



Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/2005 Terkait Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Salsabilah Khoirotnun Nisa^{1*}, Mahendra Wardhana²

¹ Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia

² Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author: salsabilah.23008@mhs.unesa.ac.id

Artikel Histori

Direvisi: 17-12-2025

Diterima: 20-02-2026

Diterbitkan: 07-04-2026

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan di bawah tangan sebagaimana diputuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/2005. Praktik jual beli tanah tanpa akta PPAT masih sering dijumpai di masyarakat dan menimbulkan ketidakpastian hukum, kerugian bagi para pihak, serta potensi sengketa mengenai status kepemilikan tanah. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus untuk menganalisis pertimbangan hukum Mahkamah Agung dan akibat hukumnya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak yang beritikad baik. Hasil dari penelitian ini membuktikan bahwa jual beli tanah hanya sah apabila dilaksanakan melalui akta PPAT dan memenuhi asas terang dan tunai sebagaimana diatur dalam hukum agraria. Transaksi di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk memindahkan hak milik. Putusan ini juga memperkuat asas kepastian hukum dan memberikan nilai edukatif dan preventif bagi masyarakat untuk mematuhi prosedur hukum pertanahan.

Kata Kunci: *Jual Beli Tanah; Akta PPAT; Keabsahan; Kepastian Hukum; Perlindungan Hak*

Abstract: *This study aims to examine the validity of land sale and purchase agreements conducted underhand as decided in Supreme Court Decision Number 1860 K/Pdt/2005. The practice of land sales and purchases without a PPAT deed is still frequently found in society and creates legal uncertainty, losses for the parties, and potential disputes regarding land ownership status. This study uses a normative legal method with a statutory approach and a case approach to analyze the Supreme Court's legal considerations and their legal consequences on legal certainty and protection of land rights for parties in good faith. The results of this study indicate that land sales and purchases are only valid if they are conducted through a PPAT deed and fulfill the principles of clear and cash as regulated in agrarian law. Underhand transactions do not have legal force to transfer ownership rights. This decision also strengthens the principle of legal certainty and provides educational and preventive value for the community to comply with land law procedures.*

Keywords: *Land sale and purchase; PPAT deed; Validity; Legal certainty; Protection of rights*

PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu komponen dasar manusia yang memainkan peran penting dalam kehidupan masyarakat karena berfungsi sebagai hunian, kegiatan ekonomi, serta berbagai

penggunaan lainnya.¹ Nilai tanah biasanya meningkat seiring waktu, memberikan nilai ekonomi yang signifikan dan menjadi pilihan investasi yang menguntungkan jika dikelola dan dimanfaatkan secara optimal. Dengan kemajuan pembangunan dan meningkatnya aspirasi masyarakat untuk sejahtera, muncul kebutuhan akan regulasi yang ketat dan bijaksana dalam mengelola tanah agar terjadi perbaikan konstruksi tanah dan masyarakat dapat memperoleh manfaatnya. Salah satu metode yang sangat umum melalui transaksi jual beli, yang merupakan aktivitas vital dalam masyarakat, khususnya di negara seperti Indonesia yang memiliki sumber daya alam melimpah. Namun, proses jual beli tanah sebaiknya tidak dilaksanakan dengan asal-asalan, karena melibatkan aspek hukum dan sosial yang kompleks, sehingga diperlukan prosedur yang terstruktur untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam Hukum Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah dasar hukum bagi Hukum Agraria di Indonesia. Salah satu Pasal yang paling penting dalam UUPA adalah Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan setiap bentuk perbuatan hukum yang mengubah hak seseorang terhadap tanah, seperti transaksi jual beli, harus diproses melalui sistem dokumentasi tanah yang sah dan terdaftar.² Untuk memberikan arahan terhadap regulasi di atas pemerintah mengeluarkan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberikan pelaksanaan hak-hak atas tanah. Pasal 37 ayat (1) menyatakan pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika ada akta PPAT. Kecuali untuk pemindahan hak melalui lelang.³ Peran PPAT diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, yang menyebutkan tugas utama PPAT yaitu membuat akta sebagai bukti tindakan hukum terkait hak tanah, yang diperlukan untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran tanah.⁴

