

## **Analisis Perlindungan Hukum Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris**

### ***Analysis of Legal Protection for Uncertified Land Through Notarial Deeds***

**Ketut Ria Wahyudani Oktavia, Mella Ismelina Farma Rahayu**

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia

ketut.217241015@stu.untar.ac.id

#### **Abstract**

*This article analyzes the forms and effectiveness of legal protection for good-faith buyers in the purchase of uncertified land through notarial deeds and evaluates the legal validity of such deeds within Indonesia's land law framework. The study is grounded in the urgency created by the widespread circulation of uncertified land, which generates legal uncertainty and exposes buyers to a high risk of disputes due to the absence of registered ownership. Using a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, supported by analysis of Denpasar High Court Decision No. 75/Pdt/2016/PT.DPS, this research demonstrates that notarial deeds in uncertified land transactions possess only obligatory power and cannot serve as constitutive evidence for the transfer of rights, which falls under the authority of PPAT pursuant to Government Regulation No. 24 of 1997. The findings reveal that preventive and repressive legal protection remains limited as long as the land has not been registered, thereby requiring notaries to apply the prudential principle through document verification and disclosure of legal risks. The novelty of this study lies in its integrated analysis of notarial authority, deed validity, and legal protection mechanisms for good-faith buyers in uncertified land transactions, offering a conceptual foundation for agrarian and notarial law reform in the digital era.*

**Keywords:** *Good-Faith Buyer; Legal Protection; Notarial Deed; Uncertified Land*

#### **Abstrak**

Artikel ini menganalisis bentuk dan efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat melalui akta notaris serta menilai keabsahan akta tersebut dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya tanah yang belum terdaftar sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan potensi sengketa akibat tidak adanya bukti hak yang kuat. Dengan menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan konseptual yang diperkuat analisis Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, penelitian ini menunjukkan bahwa akta notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat hanya memiliki kekuatan obligatoir dan tidak dapat dijadikan dasar konstitutif pemindahan hak yang merupakan kewenangan PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa perlindungan hukum baik preventif maupun represif masih terbatas selama tanah belum didaftarkan, sehingga notaris wajib menerapkan prinsip kehati-hatian melalui verifikasi dokumen dan pemberian penjelasan mengenai risiko hukum. Kebaruan penelitian ini terletak pada integrasi analisis mengenai peran notaris, keabsahan akta, dan perlindungan hukum pembeli beriktikad baik dalam transaksi tanah belum bersertifikat sebagai kontribusi terhadap pembaruan hukum agraria dan kenotariatan di era digital.

**Kata kunci:** Akta Notaris; Pembeli Beriktikad Baik; Perlindungan Hukum; Tanah Belum Bersertifikat

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai sosial, ekonomi, politik, budaya, dan hukum yang sangat penting di Indonesia. Dalam sistem hukum nasional, tanah bukan hanya sekadar objek ekonomi yang memiliki nilai tukar, melainkan juga berkaitan erat dengan identitas kultural masyarakat, keberlangsungan hidup generasi mendatang, dan kesejahteraan kolektif bangsa. Tanah sering kali menjadi simbol kedaulatan sekaligus faktor produksi utama bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, khususnya mereka yang menggantungkan hidup pada sektor agraris. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah seharusnya mendapatkan jaminan kepastian hukum agar tidak menimbulkan konflik sosial maupun sengketa hukum di kemudian hari.<sup>1</sup>

Fenomena maraknya transaksi tanah yang belum bersertifikat mencerminkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat dan keterbatasan akses terhadap sistem pendaftaran tanah. Banyak masyarakat masih mengandalkan bukti kepemilikan tradisional seperti girik, petok D, atau letter C, yang secara hukum hanya membuktikan penguasaan fisik, bukan hak milik yuridis (lihat Pambudi, 2025). Ketika tanah semacam ini diperjualbelikan, posisi pembeli menjadi sangat rentan karena tidak memiliki alat bukti formal yang diakui oleh negara. Hal ini sejalan dengan pandangan Sihaloho (2024) bahwa sertifikat tanah merupakan satu-satunya alat bukti hak yang kuat sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>2</sup>

Kelemahan posisi hukum pembeli beriktikad baik dalam transaksi tanah belum bersertifikat diperparah oleh terbatasnya peran notaris dalam memberikan jaminan kepastian hukum. Dalam praktiknya, akta notaris sering dijadikan alat bukti autentik untuk memperkuat kesepakatan jual beli. Akan tetapi, akta tersebut bersifat obligatoir, hanya membuktikan adanya hubungan hukum perikatan antara para pihak, bukan konstitutif yang memindahkan hak kebendaan. Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) berwenang membuat akta autentik, tetapi tidak berwenang mengesahkan peralihan hak atas tanah yang menjadi kewenangan PPAT. Dengan demikian, fungsi akta notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat lebih bersifat pembuktian perdata, bukan pengesahan hak kebendaan.<sup>3</sup>

Di sinilah muncul relevansi hukum yang menjadi fokus penelitian ini. Di satu sisi, masyarakat membutuhkan akta notaris sebagai jaminan kepastian dan bukti formal dalam transaksi. Namun, di sisi lain, hukum pertanahan Indonesia masih menempatkan sertifikat

---

<sup>1</sup> Antonius Ade Yunus Sihaloho, "Sertifikasi Tanah Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Dan Jaminan Investasi Untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi Penggunaan Aset Tanah," *Jebiman: Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi* 2, no. 5 (2024): 306–12 PMID.. 38252772 <https://doi.org/10.23967/litigasi.v24i2.9803>.

<sup>2</sup> Sihaloho, Antonius Ade Yunus. "Sertifikasi Tanah Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Dan Jaminan Investasi Untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi Penggunaan Aset Tanah." *Jebiman: Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi* 2, no. 5 (2024): 306–12. <https://doi.org/10.23967/litigasi.v24i2.9803>.

<sup>3</sup> Habib Adjie, "Akta Notaris wajib Dibuat Dalam Bahasa Indonesia," *Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya* 17, <https://doi.org/302.10.23969/litigasi.v24i2.9804>

sebagai satu-satunya alat bukti hak yang sah. Kesenjangan antara kebutuhan perlindungan hukum dan batasan kewenangan notaris menciptakan ruang ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan pembeli beriktikad baik. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji sejauh mana akta notaris dapat berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum dalam transaksi atas tanah belum bersertifikat.

