274.
- Peter Muhamad Marzuki, P.M. 2016, Penelitian Hukum: Edisi Revisi. Edisi 1. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup.
- Prasetyawati, S. Endang, Suta Ramadan, and Rizka Dewi Aprillia. 2024. Tinjauan yuridis terhadap perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat hak milik (SHM) atas bidang tanah sebagai objek sengketa yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara sepihak (studi putusan nomor 6/pdt. g/2023/pn. kla): legal review of unlawful actions in the issuance of ownership rights certificates (SHM) on land as an object of dispute that does not have uniformly binding legal force. (Study of Decision Number 6/Pdt. G/2023/PN. Kla). *Journal Presumption of Law*. 6.2: 203-221.
- Qadri, A. Dinar. 2023. Peran Negara Dalam Memberikan Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah. *Journal of Career Development* 1.2: 5
- Qamar. Nurul. dan reza, F.A.2020, Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal. Edisi 1. Makasar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Ramadhani, R. 2022. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3: 45–50.
- Rumadanu, Friko, and Gunawan Djajaputra. 2025. Kepastian Huku Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7.2:720-728.
- Siregar, Reza, dkk. 2002. “Mengenal Aspek Tata Kelola Di Industri Dana Pensiun,” *Economic Bulletin*, no. 7 :10–11.

- Suiman. 2025. BPN Manggarai Barat klarifikasi tudingan mafia tanah di Labuan Bajo. [URL: https://rri.co.id/ende/daerah/1334265/bpn-manggarai-barat-klarifikasi-tudingan-mafia-tanah-di-labuan-bajo](https://rri.co.id/ende/daerah/1334265/bpn-manggarai-barat-klarifikasi-tudingan-mafia-tanah-di-labuan-bajo), Diakses 27 April 2025
- Tampubolon, M. 2023. “Metode Penelitian Metode Penelitian”. *Metode Penelitian Kualitatif* 3, no. 17: 43