Dalam situasi sehari-hari, jual beli tanah tanpa mengikutsertakan PPAT bahkan lebih banyak dan lebih sering dilakukan. Mungkin mereka berpikir, secara sederhana, bahwa membeli dan membayar serta membuktikan pembayaran adalah bentuk kepemilikan yang sah. Dari sudut pandang formal, itu tidak dapat mengesahkan atau memitigasi peralihan hak atas tanah. Hal ini dapat memunculkan konflik di masa mendatang, baik di antara para pelaku transaksi itu sendiri, atau pun dengan pihak ketiga yang sah atas tanah tersebut. Untuk itu, dibutuhkan upaya serius untuk menampakkan peningkatan dalam hal penyebaran dan pendidikan prosedur yang benar dalam membeli atau menjual tanah, serta memberikan penjelasan yang seimbang tentang fungsi PPAT, agar transaksi yang dilakukan secara formal, dan dalam hal ini yaitu tanah, PPAT dapat mengantisipasi dan melindungi hak-hak yang seharusnya. Tanpa adanya akta tanah, kemungkinan terjadi konflik atas penguasaan tanah itu semakin terbuka. Pihak yang merasa dirugikan, di dalam pengadilan, akan terkendala untuk membuktikan haknya, dan banyaknya kasus, di mana tanah yang sudah dijual, secara sah masih tercatat atas nama penjual sebelumnya, dan melewati serangkaian prosedur secara resmi. Namun itu tidak serta merta memecahkan atau menghilangkan berbagai masalah kepemilikan tanah. Banyak masalah yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, diantaranya adalah mengubah nama pemilik pada sertifikat, kematian penjual, atau memindahkan pemilik secara tidak tercatat.

¹ Panji Prasetyo, "Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No . 1 / PDT . G / 2020 / PN SNG) Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan" 3, no. 1 (2021).

² Republik Indonesia, "Presiden Republik Indonesia," *UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA*, 1960.

³ Republik Indonesia, "Presiden Republik Indonesia," *PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH*, 1997.

⁴ Republik Indonesia, "Presiden Republik Indonesia," *PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUATA KATA TANAH*, 1998.

Salah satu contoh konkret dari masalah jual beli tanah secara tidak resmi dapat ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1860 K/Pdt/2005.⁵ Permasalahan ini bermula pada tahun 1986 ketika almarhum Suwandi memperoleh sebidang tanah dari Sumini melalui perjanjian di atas kertas segel tanpa menggunakan akta jual beli dari PPAT. Setelah Suwandi meninggal, Sumini Kembali menguasai tanah tersebut dan menunjukkan Sertifikat Hak Milik yang masih atas namanya. Istri Suwandi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora untuk mengalihkan sertifikat tersebut atas namanya. Namun, PN Blora menolak gugatan atas dasar jual beli tersebut tidak sah dilakukan secara tidak resmi, dan melanggar ketentuan pendaftaran tanah. Istri Suwandi mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang, yang kemudian mengabulkan Sebagian gugatannya karena pembayaran dan kepemilikan tanah telah dilakukan. Tergugat tidak senang dan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Melalui putusan tersebut Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan memantapkan putusan Pengadilan Negeri Blora, dengan menegaskan bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah tanpa adanya PPAT dan tidak memenuhi asas terang dan tunai dalam hukum agraria yang berlaku.

Berlandaskan hal itu, tujuan dari penelitian ini adalah menelaah dan mengevaluasi pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan tersebut terkait transaksi jual beli tanah secara tidak resmi, serta mengkaji implikasi hukumnya terhadap keamanan dan perlindungan hak atas tanah bagi pihak-pihak yang bertindak dengan itikad baik. Praktik transaksi tanah informal seringkali memicu masalah hukum karena tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan, sehingga berpotensi merugikan salah satu pihak dan memicu sengketa. Diharapkan penelitian ini bisa membagikan kesadaran yang lebih mendalam perihal pentingnya prosedur hukum dalam transaksi tanah, sehingga memberikan dasar bagi masyarakat untuk lebih waspada dalam membeli dan menjual tanah. Oleh karena itu, masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimana pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1860 K.Pdt/2005 terkait jual beli tanah tanpa akta PPAT? dan (2) Apa akibat hukum dari putusan tersebut terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak yang beritikad baik?.

METODE

Penelitian ini menerapkan metode hukum normatif untuk menilai keabsahan pertimbangan hukum Mahkamah Agung dan akibatnya terhadap kepastian hukumserta perlindungan hukum pemegang hak atas tanah terkait dengan Putusan Nomor 1860 K/Pdt/2005. Penelitian ini fokus pada penerapan hukum positif pada transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT. Ada dua pendekatan yang diterapkan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan kasus. Pendekatan perundang-undangan memeriksa UUPA dan peraturan terkait, sedangkan pendekatan kasus menganalisis pertimbangan hukum Mahkamah Agung untuk menilai kesesuaian hukum. Metode yang diterapkan untuk mengumpulkan bahan hukum adalah studi kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi

Berdasarkan Putusan Nomor 1860 K/Pdt/2005 yang sudah final, perkara ini berkaitan dengan jual beli tanah yang dilaksanakan secara informal antara alm. Suwandi (suami penggugat) dengan Sumini (tergugat) pada tahun 1986. Transaksi tersebut hanya dicatat dalam perjanjian tertulis tangan, tanpa mengaitkan PPAT dan tidak dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Pada saat transaksi, alm Suwandi membayar harga tanah kepada Sumini secara tunai. Selanjutnya, alm Suwandi mengambil alih kendali atas tanah tersebut dan

⁵ Direktori Putusan et al., "Putusan No. 1860 K/Pdt/2005," 2005.