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa seluruh tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Namun, dalam praktiknya, masih banyak tanah di Indonesia yang belum didaftarkan dan belum bersertifikat. Kondisi ini melahirkan permasalahan mendasar, salah satunya adalah lemahnya perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang bertransaksi di atas tanah tersebut.<sup>4</sup> Fakta di lapangan menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah belum bersertifikat masih marak terjadi. Hal ini disebabkan beberapa faktor, antara lain masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), proses sertifikasi tanah yang dianggap rumit, mahal, dan memakan waktu lama serta adanya anggapan bahwa dokumen tradisional seperti girik, petok D, atau letter C sudah cukup untuk membuktikan kepemilikan. Praktik ini pada akhirnya menimbulkan permasalahan hukum ketika muncul pihak lain yang mengklaim hak atas tanah yang sama.<sup>5</sup>

Pergeseran fokus penelitian ini terletak pada upaya menghubungkan antara fenomena banyaknya tanah belum bersertifikat dengan urgensi peran notaris dalam menjamin kepastian hukum. Penelitian ini menyoroti bahwa lemahnya perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik tidak semata disebabkan oleh faktor administratif pertanahan, tetapi juga karena belum optimalnya pelaksanaan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) oleh notaris. Prinsip ini menuntut notaris untuk meneliti keabsahan dokumen, memverifikasi riwayat tanah, serta memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai risiko hukum dari transaksi tersebut. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa masih banyak tanah di Indonesia yang belum memiliki sertifikat sebagai bukti hak yang sah menurut hukum positif. Berdasarkan data Kementerian ATR/BPN, jutaan bidang tanah di Indonesia masih berada dalam status belum terdaftar. Kondisi ini menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama ketika tanah tersebut diperjualbelikan, karena ketidakjelasan alas hak dapat membuka peluang terjadinya tumpang tindih klaim, praktik mafia tanah, serta rentan menimbulkan ketidakpastian bagi pihak pembeli maupun penjual. Selain itu, absennya sertifikat sering menyebabkan pihak yang beriktikad baik berada dalam posisi lemah ketika menghadapi pihak

---

<sup>4</sup> Adrian Bimantara, "Politik Hukum Pertanahan Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Cahaya Hukum Nusantara* 1, no. 1 (2024): 2681–3342, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Bimantara.

<sup>5</sup> Saim Aksnudin, "Implikasi Pertanahan Dalam Penanganan Konflik Agraria Di Indonesia," *Litigasi* 24, no. 2 (2023): 184–204, <https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i2.9804>.

lain yang memiliki dokumen hukum yang lebih kuat atau pengakuan formal dari lembaga berwenang.<sup>6</sup>

Kasus nyata dapat dilihat dalam Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS yang mana merupakan sengketa pembatalan perjanjian jual beli tanah yang berujung pada tuntutan pengembalian uang. Semua bermula ketika Johannes Hanggariyanto (Pembeli/Penggugat) sepakat membeli sebidang tanah kosong belum bersertifikat seluas 3.250 M<sup>2</sup> di Denpasar dari Ida Ayu Oka Murni (Penjual/Tergugat II). Perjanjian jual beli di bawah tangan ini dibuat pada tanggal 9 Januari 2013, di mana Pembeli menyerahkan total Rp 689.000.000,-(enam ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang kemudian dititipkan kepada Notaris/PPAT I Wayan Gede Darma Yuda, SH, M.Kn (Tergugat I) untuk menjamin proses pensertifikatan. Namun, proses pengurusan sertifikat yang menjadi syarat utama transaksi tersebut gagal total karena timbulnya keberatan dari pihak lain saat pengecekan di lokasi. Sesuai kesepakatan awal, kegagalan proses ini menyebabkan perjanjian harus dibatalkan. Konsekuensinya, seluruh uang titipan wajib dikembalikan kepada Pembeli. Meskipun Tergugat I (Notaris) telah mengembalikan sebagian dana Rp 145.000.000,-(seratus empat puluh lima juta rupiah), Pembeli menuntut pengembalian sisa uang sebesar Rp 555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah) yang belum juga dilunasi oleh kedua Tergugat (Notaris dan Penjual). Atas dasar penahanan sisa uang tersebut, Pembeli mengajukan gugatan dengan mendalilkan para Tergugat telah melakukan Wanprestasi (cidera janji). Pembeli menuntut agar perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan tanggal 9 Januari 2013 dinyatakan batal demi hukum dan para Tergugat dihukum untuk mengembalikan sisa uang titipan sebesar Rp 555.000.000,-(lima ratus lima puluh lima juta rupiah).<sup>7</sup>

Dalam literatur akademik, menyoroti bahwa kedudukan pembeli tanah girik masih sangat lemah karena dokumen kepemilikan yang digunakan tidak diakui sebagai tanda bukti hak milik oleh negara. Notaris dalam hal ini hanya berfungsi sebagai pejabat pembuat akta, tanpa kewenangan penuh untuk meneliti keabsahan substansi kepemilikan tanah. Literatur lainnya justru melihat perlunya rekonstruksi hukum untuk memperkuat posisi pembeli beriktikad baik sebagai bagian dari asas keadilan dan perlindungan hukum.<sup>8</sup>

Berbagai penelitian terdahulu telah mencoba mengulas permasalahan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan aspek keabsahan transaksi jual beli. Penelitian Tanoto mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Kelebihan penelitian mereka terletak pada

---

<sup>6</sup> Muhammad Bintang Idrus, Mutia Ch Thalib, and Mohamad Hidayat Muhtar, "Kesenjangan Hukum Dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat," *Yudhistira: Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan* 3 (2025): 84–91. ISSN. 2988-7658. <https://doi.org/10.23979/litigasi.v24i2.7604>.

<sup>7</sup> Direktori Putusan et al., "Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS" n.d.

<sup>8</sup> Dyatu Paramarta Pambudi, "Analisis Yuridis Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," in *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, 2025, <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/28459981/%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.resenv.2025.100208%0Ahttp://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttp://ww>.

analisis yurisprudensi dan penjelasan mendalam mengenai kriteria pembeli beriktikad baik menurut hakim dalam berbagai putusan pengadilan. Namun, kelemahannya adalah penelitian tersebut berfokus pada objek tanah yang telah bersertifikat, sehingga kurang relevan untuk konteks tanah belum bersertifikat yang memiliki karakteristik hukum berbeda. Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Azizah yang meneliti perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Penelitian ini memiliki kelebihan karena menyoroti praktik nyata di lapangan, dengan studi kasus konkret yang memperlihatkan bagaimana pengadilan menilai posisi pembeli beriktikad baik dalam perjanjian tanpa akta notaris. Namun, penelitian tersebut masih bersifat deskriptif dan belum mendalami aspek tanggung jawab notaris atau PPAT dalam transaksi yang berkaitan dengan tanah belum bersertifikat.<sup>9</sup> Penelitian terbaru oleh Apriandra yang menelaah keabsahan perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris dalam perspektif hukum perdata. Kelebihan penelitian ini adalah analisis normatifnya yang komprehensif terhadap peraturan perdata dan hukum pertanahan. Namun, penelitian ini juga memiliki keterbatasan karena hanya berfokus pada transaksi yang dilakukan tanpa akta notaris, tanpa menelaah bagaimana keabsahan hukum berubah ketika notaris terlibat dalam transaksi yang objeknya belum bersertifikat. Dengan demikian, belum ada kajian yang secara mendalam mengaitkan antara tanggung jawab notaris, keabsahan akta, dan perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik pada konteks tanah yang belum memiliki sertifikat.<sup>10</sup>

Dari hasil-hasil penelitian tersebut dapat diidentifikasi adanya celah penelitian (*research gap*) yang signifikan. Penelitian sebelumnya lebih banyak membahas perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat atau transaksi di bawah tangan, tanpa menelaah secara mendalam tanggung jawab notaris dan kekuatan hukum akta autentik dalam transaksi atas tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, kajian terdahulu belum mengintegrasikan analisis antara peran notaris, keabsahan akta, dan perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik secara komprehensif. Dengan menonjolkan kesenjangan ini, kebaruan penelitian (*novelty*) menjadi jelas, yaitu memberikan perspektif baru tentang fungsi akta notaris sebagai instrumen perlindungan hukum dan pembuktian yuridis dalam transaksi tanah belum bersertifikat.

Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk mengisi kekosongan akademik tersebut dengan pendekatan yuridis normatif yang dikombinasikan dengan studi kasus aktual, seperti Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, untuk menggambarkan penerapan hukum secara konkret. Fokus penelitian ini tidak hanya menelaah kelemahan normatif dalam sistem perlindungan hukum, tetapi juga menawarkan solusi konseptual

---

<sup>9</sup> Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, and Benny Bambang Irawan Nitinegoro, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan," *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (2023): 84–99, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899>.

<sup>10</sup> Dyva Santya Apriandra and Ery Agus Priyono, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata," *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 5 (2025): 3773–78. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.438>

melalui peran strategis notaris dalam menjamin kepastian hukum. Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk memperkuat sistem hukum nasional agar pembeli beriktikad baik tidak selalu berada dalam posisi lemah akibat keterbatasan sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Dengan demikian, penelitian ini berbeda dari kajian terdahulu karena menempatkan tanggung jawab notaris, kekuatan hukum akta, dan perlindungan hukum pembeli beriktikad baik dalam satu kerangka analisis terpadu. Kebaruan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan hukum agraria dan kenotariatan, serta secara praktis mendukung reformasi hukum pertanahan menuju sistem yang lebih adil dan pasti secara hukum. Dari berbagai penelitian terdahulu tersebut tampak adanya kesenjangan akademik yang cukup signifikan. Belum ada penelitian yang secara komprehensif membahas hubungan antara keabsahan transaksi jual beli tanah belum bersertifikat, perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik, dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum dalam proses tersebut. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung terpisah: sebagian menyoroti perlindungan hukum pembeli, sebagian lain mengulas keabsahan transaksi, namun sedikit yang mengintegrasikan keduanya dengan peran notaris/PPAT. Padahal, dalam praktik, ketiga aspek tersebut saling berkaitan dan menentukan kepastian hukum dalam setiap transaksi tanah. Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk memperkuat sistem hukum agar pembeli beriktikad baik tidak selalu dirugikan akibat kelemahan sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, rumusan masalah penelitian ini yang akan menjadi pembahasan penelitian yakni bagaimana perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui akta notaris dan bagaimana keabsahan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dibuat dalam akta notaris. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik dan menggali tanggung jawab notaris dalam konteks transaksi tanah belum bersertifikat, sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pembaruan hukum agraria dan kenotariatan di Indonesia.

## **2. METODE**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pendekatan ini dipilih karena penelitian difokuskan pada kajian terhadap peraturan hukum positif, asas-asas hukum, serta doktrin hukum yang berlaku dalam sistem agraria di Indonesia.<sup>11</sup> Pendekatan ini juga dipilih karena permasalahan yang diteliti bersumber dari ketidakharmonisan norma hukum antara peraturan pertanahan dan praktik kenotariatan, khususnya dalam konteks keabsahan transaksi tanah yang belum bersertifikat. Pendekatan yuridis normatif memungkinkan peneliti untuk menganalisis *ratio legis* dari setiap ketentuan hukum yang berlaku, bukan sekadar memaparkan teks peraturan. Dengan demikian, metode ini tepat digunakan untuk menelusuri dasar hukum, asas, dan prinsip yang mengatur kewenangan notaris serta perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik. Dalam

---

<sup>11</sup> Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, 2019. <https://doi.org/10.33541/tora.v1i3.1146>

penerapannya, pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai regulasi terkait, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Sementara pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep perlindungan hukum, akta autentik, prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), dan itikad baik (*good faith*) yang menjadi dasar analisis hukum terhadap tanggung jawab notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat.

Sumber data utama diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, digunakan pula literatur hukum, putusan pengadilan, artikel jurnal nasional maupun internasional, serta dokumen-dokumen akademik lainnya untuk memperkuat basis teoritis penelitian ini. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri berbagai dokumen hukum, literatur akademik, dan putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum diklasifikasikan secara sistematis menjadi tiga jenis, yaitu bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan putusan pengadilan seperti Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS yang menjadi studi kasus utama, bahan hukum sekunder, berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta karya ilmiah yang menjelaskan dan mengomentari norma hukum terkait dan bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan bahan penunjang lainnya yang membantu memahami istilah atau konsep hukum. Prosedur validasi dilakukan dengan cara membandingkan berbagai sumber hukum yang relevan untuk memastikan konsistensi dan kekuatan argumentatif. Putusan pengadilan digunakan sebagai pembandingan normatif (*normative comparison*) guna menilai penerapan hukum dalam praktik.

Bahan hukum yang terkumpul dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis yang terstruktur. Analisis ini dilakukan melalui tiga tahapan yaitu identifikasi dan sistematisasi norma hukum, yaitu mengelompokkan peraturan yang berkaitan dengan kewenangan notaris, keabsahan akta, dan perlindungan hukum pembeli tanah belum bersertifikat, interpretasi hukum dan ratio legis, yakni menafsirkan maksud dan tujuan pembentuk undang-undang (*legislative intent*) terhadap norma yang relevan, serta menguji kesesuaiannya dengan asas-asas hukum umum seperti kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak beritikad baik dan argumentasi hukum dan penarikan kesimpulan, yaitu menghubungkan temuan normatif dengan data kasus aktual (putusan pengadilan) untuk menyusun argumentasi hukum yang logis dan menjawab rumusan masalah penelitian.

Dengan demikian, metode ini tidak hanya menggambarkan isi peraturan, tetapi juga menguraikan hubungan fungsional antara norma hukum, praktik kenotariatan, dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah belum bersertifikat. Pendekatan yang terukur dan

sistematis ini memastikan bahwa setiap tahapan penelitian memiliki relevansi langsung dengan rumusan masalah serta memberikan dasar argumentatif yang kuat bagi pengembangan teori dan rekomendasi hukum.<sup>12</sup> Dengan demikian, metode ini tidak hanya memberikan gambaran konseptual, tetapi juga bersifat aplikatif dalam menunjukkan kelemahan dan peluang perbaikan sistem hukum yang ada. Dalam penelitian ini kasus yang dijadikan contoh yakni kasus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS yang merupakan perkara perdata yang berakar pada transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat antara penggugat, yaitu Johannes Hanggariyanto, dan tergugat II, yaitu Ida Ayu Oka Murni, dengan keterlibatan seorang notaris/PPAT, I Wayan Gede Darma Yuda, S.H., M.Kn., sebagai tergugat I. Kasus ini mencerminkan kompleksitas hubungan hukum antara pembeli, penjual, dan pejabat publik dalam transaksi tanah yang tidak didukung bukti kepemilikan formal berupa sertifikat, serta menyoroti aspek iktikad baik, wanprestasi, dan tanggung jawab hukum pejabat publik (notaris/PPAT) dalam lingkup hukum perdata dan pertanahan.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Praktik jual beli tanah yang berlangsung dalam masyarakat merupakan cerminan nyata berfungsinya sistem hukum pertanahan, khususnya penerapan asas terang dan tunai yang mensyaratkan pembayaran harga tanah dilakukan secara langsung dan pada saat yang sama hak atas tanah berpindah kepada pembeli.<sup>13</sup> Mekanisme ini pada dasarnya mencerminkan karakter hukum adat yang masih hidup dan diakomodasi dalam sistem hukum agraria nasional. Dalam konteks tanah yang telah bersertifikat, proses jual beli menjadi lebih sederhana karena sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat sehingga para pihak cukup melakukan proses balik nama pada kantor pertanahan untuk mengalihkan hak secara administratif dari pemilik lama kepada pemilik baru. Namun, analisis terhadap praktik tersebut menunjukkan bahwa kemudahan transaksi pada tanah bersertifikat tidak selalu berlaku pada tanah yang belum terdaftar, yang sering menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerentanan sengketa. Oleh karena itu, perbedaan perlakuan antara tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat menggambarkan pentingnya sistem pendaftaran tanah yang komprehensif guna menjamin kepastian hukum, keamanan bertransaksi, dan perlindungan hak bagi para pihak dalam jual beli tanah. Tanah yang tidak memiliki sertifikat biasanya terlebih dahulu mengurus sertifikat untuk selanjutnya melakukan penjualan, walaupun pada kenyataannya banyak dijual secara terang tunai yang oleh pembeli di sertifikatkan.<sup>14</sup>