menggunakannya. Namun, sertifikat kepemilikan tanah tetap atas nama Sumini, karena tidak ada pengalihan hak secara hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Setelah Suwandi meninggal, Sumini Kembali menguasai tanah tersebut dan menunjukkan Sertifikat Hak Milik yang masih atas namanya. Akibatnya, istri Suwandi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora untuk mengalihkan sertifikat tersebut atas namanya. Namun, PN Blora menolak gugatan tersebut dengan alasan jual beli ilegal, dilakukan secara tidak resmi, dan melanggar ketentuan pendaftaran tanah. Istri Suwandi mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang, yang kemudian mengabulkan sebagian gugatannya karena pembayaran dan kepemilikan tanah telah dilakukan. Tergugat tidak senang dan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Melalui putusnya Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan memantapkan putusan Pengadilan Negeri Blora, dengan menegaskan bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah tanpa adanya PPAT dan tidak memenuhi asas terang dan tunai dalam hukum agraria yang berlaku.

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1860 K.Pdt/2005 terkait jual beli tanah tanpa akta PPAT

Kemajuan dalam praktik jual beli tanah dalam masyarakat kerap berlawanan dengan hukum yang berlaku. Banyak masyarakat yang berpotensi menimbulkan sengketa tanah dan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah dengan transaksi informal dan tidak melibatkan PPAT.⁶ Dalam hal ini, merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/2005 yang menyebutkan, transaksi informal tidak dapat merubah kepemilikan dan tidak dapat diproses secara hukum, tidak mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Tanpa adanya transaksi yang difasilitasi oleh PPAT, masyarakat tidak menyadari pentingnya transaksi yang resmi. Banyak masyarakat yang masih beranggapan bahwa surat pernyataan atau kwitansi sudah cukup sebagai pegangan. Dalam hukum tanah, kepemilikan fisik tanah tidak dapat sepenuhnya diakui. Dalam hal ini, pembeli dengan dokumen informal tidak dilindungi secara hukum karena transaksi tidak tercatat secara resmi.

Mengenai kasus pengalihan hak atas tanah antara almarhum Suwandi sebagai pembeli dan Sumini sebagai penjual, sebagaimana dicatat dalam Putusan Mahkamah Agung di atas, Hakim Mahkamah Agung menyampaikan beberapa pertimbangan hukum yang fundamental dan prinsipil untuk kemajuan hukum agraria di Indonesia. Pertimbangan ini tidak hanya terbatas pada penilaian terhadap keabsahan tindakan hukum para pihak, tetapi juga mengkonsolidasikan prinsip-prinsip hukum agraria dan kepastian hukum, yang merupakan yang terpenting, selama pengalihan hak atas tanah.

Dalam menganalisis kasus ini, Mahkamah Agung pertama-tama mempertimbangkan keabsahan perjanjian jual beli tanah dari perspektif hukum formal. Mahkamah Agung menyatakan bahwa transaksi tersebut merupakan pengalihan kepemilikan, dan oleh karena itu harus mematuhi Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal ini mengatur pengalihan hak kepemilikan atas tanah harus dilengkapi dan disertai dengan akta jual beli tanah yang ditandatangani oleh PPAT. Akta PPAT yaitu persyaratan formal dan dokumen hukum yang signifikan dalam transaksi ini. Tanpa akta ini, jual beli tanah tidak memiliki efek hukum terkait pendaftaran dan pengalihan kepemilikan.

Dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Hukum Agraria Dasar, Isi, dan Pelaksanaannya*, Boedi Harsono menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT memiliki arti yang krusial dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Akta-akta ini berfungsi sebagai bukti yang otentik dan sebagai kerangka administrasi kepastian hukum. Ia menyatakan bahwa setiap pengalihan hak kepemilikan atas tanah yang tidak melibatkan akta

⁶ Dilakukan Dihadapan, Pejabat Pembuat, and Akta Tanah, "JUAL BELI: BAGAIMANA JIKA TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)" 7, no. 2 (2025): 22–33.

tidak hanya merupakan masalah administrasi, tetapi juga tidak menghasilkan efek hukum pengalihan kepemilikan.⁷ Pendapat ini mendukung argumen Mahkamah Agung dalam keputusan bahwa transaksi yang tidak resmi tidak dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan hak kepemilikan, karena tidak memenuhi persyaratan formal sesuai dengan hukum yang berlaku.

Mengacu kepada pandangan Hans Kelsen mengenai hukum murni, suatu tindakan hukum memiliki legitimasi dalam arti positif, selama tindakan tersebut masih dapat dipertanggungjawabkan kepada suatu norma hukum positif. Setiap norma hukum positif diperkuat dengan norma yang lebih tinggi, dan di atas norma tersebut masih terdapat norma dasar (*Grundnorm*). Dengan demikian, transaksi tanah yang tidak disertai akta PPAT dan tidak mendaftarkan tanah, secara hukum tidak berdiri sendiri karena berlawanan dengan norma hukum yang lebih tinggi.⁸

Aturan ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan pemerintah wajib mendaftarkan tanah untuk kepastian hukum pemilik tanah. Akta PPAT adalah bukti administratif dan syarat untuk transaksi jual beli tanah. Mahkamah Agung secara tegas menyatakan dalam pertimbangannya; "Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan penggugat berdasarkan pernyataan P.2 dari pembeli, meskipun ada ketentuan bahwa bukti jual beli harus di depan PPAT." Pernyataan ini mengilustrasikan bahwa Mahkamah Agung tidak mengakui transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT. Akibatnya, perjanjian jual beli pribadi tidak dapat secara hukum digunakan sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan atau mengakui transfer kepemilikan tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli antara Suwandi dan Sumini dianggap bermasalah secara formal karena tidak lengkap secara administratif.

Selanjutnya, pendapat Mahkamah Agung mengenai mengenai beli dan jual tanah yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat, menyatakan bahwa transaksi tersebut tidak memenuhi prinsip material tunai dan terang, yang merupakan dasar hukum untuk transaksi jual beli tanah dalam hukum adat. Prinsip tunai menyatakan bahwa pengalihan hak tanah harus disertai dengan pembayaran harga tanah yang sebenarnya. Prinsip terang, di sisi lain, menyatakan bahwa perbuatan hukum harus dilaksanakan dengan cara yang jelas, dan di hadapan pejabat hukum agar tetap sah dan untuk menghindari sengketa di masa depan.

Dalam kasus ini, Mahkamah Agung mencatat bahwa perjanjian jual beli tanggal 1 Juli 1986, tidak secara eksplisit menyatakan batas-batas dan nomor bidang tanah, baik di depan PPAT maupun di hadapan saksi, dan sidik jari penjual (Sumini) pada dokumen dipertanyakan oleh Tergugat. Penggugat belum dapat membuktikan bahwa telah ada pembayaran untuk tanah tersebut, dan saksi yang diajukan oleh penggugat tidak melihat transaksi tersebut. Untuk alasan ini, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa gugatan telah melanggar prinsip transparansi dan pembayaran, sebagaimana judulnya. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan: "Untuk tanah yang disengketakan, jual beli tanah tidak memenuhi syarat untuk tunai dan terang dan lebih lagi tidak ada pengesahan dari pejabat yang berwenang." Dengan kata lain, transaksi jual beli tanah yang dilaksanakan secara pribadi, tanpa menyangkut pejabat, tidak dianggap sah. Ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung masih berpegang pada hukum tanah nasional, yang menekankan transparansi dan formalitas.

Dalam hal ini, Penggugat telah mengajukan bukti berupa Sertifikat Akta Jual Beli Tanah (Bukti P.2) dan Dokumen bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang Ditunjukkan untuk Tahun 1998 s.d 2003. Namun, Mahkamah Agung berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut, secara hukum, tidak mencukupi untuk penguasaan secara hukum sengketa tanah

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Hukum Agraria Dasar, Isi, Dan Pelaksanaannya*, n.d.

⁸ "Hans Kelsen Dan Revolusi Dalam Pemikiran Hukum Abad Ke-20," n.d., <https://fh.untar.ac.id/2025/05/14/hans-kelsen-dan-revolusi-dalam-pemikiran-hukum-abad-ke-20/#:~:text=Dalam teorinya%2C Kelsen berpendapat bahwa,nilai politik%2C atau pengaruh sosiologis.>

tersebut. Bukti P.2 yang diajukan penggugat tidak dapat dijadikan bukti karena tidak secara eksplisit menyebutkan nomor plot dan batas-batas tanah, dan juga tidak dibuat di hadapan kepala desa dan pejabat berwenang. Selain itu, dokumen tersebut hanya ditandatangani oleh seorang saksi yang merupakan ayah dari si pembeli. Keaslian sidik jari Tergugat yang ada pada dokumen tersebut dipertanyakan oleh Tergugat sendiri. Dokumen ini tidak didukung oleh saksi yang hadir dan menyaksikan transaksi tersebut.

Sertifikat jual beli dianggap tidak sah karena hanya merupakan dokumen yang tidak dibuat di hadapan pejabat yang kompeten. Di sisi lain, bukti pembayaran pajak tidak menunjukkan adanya peralihan kepemilikan karena pembayaran pajak dapat dilakukan oleh siapa saja yang menguasai atau menggunakan tanah yang dimaksud. Mahkamah Agung menyatakan, "Bukti pembayaran pajak tidak membuktikan bahwa ada penjualan dan pembelian." Berdasarkan pertimbangan ini, Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa penggugat gagal membuktikan peralihan hak secara hukum atas tanah tersebut. Dokumen yang diajukan sebagai bukti hanya membuktikan kepemilikan fisik dan bukan kepemilikan hukum atas tanah. Klaim penggugat bahwa sertifikat kepemilikan yang diterbitkan atas nama tergugat harus dicabut, tidak didasarkan pada alasan hukum yang cukup.