Notaris memiliki peran sentral dalam menjamin keabsahan akta dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, sehingga setiap akta yang dibuat harus didasarkan pada

---

<sup>12</sup> Derita Prapti ; Sulaiman Rahayu, "Metode Penelitian Hukum," *Metode Penelitian Hukum*, no. March 2018 (2020): 295. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457>

<sup>13</sup> Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.

<sup>14</sup> Firdansyah, Ida Nadirah, and Adi Mansar, "Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh," *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 133–44. <https://doi.org/10.58334/kmi.v2i8.427>

pemeriksaan menyeluruh terhadap riwayat kepemilikan tanah dan identitas para pihak.<sup>15</sup> Pada bagian ini akan dipaparkan hasil penelitian dan analisis yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah. Pembahasan diarahkan untuk menjawab dua pokok persoalan utama, yakni mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik dalam transaksi tanah belum bersertifikat yang dituangkan dalam akta notaris, serta mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan objek jual beli tersebut.

Uraian hasil penelitian disusun secara sistematis, dimulai dari landasan normatif, teori hukum yang relevan, praktik lapangan, hingga analisis terhadap studi kasus yang telah dikemukakan pada pendahuluan. Selain itu, bagian ini juga menitikberatkan pada upaya menghubungkan teori dengan praktik, sehingga hasil pembahasan tidak hanya bersifat deskriptif tetapi juga analitis-kritis. Dengan pendekatan ini, sebagaimana dikemukakan oleh Nurulia (2025), dapat terlihat secara jelas bagaimana hukum bekerja dalam realitas sosial, sejauh mana efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik, dan bagaimana tantangan-tantangan yang dihadapi dapat dijawab melalui peran notaris maupun pembaruan regulasi.<sup>16</sup> Dengan demikian, bagian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang dinamika perlindungan hukum di bidang pertanahan, kendala-kendala struktural maupun kultural yang dihadapi, serta rekomendasi untuk memperkuat jaminan kepastian hukum di masa depan. Pada bagian ini akan dipaparkan hasil penelitian dan analisis yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah. Pembahasan diarahkan untuk menjawab dua pokok persoalan utama, yakni mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik dalam transaksi tanah belum bersertifikat yang dituangkan dalam akta notaris, serta mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan objek jual beli tersebut. Uraian hasil penelitian disusun secara sistematis, dimulai dari landasan normatif, teori hukum yang relevan, praktik lapangan, hingga analisis terhadap studi kasus yang telah dikemukakan pada pendahuluan. Selain itu, bagian ini juga menitikberatkan pada upaya menghubungkan teori dengan praktik, sehingga hasil pembahasan tidak hanya bersifat deskriptif tetapi juga analitis-kritis. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat terlihat secara jelas bagaimana hukum bekerja dalam realitas sosial, sejauh mana efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik, dan bagaimana tantangan-tantangan yang dihadapi dapat dijawab melalui peran notaris maupun pembaruan regulasi. Dengan demikian, diharapkan bagian ini dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang dinamika perlindungan hukum di bidang pertanahan, kendala-kendala struktural maupun kultural yang dihadapi, serta rekomendasi untuk memperkuat jaminan kepastian hukum di masa depan.

---

<sup>15</sup> Arif Hidayat and Zaenal Arifin, "Politik Hukum Legislasi Sebagai Socio-Equilibrium Di Indonesia," *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. 2 (2019): 147–59, <https://doi.org/10.26623/jic.v4i2.1654>.

<sup>16</sup> Santi Nurulia, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama ( Studi Putusan Nomor : 30/PDT.G/2019/PN SNT)," *Fakultas Hukum, Universitas Jambi*, no. 1 (2025): 1–2, Fakultas Hukum, Universitas Jambi. <https://doi.org/10.21513/jic.v4i2.1323>. ISBN. 1997061120.

Kasus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS merupakan perkara perdata yang berakar pada transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat antara penggugat, yaitu Johannes Hanggariyanto, dan tergugat II, yaitu Ida Ayu Oka Murni, dengan keterlibatan seorang notaris/PPAT, I Wayan Gede Darma Yuda, S.H., M.Kn., sebagai tergugat I. Kasus ini mencerminkan kompleksitas hubungan hukum antara pembeli, penjual, dan pejabat publik dalam transaksi tanah yang tidak didukung bukti kepemilikan formal berupa sertifikat, serta menyoroti aspek iktikad baik, wanprestasi, dan tanggung jawab hukum pejabat publik (notaris/PPAT) dalam lingkup hukum perdata dan pertanahan.<sup>17</sup>

Secara faktual, penggugat adalah pihak pembeli yang beriktikad baik dan telah melakukan pembayaran sejumlah besar uang kepada notaris selaku perantara dan pihak yang ditunjuk untuk mengurus sertifikasi tanah milik tergugat II. Transaksi ini dilakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan tertanggal 9 Januari 2013, karena tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat. Untuk menjamin keamanan pembayaran, penggugat menitipkan uang senilai total Rp 689.000.000,00 (enam ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah) kepada notaris (tergugat I), yang sebagian dibayarkan secara tunai dan sebagian melalui cek bank. Namun, proses pembuatan sertifikat tidak pernah terealisasi, bahkan setelah pembatalan perjanjian dilakukan secara lisan, sisa uang pembeli tidak dikembalikan secara penuh oleh notaris dan penjual. Dari total dana yang disetorkan, hanya sekitar Rp 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang dikembalikan, sementara sisanya tidak dikembalikan tanpa alasan yang jelas. Akibat perbuatan tersebut, penggugat menggugat para tergugat dengan dasar wanprestasi dan menuntut pengembalian uang beserta ganti rugi materiil dan immateriil.

Dari sisi hukum perdata, perbuatan para tergugat memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPperdata, yaitu tidak dilaksanakannya prestasi sebagaimana diperjanjikan tanpa alasan yang sah. Tindakan tergugat I (notaris) yang menerima dan menahan uang pembeli tanpa menyelesaikan proses hukum jual beli atau mengembalikan dana yang dititipkan merupakan bentuk ingkar janji dan penyalahgunaan kepercayaan, apalagi karena ia bertindak dalam kapasitas jabatan publik. Hal ini menunjukkan bahwa notaris tidak lagi bertindak netral sebagai pejabat pembuat akta, melainkan turut menjadi bagian aktif dalam perbuatan hukum privat yang menimbulkan tanggung jawab keperdataan.