Mahkamah Agung lebih lanjut merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 380 K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 1976, yang menyatakan bahwa untuk jual beli tanah agar sah, harus ada syarat pembayaran tunai, secara terbuka, dan dengan persetujuan dari otoritas yang berwenang. Mengacu pada yurisprudensi ini, Mahkamah Agung konsisten dalam menerapkan prinsip kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam hukum pertanahan yang menunjukkan bahwa Mahkamah Agung telah tegas dalam menerapkan hukum dalam transaksi tanah dan telah memberikan ketertiban dalam administrasi pertanahan serta perlindungan terhadap hak atas tanah yang terdaftar dan sertifikat yang terdaftar secara hukum.

Kembali pada putusannya, Mahkamah Agung mengulangi penegasan tentang bobot Akta Tanah (PPAT) yang menjadi bukti otentik dari peralihan hak atas tanah yang bersifat konstitutif. Tanpa akta ini, jual beli belum menjadi transaksi yang mengalihkan hak kepemilikan, meskipun sudah ada pembayaran dan penguasaan secara fisik. Dalam konteks hukum agraria, hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah menganggap peralihan hak tersebut, tetapi harus mencukupi unsur yuridis (*positif*) peralihan hak saat ada Akta PPAT dan pendaftaran tanah, dan unsur materiil yang terdiri dari perjanjian, pembayaran, dan penguasaan tanah. Oleh karena itu, untuk penguasaan fisik tanah, harus didukung oleh pengakuan hukum yang diakui oleh Pemerintah melalui Administrasi Pertanahan yang sah.

Putusan ini mengatur nilai penting untuk memperkuat pendaftaran tanah nasional. Dengan kenyataan bahwa banyak masyarakat yang masih melakukannya, tanah transaksi secara informal, karena terbatasnya pengetahuan maupun dana untuk pembayaran. Melalui putusan ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa hal ini dapat berimplikasi terhadap ketentuan hukum dan sebagai pencegah chaos hukum. Maka putusan ini berfungsi sebagai langkah pencegahan terhadap transaksi tanah secara gelap dan menjadi pedoman bagi PPAT dan khalayak untuk tidak melanggar secara hukum peralihan hak.

Menilai dari putusan ini, penulis menyimpulkan bahwa alasan yang diajukan oleh para hakim adalah benar dan sesuai dengan hukum agraria nasional. Putusan ini menggambarkan pelaksanaan prinsip kepastian hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 dan Pasal 19 UUPA, yang menekankan perlunya akta PPAT dan pendaftaran tanah sebagai bukti hukum peralihan hak. Dalam hal ini, Mahkamah Agung telah berhasil menegaskan prinsip ketertiban administratif dalam pengelolaan tanah, yang merupakan salah satu tujuan utama hukum agraria di Indonesia.

Menurut pendapat penulis, sikap Mahkamah Agung dalam menolak transaksi tanah secara sembunyi-sembunyi bukanlah ungkapan ketidakadilan. Sebaliknya, ini adalah cara untuk mencegah status tanah yang tidak jelas dan menghindari sengketa di masa depan

mengenai kepemilikan. Dengan menerapkan persyaratan formal, Mahkamah Agung secara tidak langsung melindungi kepentingan hukum mereka yang mematuhi persyaratan hukum. Namun, penulis percaya bahwa kebijakan hukum yang lebih fleksibel perlu diterapkan sebagai respons terhadap kondisi sosial mayoritas penduduk pedesaan yang belum dan tidak memahami pentingnya fungsi PPAT dan proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, Pemerintah harus memperluas akses warga pedesaan ke layanan PPAT dan lebih meningkatkan pendidikan hukum warga agar transaksi tanah dapat dilakukan sesuai dengan persyaratan formal.⁹ Secara umum, penulis berpendapat bahwa keputusan tersebut telah memberikan dampak positif yang besar dalam memperkuat sistem hukum agraria di Indonesia dan bahwa itu tidak hanya menegakkan norma hukum yang berlaku, tetapi juga memberikan kompas kepada publik agar mereka dapat menikmati kepastian hukum, administrasi yang tertib, dan perlindungan yang adil atas hak-hak mereka terhadap tanah.

Akibat Hukum Putusan terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak atas Tanah bagi Para Pihak yang Beritikad Baik

Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, semua tindakan yang melibatkan hak tanah harus dilakukan secara formal dan berdasarkan hukum supaya mempunyai dampak hukum yang sah.¹⁰ Salah satu syarat sahnya pengalihan hak atas tanah adalah adanya akta dari PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Apabila tidak terdapat dua unsur itu, maka secara hukum, pengalihan hak atas tanah itu tetap berstatus sama dan tidak mengubah status kepemilikan tanah. Setiap pelanggaran terhadap yang ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan sengketa tanah. Putusan yang menjelaskan dampak hukum dari transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki akta PPAT dan pendaftaran, dan sekaligus menguatkan hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia.