Dari aspek pertanahan, perkara ini menyoroti lemahnya perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik dalam transaksi atas tanah yang belum bersertifikat. Berdasarkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan alat bukti autentik atas hak kepemilikan. Ketika tanah yang diperjualbelikan belum bersertifikat, maka tidak ada

---

<sup>17</sup> Putusan et al., "Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 75/PDT/2016/PT.DPS."

jaminan kepastian hukum bagi pembeli, bahkan jika pembeli bertindak dengan iktikad baik. Dalam kasus ini, penggugat hanya memegang SPPT PBB sebagai bukti administrasi pajak, yang secara hukum tidak membuktikan hak kepemilikan. Hal ini menyebabkan posisi hukum pembeli menjadi lemah, terutama saat transaksi gagal dan penjual serta notaris tidak menjalankan kewajiban sesuai kesepakatan.

Selain itu, kasus ini juga memperlihatkan adanya penyimpangan peran notaris/PPAT. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris hanya berwenang membuat akta autentik dan tidak diperkenankan menjadi pihak dalam transaksi yang ia buat akta. Namun dalam perkara ini, tergugat I justru terlibat aktif dalam proses jual beli dan bahkan memegang serta mengelola dana pembayaran, yang secara etis dan hukum merupakan pelanggaran terhadap asas independensi jabatan notaris. Pengadilan menilai bahwa keterlibatan notaris tersebut melampaui kewenangan yang seharusnya dan mengakibatkan kerugian bagi penggugat, sehingga menimbulkan tanggung jawab perdata bagi notaris selaku pihak yang turut menyebabkan terjadinya kerugian.

Pertimbangan hukum dalam putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan menegaskan pentingnya iktikad baik dan kepastian hukum dalam setiap transaksi tanah, terutama yang belum memiliki sertifikat. Pengadilan memutuskan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan wanprestasi, menyatakan perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut batal demi hukum, dan menghukum para tergugat untuk mengembalikan seluruh uang yang telah diterima berikut ganti rugi. Putusan ini juga memberikan pelajaran yuridis bahwa pejabat publik seperti notaris tidak hanya bertanggung jawab secara administratif, tetapi juga secara keperdataan apabila terbukti melampaui kewenangan dan menimbulkan kerugian kepada pihak lain.

Dari perspektif kajian hukum normatif dan empiris, putusan ini dapat dianalisis sebagai preseden penting dalam konteks perlindungan hukum bagi pembeli tanah belum bersertifikat. Pengadilan mengakui keberadaan pembeli beriktikad baik, namun tetap menegaskan bahwa transaksi tanah tanpa sertifikat berisiko tinggi karena tidak menjamin kepastian hak atas tanah. Selain itu, putusan ini menegaskan bahwa peran pejabat publik harus dibatasi secara tegas dalam konteks perjanjian privat, guna menghindari konflik kepentingan yang berpotensi merugikan masyarakat. Oleh karena itu, putusan ini dapat dijadikan dasar analisis dalam penelitian tesis yang membahas mengenai keabsahan transaksi tanah belum bersertifikat, tanggung jawab pejabat publik (Notaris/PPAT), serta perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

### **3.1 Analisis Perlindungan Hukum terhadap Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris**

Sistem hukum pertanahan Indonesia menganut asas kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian

hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.” Ketentuan ini menegaskan bahwa jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah baru dapat diperoleh apabila tanah tersebut telah terdaftar dan memiliki sertifikat sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan. Oleh karena itu, tanah yang belum bersertifikat secara hukum tidak memberikan jaminan kepastian dan perlindungan penuh kepada pemegang atau penguasa tanahnya, termasuk bagi pihak yang beriktikad baik dalam transaksi jual beli.<sup>18</sup>

Meskipun demikian, dalam praktik sosial transaksi atas tanah yang belum terdaftar masih lazim dilakukan, terutama di wilayah yang sistem pendaftaran tanahnya belum berjalan secara menyeluruh. Dalam situasi tersebut, akta notaris kerap digunakan sebagai alat bukti autentik untuk memperkuat kedudukan hukum para pihak. Akta tersebut berperan membuktikan adanya kesepakatan serta pelunasan pembayaran, meskipun tidak memiliki kekuatan konstitutif untuk melahirkan hak kebendaan sebagaimana halnya akta PPAT.<sup>19</sup> Secara hukum perdata, perjanjian semacam ini sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi, sahnya perjanjian tidak selalu memberikan perlindungan mutlak bagi pembeli karena potensi sengketa dengan pihak ketiga tetap terbuka. Perjanjian yang dibuat secara sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata tetap memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dalam transaksi tanah yang belum bersertifikat merupakan isu penting karena tidak adanya sertifikat tanah menimbulkan kerentanan terhadap sengketa, baik dari segi kepemilikan maupun dari segi administrasi<sup>21</sup>. Situasi ini sering menimbulkan persoalan kompleks karena di satu sisi, hukum perdata mengakui asas kebebasan berkontrak, sementara di sisi lain sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengutamakan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, jual beli tanah melalui akta notaris tetap sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi, sahnya perjanjian tidak otomatis memberikan perlindungan mutlak terhadap pembeli karena tanah belum bersertifikat berpotensi digugat oleh pihak ketiga yang merasa lebih berhak. Oleh sebab itu, pembahasan

---

<sup>18</sup> Pambudi, “Analisis Yuridis Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.”, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, No. 1 (2025), 1-14, ISBN. 9788578110796, <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/28459981/> <https://doi.org/10.1016/j.resenv.2025.100208> <http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y> <http://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005>

<sup>19</sup> Amri Panahatan Sihotang et al., “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi,” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

<sup>20</sup> Sihaloho, “Sertifikasi Tanah Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Dan Jaminan Investasi Untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi Penggunaan Aset Tanah.”, *JEBIMAN : Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, no. 5 (2024) : 306-312. <https://doi.org/10.23967/litigasi.v24i2.9803>, PMID. 38252772

<sup>21</sup> Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, and Benny Bambang Irawan Nitinegoro, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.” *Jurnal Akta Notaris*, no 1 (2023), 84-99, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899>

mengenai perlindungan hukum pembeli beriktikad baik dalam konteks ini harus dipandang secara menyeluruh, mencakup aspek perdata, administrasi pertanahan, serta perlindungan konstitusional atas asas kepastian hukum dan keadilan.<sup>22</sup>

Namun, perlindungan hukum pembeli beriktikad baik harus dilihat dalam konteks asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menjamin setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Asas ini merupakan landasan konstitusional yang menuntut agar negara memberikan perlindungan terhadap pihak yang beriktikad baik dalam setiap transaksi, termasuk transaksi tanah yang belum bersertifikat. Hal ini menegaskan bahwa asas kepastian hukum bukan hanya bersifat formal, tetapi juga harus menjangkau perlindungan substantif agar hak-hak pihak yang beriktikad baik tidak dikorbankan oleh kelemahan administratif dalam sistem pertanahan. Mahkamah Agung dalam berbagai putusan, seperti Putusan Nomor 179 K/Sip/1961, Putusan Nomor 324 K/Sip/1971, serta sejumlah kasus terbaru lainnya, secara konsisten menegaskan bahwa pembeli beriktikad baik berhak mendapat perlindungan hukum meskipun objek tanah belum bersertifikat. Perlindungan ini meliputi pengakuan terhadap iktikad baik pembeli, penghargaan terhadap penguasaan fisik tanah yang telah dilakukan secara nyata, serta pemberian prioritas perlindungan atas perjanjian yang sah. Dengan demikian, asas kepastian hukum diharapkan tidak hanya berhenti pada dokumen formal berupa sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan realitas sosial dan perlindungan hak-hak pihak yang telah bertindak secara jujur dan sesuai dengan prinsip keadilan.<sup>23</sup>

Kendati demikian, kedudukan hukum pembeli tetap lemah dibanding pemilik sertifikat. Hal ini disebabkan sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang sah mengenai data fisik dan data yuridis tanah. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sertifikat tanah memiliki kedudukan paling tinggi dibanding dokumen lain seperti girik atau letter C.

Oleh karena itu, meskipun pembeli telah menunjukkan iktikad baik dengan memenuhi kewajiban perjanjian, posisinya tetap lemah ketika berhadapan dengan pihak yang memiliki sertifikat resmi. Dalam praktik, hal ini sering kali menimbulkan ketidakadilan karena pembeli yang beriktikad baik justru kehilangan haknya. Lebih jauh lagi, hakim dalam memutus perkara sering kali menghadapkan nilai kepastian hukum yang melekat pada sertifikat dengan nilai keadilan yang seharusnya diterima oleh pembeli beriktikad baik. Ketegangan antara dua nilai hukum ini mengakibatkan perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik masih bersifat relatif, sangat bergantung pada ketersediaan bukti tambahan, kesaksian, serta penilaian hakim dalam proses persidangan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan

---

<sup>22</sup> Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, and Benny Bambang Irawan Nitinegoro., *Jurnal Akta Notaris*, no. 2 (2023) : 84-99. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899>

<sup>23</sup> Nurulia, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama ( Studi Putusan Nomor: 30/PDT.G/2019/PN SNT)." *Fakultas Hukum Universitas Jambi*, no. 1, (2025) : 1-2. ISBN. 1997061120, <https://doi.org/10.21513/jic.v4i2.1323>

antara asas perlindungan hukum dengan realitas di lapangan. Untuk mengatasi hal tersebut, sejumlah pakar hukum mengusulkan perlunya reformasi regulasi berupa penguatan fungsi pendaftaran tanah, pemberian hak prioritas bagi pembeli beriktikad baik, serta pengembangan mekanisme ganti rugi yang ditanggung oleh negara apabila terjadi kehilangan hak akibat kelemahan sistem pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik dapat lebih nyata dan selaras dengan prinsip keadilan sosial yang diamanatkan oleh konstitusi.

Dalam konteks kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, transaksi antara Johannes Hanggariyanto selaku pembeli dengan Ida Ayu Oka Murni sebagai penjual dilakukan melalui akta perjanjian di bawah tangan yang disusun oleh notaris/PPAT karena objek tanah belum memiliki sertifikat. Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada notaris sebagai pihak yang dipercaya untuk memfasilitasi dan mengamankan transaksi. Akan tetapi, tanah tersebut kemudian diketahui bermasalah dan proses sertifikasi tidak dapat dilakukan, sementara dana pembeli tidak dikembalikan seluruhnya. Dalam perkara ini, akta notaris menjadi dasar pembuktian mengenai hubungan hukum para pihak serta kewajiban yang timbul akibat perjanjian jual beli tersebut.

Dari segi perlindungan hukum, akta notaris memberikan perlindungan preventif dan represif bagi para pihak yang bertransaksi. Perlindungan preventif berarti akta notaris berfungsi sebagai alat bukti autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, sehingga meminimalisir risiko sengketa karena memuat keterangan dan kesepakatan secara jelas. Menurut Habib Adjie, akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian, ketika transaksi tanah belum bersertifikat dilakukan melalui akta notaris, maka hubungan hukum yang tercipta tetap sah secara perdata sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Perlindungan represif berarti akta tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan untuk menuntut hak apabila terjadi wanprestasi atau sengketa. Dalam kasus ini, penggugat menggunakan akta notaris sebagai dasar untuk menuntut pengembalian dana dan pembatalan perjanjian.<sup>24</sup> Perlindungan hukum preventif merupakan upaya hukum yang bersifat antisipatif untuk mencegah timbulnya sengketa antara para pihak yang melakukan transaksi. Dalam konteks transaksi tanah yang belum bersertifikat, peran notaris menjadi sangat penting karena akta autentik yang dibuatnya berfungsi sebagai bukti formil yang menunjukkan adanya kesepakatan hukum yang sah. Notaris, sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi pelayanan publik di bidang hukum perdata, wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap akta yang dibuat. Prinsip ini menuntut agar notaris tidak hanya memastikan kelengkapan dokumen administratif, tetapi juga melakukan verifikasi terhadap data faktual, seperti bukti penguasaan fisik tanah, riwayat kepemilikan, serta status hukum tanah yang

---

<sup>24</sup> Habib Adjie, "Akta Notaris wajib Dibuat Dalam Bahasa Indonesia," *Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya* 17, <https://doi.org/302.10.23969/litigasi.v24i2.9804>

menjadi objek transaksi. Dalam praktik, bentuk kehati-hatian ini biasanya dilakukan melalui pemeriksaan terhadap girik, petok D, atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menunjukkan penguasaan atau pemanfaatan tanah oleh pihak penjual. Meskipun demikian, efektivitas perlindungan hukum preventif melalui akta notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat masih menghadapi berbagai keterbatasan. Salah satu hambatan utamanya adalah tidak adanya data yuridis resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional, yang menyebabkan akta notaris tidak dapat dijadikan alat bukti konstitutif peralihan hak. Akta tersebut hanya berfungsi sebagai bukti formil bahwa telah terjadi perikatan hukum di antara para pihak, bukan bukti kepemilikan hak atas tanah. Oleh sebab itu, kekuatan perlindungan yang diberikan bersifat sementara dan relatif, bergantung pada itikad baik, kejelasan objek, dan kemampuan pembuktian di pengadilan. Kondisi ini menimbulkan refleksi penting: apakah akta notaris dapat dianggap efektif sebagai instrumen perlindungan hukum preventif jika tanah yang diperjualbelikan belum memiliki data yuridis yang sah di Badan Pertanahan Nasional (BPN)? Jawaban terhadap pertanyaan ini mengarah pada kesimpulan bahwa efektivitas perlindungan hukum preventif akan tetap terbatas selama sistem pendaftaran tanah belum terintegrasi secara nasional dan belum memberikan akses validasi data secara terbuka bagi notaris. Dengan kata lain, perlindungan preventif dalam konteks ini bersifat formil tetapi belum substantif, karena belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi pembeli beritikad baik.

Perlindungan hukum yang diberikan melalui akta notaris bersifat preventif dan represif, mencerminkan dua dimensi penting dalam sistem hukum perdata Indonesia<sup>25</sup>. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa hukum antara para pihak dengan cara menjamin kejelasan, kepastian, dan keautentikan dari suatu perjanjian. Dalam konteks ini, notaris berperan sebagai pejabat umum yang memastikan bahwa kehendak para pihak dituangkan secara sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Habib Adjie menegaskan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) karena memuat keterangan pejabat umum dan pernyataan para pihak yang ditandatangani secara resmi. Oleh karena itu, akta notaris yang dibuat dalam transaksi tanah, meskipun tanahnya belum bersertifikat, tetap dapat memberikan perlindungan hukum preventif sejauh memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal.<sup>26</sup>

Lebih jauh, perlindungan represif berfungsi sebagai sarana hukum bagi para pihak untuk menegakkan haknya apabila terjadi sengketa atau wanprestasi. Dalam konteks kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, akta notaris dijadikan alat bukti oleh penggugat untuk menuntut pengembalian dana dan pembatalan perjanjian.