Dalam praktik pertanahan, ketentuan dan hukum yang melindungi pemilik hak atas tanah, merupakan prinsip yang harus dikedepankan. Putusan itu adalah contoh yang konkret, karena Mahkamah Agung menegaskan tidak adanya akibat hukum dari transaksi jual beli tanah. Sedangkan dalam rangka ini, akan dijelaskan konsekuensi hukum yang timbul dari keputusan itu dan dampaknya dalam menegakkan hukum di sistem pertanahan di Indonesia.

Salah satu prinsip penting dan mendasar yang diajukan oleh Mahkamah Agung Indonesia berkaitan dengan kepastian hukum mengenai penguasaan tanah. Kasus ini menekankan pentingnya kepastian hukum terkait transaksi tanah. Kasus ini menyoroti pandangan Mahkamah Agung bahwa transaksi tanah yang dijalankan oleh pemilik dan pembeli yang tidak melibatkan instrumen atau dokumen hukum atau tidak melibatkan pendaftaran tanah yang diperlukan tidak memiliki konsekuensi hukum dalam mentransfer hak atas tanah. Namun, ini tidak berarti bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penjual dan Pembeli. Ini sepenuhnya memenuhi ketentuan Pasal 19 UUPA, dan Pasal 37 (1) Peraturan Pendaftaran Tanah Tahun 1997.

Mahkamah Agung dalam kasus ini secara tegas memberikan kepastian hukum mengenai transaksi tanah yang tidak melibatkan kontrak jual beli yang sah. Buku tanah, sertifikat tanah, dan informasi yang terkandung di dalamnya, harus diandalkan, dan memiliki kekuatan hukum, untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Individu, lembaga keuangan, dan Pemerintah, diberikan kepastian hukum tentang status hukum hak atas tanah oleh informasi yang terdapat dalam register tanah.

Kepastian hukum ini juga secara langsung berkontribusi untuk mengurangi risiko yang terkait dengan sengketa tanah. Jika beban atas hak dilakukan melalui prosedur formal dan

⁹ Hasim Sukamto, Diana Ria, and Winanti Napitupulu, "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa PPAT Dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia" 5, no. 12 (2024): 5779–86.

¹⁰ M Ibnu Febrian et al., "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 11 / Pdt . G / 2024 / Pn Mjl)" 5, no. 6 (2025): 4773–86.

terdaftar, kemungkinan klaim kepemilikan yang berulang, ilegal, dan merugikan akan lebih sedikit. Pendekatan ini bertujuan untuk mencapai tujuan sistem pendaftaran tanah, seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada orang-orang yang memiliki hak atas tanah, sehingga menetapkan kepastian pemilikan yang signifikan, yang penting untuk stabilitas hukum masyarakat.

Sertifikat hak atas tanah yang dipublikasikan oleh Kantor Pertanahan tidak hanya merupakan dokumen pembuktian tetapi juga memiliki kekuatan hukum sebagai pembuktian kepemilikan tanah yang sah. Sertifikat ini memberi perlindungan terhadap pemegang sertifikat dari pembuktian hak-hak ketiga selama belum ada pembatalan atau pengalihan hak secara formal. Artinya, meskipun pembeli secara ilegal dan informally mengakuisisi tanah, hak atas tanah yang terdaftar atas nama penjual tetap tidak cacat. Putusan ini mengedepankan sertifikat tanah daripada perjanjian informal, meskipun pembeli ada itikad. Posisi pembeli itikad baik dalam kondisi ini semakin terjepit. Tanah yang diperjualbelikan masih banyak yang menggunakan model transaksi yang sangat sederhana, terutama di daerah terpencil yang sulit dijangkau oleh PPAT, menggunakan kuitansi pembelian atau surat pernyataan dan bukti transaksi yang telah dilegalisasi. Dalam hal sengketa, posisi dan pembeli dalam hal hukum berantakan. Hal ini disebabkan karena tidak ada bukti sah yang lebih baik untuk mempertahankan hak kepemilikan tanah yang dimiliki pembeli.

Untuk melengkapi analisis normatif, bukti empiris di wilayah Jayapura menunjukkan bahwa jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT masih banyak terjadi.¹¹ Transaksi ini biasanya dilakukan dengan menggunakan kuitansi, atau pernyataan, dan tidak menggunakan akta, atau melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan oleh kemudahan prosedur, persepsi biaya yang terjangkau, dan rendahnya tingkat persepsi dan pengetahuan sosiologi, hukum, dan tata hukum. Akibatnya, meskipun pelunasan sudah dilakukan dan secara fisik tanah sudah berpindah, pembeli berada dalam posisi yang sangat lemah secara hukum karena tidak memiliki dokumen yang mendukung untuk mengkonversikan hak. Hal ini menekankan adanya relevansi dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/2005, yang mengedepankan akta PPAT sebagai instrumen hukum yang mengikat di bidang pertanahan.