---

<sup>25</sup> Rezi Alfarizi Rahman and Atik Winanti, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara," *Jurnal USM Law Review* 8, no. 1 (2025): 47–64, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.9473>.

<sup>26</sup> Ibid

Pengadilan mengakui kekuatan pembuktian akta notaris sebagai bukti sah adanya hubungan hukum antara para pihak, meskipun tanah yang menjadi objek perjanjian belum bersertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa fungsi represif dari akta notaris tidak bergantung pada status sertifikat tanah, melainkan pada validitas formil dan substansial akta tersebut. Akta notaris dapat menjadi instrumen yuridis pembuktian yang efektif ketika terjadi pelanggaran perjanjian, karena memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan. Dengan demikian, akta notaris berperan penting dalam memastikan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan terukur.<sup>27</sup>

Berbeda dengan perlindungan preventif, perlindungan hukum represif baru muncul setelah terjadi sengketa atau pelanggaran hak. Dalam kerangka hukum perdata Indonesia, akta notaris memiliki peran sentral sebagai alat bukti autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*), artinya segala keterangan yang termuat di dalamnya dianggap benar sampai terbukti sebaliknya di pengadilan. Dalam konteks tanah belum bersertifikat, akta notaris menjadi dasar hukum yang penting bagi pembeli untuk menuntut haknya, terutama ketika terjadi wanprestasi atau sengketa dengan pihak penjual. Hal ini dapat dilihat dari Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, di mana akta notaris dijadikan dasar gugatan untuk menuntut pengembalian dana dan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang bermasalah. Pengadilan dalam putusan tersebut mengakui akta notaris sebagai bukti sah yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang nyata antara para pihak, meskipun tanah yang menjadi objek transaksi belum bersertifikat.

Dengan demikian, fungsi represif dari akta notaris terletak pada kekuatan pembuktiannya dalam proses peradilan. Namun, perlu ditekankan bahwa perlindungan hukum melalui mekanisme represif ini hanya bersifat deklaratif terhadap perikatan perdata, bukan terhadap hak kebendaan atas tanah. Akta notaris memang mampu memperkuat posisi hukum pembeli dalam gugatan perdata, tetapi tidak serta merta memberikan legitimasi atas hak milik terhadap tanah yang disengketakan. Artinya, kekuatan hukum akta notaris bersifat terbatas dalam ranah *in personam* (antara para pihak dalam perjanjian), dan tidak otomatis berimplikasi pada ranah *in rem* (hak kebendaan terhadap tanah). Fakta ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara perlindungan hukum formal dan keadilan substantif, yang menjadi titik lemah sistem hukum pertanahan di Indonesia. Dalam praktiknya, hakim sering kali dihadapkan pada dilema antara menegakkan kepastian hukum berdasarkan sertifikat tanah dan menegakkan keadilan bagi pembeli beriktikad baik yang bertransaksi secara sah namun tidak memiliki sertifikat.

Dari perspektif normatif, kewenangan notaris untuk memberikan perlindungan hukum melalui pembuatan akta autentik diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2

---

<sup>27</sup> Ricky Ananta, "Rekonstruksi Kebijakan Hukum Agraria Terhadap Status Tanah Eks Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat Berbasis Nilai Keadilan Sosial," *Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang*, 2024. <https://doi.org/10.25513/jic.v4i2.1754>

Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini harus dibaca secara sistemik dengan Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Ketiga norma ini secara bersama-sama menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia membedakan antara legalitas perikatan (*civil legality*) yang dijamin oleh akta notaris dan legalitas hak kebendaan (*real right legality*) yang dijamin oleh sertifikat tanah.

Secara teoretis, pemahaman terhadap fungsi perlindungan hukum ini dapat dijelaskan melalui teori Philipus M. Hadjon, yang membedakan antara perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif bersifat pencegahan melalui penyusunan akta yang sah, sedangkan perlindungan represif bersifat penegakan melalui penyelesaian sengketa di pengadilan. Dalam konteks akta notaris pada tanah belum bersertifikat, kedua bentuk perlindungan ini terwujud secara terbatas preventif dalam proses formalisasi kesepakatan, dan represif dalam proses pembuktian di pengadilan.

Sementara itu, teori Gustav Radbruch tentang tiga nilai dasar hukum keadilan (*gerechtigkeith*), kepastian hukum (*rechtsicherheit*), dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*) memberikan perspektif filosofis yang relevan untuk memahami dilema hukum yang muncul. Dalam kasus tanah belum bersertifikat, terdapat ketegangan antara kepastian hukum formal yang melekat pada sertifikat tanah dengan tuntutan keadilan substantif bagi pembeli beriktikad baik yang telah memenuhi kewajiban perjanjian. Oleh karena itu, hakim dan notaris tidak dapat berhenti hanya pada penegakan hukum secara tekstual, tetapi harus menyeimbangkan antara kepastian dan keadilan sebagai manifestasi dari hukum yang hidup (*living law*). Dalam praktik kenotariatan, keseimbangan ini dapat dicapai melalui penerapan asas kehati-hatian, transparansi informasi, dan tanggung jawab sosial profesi notaris.

Dengan mengintegrasikan teori Philipus M. Hadjon dan Gustav Radbruch, terlihat bahwa perlindungan hukum melalui akta notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat memiliki makna ganda: pertama, sebagai bentuk perlindungan formal yang menegaskan adanya hubungan hukum sah antarpara pihak; dan kedua, sebagai bentuk perjuangan keadilan substantif yang menuntut agar pembeli beriktikad baik tidak dikorbankan oleh kelemahan administratif sistem pertanahan. Oleh karena itu, ke depan, upaya penguatan peran notaris perlu diarahkan pada pengintegrasian sistem kenotariatan dan pendaftaran tanah secara digital, agar prinsip kepastian hukum dan keadilan dapat berjalan seimbang dalam kerangka hukum nasional. Namun demikian, efektivitas perlindungan hukum baik preventif maupun represif melalui akta notaris tidak dapat dilepaskan dari asas kehati-hatian (*prudential principle*) yang harus dijalankan oleh notaris. Notaris wajib memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak hanya memenuhi aspek formal, tetapi juga aspek material terkait keabsahan objek dan subjek hukum dalam transaksi. Rahmawati menekankan bahwa perlindungan

hukum melalui akta notaris akan kehilangan maknanya apabila notaris tidak melakukan verifikasi dokumen kepemilikan tanah, riwayat peralihan hak, dan status hukum objek yang diperjualbelikan.<sup>28</sup> Dalam kasus tanah belum bersertifikat, misalnya, notaris perlu memastikan keberadaan bukti penguasaan fisik, girik, petok D, atau surat keterangan dari pejabat desa sebagai dasar legalitas awal. Tanpa langkah tersebut, akta notaris justru berpotensi menimbulkan sengketa baru dan mengurangi kepercayaan publik terhadap profesi notaris sebagai pejabat umum. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian menjadi kunci utama agar fungsi perlindungan hukum dari akta notaris benar-benar berjalan secara efektif dan proporsional.<sup>29</sup>