Pandangan tersebut sejalan dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh Philipus M. Hadjon, yang memberikan penekanan pada perlindungan hukum, yaitu hukum harus memberikan kepastian dan rasa aman kepada setiap individu dari tindakan hukum yang melanggar.¹² Dalam jual beli tanah, perlindungan hukum diberikan kepada pihak-pihak yang telah memenuhi syarat dengan mengadakan akta dari PPAT dan pendaftaran tanah. Untuk itu, Putusan tersebut sangat represif terhadap pihak yang haknya diakui secara resmi, dan sangat melindungi pihak tersebut dari transaksi di bawah tangan yang dapat menimbulkan sengketa.

Dalam situasi ini, meskipun pembeli telah membayar dan menguasai tanah, hal itu tidak diakui secara hukum. Memiliki sertifikat memberikan kepastian dan perlindungan hukum, karena sertifikat dianggap sebagai alat bukti yang lebih kuat. Ini berarti orang yang memiliki hak atas tanah dan namanya tercatat dalam sertifikat dianggap sebagai pemilik yang sah. Selaras dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997, hak pihak lain atas lahan bisa hilang setelah 5 tahun dari penerbitan sertifikat, kecuali ada gugatan. Perselisihan bisa terjadi jika data hukum dan fisik tidak disampaikan dengan benar.

Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak hanya berguna sebagai putusan hukum, tetapi bisa sebagai langkah edukasi dan preventif bagi masyarakat. Dari perspektif edukasi, putusan

¹¹ Daniel Tanati, "International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding Juridical Analysis of Buying and Selling Land without Going through a Land Deed Official (PPAT) for Communities in Jayapura Regency," 2023, 491–94.

¹² B A B Ii and Pengertian Perlindungan Hukum, "TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM," 2024, 16–38.

ini memberikan pembelajaran hukum yakni setiap transaksi jual beli tanah harus mentaati tata cara yang ditentukan undang-undang, yaitu melalui akta yang diterbitkan oleh PPAT dan proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dengan penegasan ini, masyarakat diperingatkan bahwa transaksi di bawah tangan, meskipun disertai tanda terima atau surat bermaterai, tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengalihkan hak milik. Hal ini menjadi pembelajaran penting bagi masyarakat untuk menghindari transaksi tanah informal tanpa menyadari risiko hukumnya. Dari perspektif preventif, putusan ini berfungsi untuk mencegah sengketa tanah di masa mendatang. Ketika masyarakat mulai memahami pentingnya melakukan transaksi resmi, potensi klaim berulang, tumpang tindih kepemilikan, atau praktik penipuan dalam penjualan tanah dapat dikurangi. Dalam jangka panjang, penegasan ini diharapkan mampu meningkatkan pemahaman hukum masyarakat serta menumbuhkan budaya hukum yang lebih tertib dan taat pada peraturan pertanahan.

Putusan Mahkamah Agung tersebut tidak hanya memiliki konsekuensi hukum tetapi juga dampak sosial dan ekonomi yang penting. Dari perspektif sosial, putusan ini mendorong peningkatan kesadaran hukum masyarakat sehingga transaksi tanah tidak hanya berdasarkan keyakinan pribadi, tetapi dilakukan sesuai dengan prosedur formal melalui akta PPAT dan pendaftaran tanah. Hal ini penting mengingat efektivitas suatu sistem hukum sangat dipengaruhi oleh budaya hukum yang berkembang dalam suatu masyarakat.¹³ Dari perspektif ekonomi, kepastian status hukum tanah terdaftar menjamin stabilitas nilai dan memungkinkan tanah tersebut digunakan sebagai jaminan untuk instrumen kredit atau kegiatan investasi, sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Sebaliknya, transaksi yang dilakukan secara informal berpotensi menimbulkan sengketa yang merugikan para pihak dan menghambat optimalisasi fungsi ekonomi tanah.

Sebagai tindak lanjut dari implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1860 K/Pdt/2005, pemerintah perlu mengintensifkan pendidikan hukum di sektor pertanahan dan memperluas akses ke layanan PPAT. ATR/BPN bersama pemerintah daerah perlu memberikan konseling hukum berkelanjutan agar masyarakat memahami urgensi pembuatan akta PPAT dan pendaftaran tanah dalam setiap transaksi.¹⁴ Selain itu, distribusi layanan PPAT yang merata dan percepatan digitalisasi administrasi pertanahan perlu diwujudkan untuk menciptakan proses yang lebih efisien, transparan, dan terjangkau, sehingga kepastian dan perlindungan hukum di sektor pertanahan dapat lebih ditingkatkan.

KESIMPULAN

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menekankan bahwa transaksi hukum yang melibatkan jual beli tanah tanpa akta PPAT tidak mencukupi syarat formal yang ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT berfungsi sebagai bukti hukum yang sah dan merupakan persyaratan mutlak untuk keabsahan pengalihan hak atas tanah. Akibatnya, transaksi jual beli tanah secara informal tanpa akta PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak bisa diterapkan sebagai dasar untuk pendaftaran atau pengalihan hak kepemilikan tanah. Selain itu, Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa transaksi semacam itu tidak sesuai dengan asas terang dan tunai berdasarkan prinsip-prinsip hukum agraria yang berasal dari hukum adat, sehingga transaksi hukum semacam itu dianggap cacat formil dan materiil.

¹³ MH. CSA Teddy Lesmana, SH, "Pokok-Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman; Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial," Nusa Putra University, accessed January 28, 2026, <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>.

¹⁴ Diyan Isnaeni and Isdiyana Kusuma Ayu, "Strategi Edukasi Hukum Masyarakat Dalam Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kelurahan Pakisaji-Malang" 5, no. 1 (2025): 61–77.

Selain itu, dampak hukum putusan ini terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pihak yang bertindak dengan itikad baik adalah untuk memperkuat pentingnya perintah administrasi tanah sebagai mekanisme untuk memastikan kepastian hukum. Putusan ini menegaskan bahwa hanya pengalihan hak atas tanah yang dilaksanakan secara sah melalui akta yang diterbitkan PPAT dan terdaftar di Kantor Pertanahan yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum dan diakui keabsahannya. Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah berguna sebagai bukti kuat kepenguasaan dan memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya yang sah. Di sisi lain, pihak yang terlibat dalam transaksi informal, meskipun dengan niat baik, tidak mendapat perlindungan hukum karena tidak mencukupi syarat formal yang selaras dengan peraturan perundang-undangan. Putusan ini juga memiliki peran edukatif dan preventif dalam mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi tanah berdasarkan prosedur yang benar, guna mewujudkan sistem pertanahan yang tertib dan adil.

Dalam hal ini, masyarakat dihimbau untuk selalu melakukan transaksi jual beli tanah melalui tata cara hukum yang benar melibatkan PPAT dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan guna memastikan kepastian hukum dan perlindungan.¹⁵ Pemerintah juga memperluas ketersediaan layanan PPAT dan mengintensifkan kampanye edukasi bagi masyarakat, terutama di daerah pedesaan, agar mereka menyadari pentingnya legalitas dalam pengalihan hak atas tanah. Selain itu, bagi petugas penegak hukum, Putusan Mahkamah Agung tersebut dapat dijadikan acuan dalam menangani sengketa tanah untuk memperkuat kepastian hukum dan ketertiban administrasi di sektor agraria.

REFERENSI

- CSA Teddy Lesmana, SH, MH. “Pokok-Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman; Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial.” Nusa Putra University. Accessed January 28, 2026. <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>.
- Dihadapan, Dilakukan, Pejabat Pembuat, and Akta Tanah. “JUAL BELI: BAGAIMANA JIKA TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)” 7, no. 2 (2025): 22–33.
- Febrian, M Ibnu, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, and Suyono Sanjaya. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 11 / Pdt . G / 2024 / Pn Mjl)” 5, no. 6 (2025): 4773–86.
- “Hans Kelsen Dan Revolusi Dalam Pemikiran Hukum Abad Ke-20,” n.d. <https://fh.untar.ac.id/2025/05/14/hans-kelsen-dan-revolusi-dalam-pemikiran-hukum-abad-ke-20/#:~:text=Dalam teorinya%2C Kelsen berpendapat bahwa,nilai politik%2C atau pengaruh sosiologis.>
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Hukum Agraria Dasar, Isi, Dan Pelaksanaannya*, n.d.
- Ii, B A B, and Pengertian Perlindungan Hukum. “TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM,” 2024, 16–38.
- Imadhani, Intan, and Budi Santoso. “Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Pada Proses Jual Beli Di Bawah Tangan” 17 (2024): 1937–53.
- Indonesia, Republik. “Presiden Republik Indonesia.” *UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA*, 1960.
- _____. “Presiden Republik Indonesia.” *PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997*

¹⁵ Intan Imadhani and Budi Santoso, “Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Pada Proses Jual Beli Di Bawah Tangan” 17 (2024): 1937–53.

- TENTANG PENDAFTARANTANAH*, 1997.
- _____. “Presiden Republik Indonesia.” *PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUATA KETATANAH*, 1998.
- Isnaeni, Diyan, and Isdiyana Kusuma Ayu. “Strategi Edukasi Hukum Masyarakat Dalam Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kelurahan Pakisaji-Malang” 5, no. 1 (2025): 61–77.
- Prasetyo, Panji. “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No . 1 / PDT . G / 2020 / PN SNG) Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan” 3, no. 1 (2021).
- Putusan, Direktori, Mahkamah Agung, Republik Indonesia, Penasehat Hukum, Jalan Kolonel, and Sunandar No. “Putusan No. 1860 K/Pdt/2005,” 2005.
- Sukamto, Hasim, Diana Ria, and Winanti Napitupulu. “Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa PPAT Dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia” 5, no. 12 (2024): 5779–86.
- Tanati, Daniel. “International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding Juridical Analysis of Buying and Selling Land without Going through a Land Deed Official (PPAT) for Communities in Jayapura Regency,” 2023, 491–94.