Meski demikian, posisi pembeli tanah yang belum bersertifikat tetap lemah dalam sistem hukum pertanahan, sebab akta notaris tidak memiliki kekuatan konstitutif untuk menciptakan hak milik atas tanah. Sertifikat tetap menjadi satu-satunya bukti kepemilikan yang diakui secara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Oleh karena itu, akta notaris hanya dapat dipandang sebagai bukti penguasaan sementara atau bukti perikatan hukum, bukan bukti kepemilikan.<sup>30</sup>

Dari sisi tanggung jawab hukum, notaris sebagai pejabat umum wajib menjalankan jabatannya dengan penuh kehati-hatian dan profesionalisme. Dalam kasus di atas, keterlibatan notaris yang menerima dan menahan uang pembeli melampaui kewenangan jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menegaskan bahwa kewenangan notaris terbatas pada pembuatan akta autentik, bukan mengelola atau menampung dana transaksi. Akibatnya, notaris dalam perkara ini dapat dimintai tanggung jawab perdata karena turut menyebabkan kerugian bagi pembeli. Putusan pengadilan menilai bahwa notaris tidak hanya bertindak sebagai pejabat publik, tetapi juga sebagai pihak yang aktif dalam transaksi dan oleh karenanya dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang timbul.

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui akta notaris pada hakikatnya merupakan bentuk perlindungan hukum perdata (*civil law protection*), yang bertujuan menjaga keseimbangan dan keadilan bagi para pihak dalam hubungan hukum. Akta notaris memberikan jaminan legalitas formal terhadap perikatan jual beli, namun tidak serta merta memberikan legitimasi terhadap hak kebendaan (*in rem*) atas tanah tersebut. Dalam pandangan Nurhasan Ismail, perlindungan hukum dalam konteks

---

<sup>28</sup> Rahman and Winanti, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara.” <https://doi.org/10.23321/vic.v4i2.1345>

<sup>29</sup> Diya Ul Akmal, Hanif Fitriansyah, and Fauziyah Azhar Ramadhan, “Negara Hukum,” *Negara Hukum: Jurnal Ilmiah Hukum* 14, no. 2 (2023): 193–214. <https://doi.org/10.265713/kuc.v4i2.9786>

<sup>30</sup> T R I Yanty and Sukanty Arkiang, “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana,” *Jurnal Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011): 196–208. <https://doi.org/10.33541/suta.v1i3.1257>.

pertanahan Indonesia harus ditempatkan pada dua lapisan, yaitu perlindungan administratif yang menjamin kepastian hak melalui sertifikasi, dan perlindungan perdata yang menjaga keabsahan perikatan melalui perjanjian. Dengan demikian, ketika tanah belum bersertifikat, perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh akta notaris hanya bersifat sementara dan deklaratif, yakni membuktikan bahwa perbuatan hukum terjadi dengan sah, bukan menetapkan hak kepemilikan secara yuridis.<sup>31</sup>

Lebih lanjut, efektivitas perlindungan hukum tersebut juga sangat bergantung pada integritas dan profesionalitas notaris sebagai pejabat umum. Notaris memiliki tanggung jawab sosial untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak hanya memenuhi ketentuan formal, tetapi juga memberikan kepastian dan keadilan bagi masyarakat yang bertransaksi. Dalam konteks tanah yang belum bersertifikat, notaris seharusnya tidak hanya bertindak sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai legal advisor yang memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai risiko hukum dari transaksi tersebut. Misalnya, notaris harus menjelaskan bahwa perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat belum menimbulkan hak milik secara hukum, dan menyarankan agar tanah segera disertifikasi sebelum dilakukan peralihan hak. Dengan menjalankan peran tersebut, notaris berkontribusi secara nyata terhadap fungsi preventif hukum, yakni mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari akibat ketidaktahuan atau kelalaian para pihak.<sup>32</sup>

Selain itu, dari perspektif pembaruan hukum nasional, penguatan perlindungan hukum terhadap transaksi tanah yang belum bersertifikat perlu didukung oleh reformasi regulasi dan digitalisasi sistem pertanahan. Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah telah memperkenalkan sistem elektronik untuk pendaftaran tanah, termasuk tanah yang sebelumnya belum terdaftar. Reformasi ini diharapkan dapat memperkecil ruang bagi transaksi informal yang selama ini difasilitasi oleh akta notaris tanpa dasar sertifikat. Sistem pendaftaran tanah elektronik merupakan langkah menuju *legal certainty through digital integration*, di mana setiap peralihan hak dapat terlacak dan terdokumentasi secara resmi. Dengan demikian, dalam jangka panjang, keberadaan akta notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat akan semakin diarahkan untuk berfungsi sebagai alat pembuktian transisional, hingga proses sertifikasi tanah sepenuhnya terwujud sebagai bentuk perlindungan hukum yang utuh dan permanen bagi masyarakat.

Secara kritis, efektivitas akta notaris sebagai sarana perlindungan hukum bergantung pada sejauh mana notaris mampu menjalankan fungsi penasehat hukum (*legal advisor*), bukan sekadar pencatat formal. Dalam banyak kasus, kegagalan perlindungan hukum terjadi bukan karena lemahnya aturan, tetapi karena kurangnya integrasi sistem pertanahan dan

---

<sup>31</sup> F D Cahyani, "Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten ...)", *Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*, 2024. ISBN. 3030210014, <https://doi.org/10.33441/tora.v1i3.1227>.

<sup>32</sup> Ibid

pengawasan profesi notaris. Dibandingkan dengan negara lain, sistem hukum Indonesia masih tertinggal dalam hal integrasi data pertanahan dan kenotariatan. Di Australia, sistem Torrens menjamin bahwa setiap peralihan hak yang telah terdaftar otomatis diakui negara dan tidak dapat diganggu gugat (*indefeasibility of title*). Perlindungan hukum preventif dan represif bersatu karena sertifikat digital memiliki kekuatan konstitutif dan final. Di Malaysia, sistem pendaftaran tanah juga berbasis Torrens, di mana transaksi dilakukan melalui land office dengan kontrol administratif yang ketat. Sedangkan di Belanda, notaris memiliki akses langsung ke Kadaster (register tanah nasional) sehingga setiap akta yang dibuat otomatis tercatat dan sah secara yuridis.

Perbandingan ini memperlihatkan bahwa efektivitas perlindungan hukum di Indonesia masih bersifat deklaratif, belum konstitutif seperti di negara-negara tersebut. Untuk menuju sistem yang ideal, integrasi antara notariat dan sistem pertanahan elektronik (*e-land registration*) sebagaimana diperkenalkan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 perlu dipercepat agar akta notaris dapat menjadi instrumen pembuktian yang sekaligus memiliki kekuatan pendaftaran.

Dengan demikian, analisis perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui akta notaris menunjukkan adanya dua sisi penting. Di satu sisi, akta notaris memberikan perlindungan hukum secara perdata sebagai bukti sah perjanjian dan iktikad baik para pihak. Di sisi lain, akta tersebut tidak memberikan jaminan kepemilikan atas tanah secara yuridis karena belum terdaftar di kantor pertanahan. Artinya, perlindungan hukum yang diberikan bersifat relatif dan terbatas, bergantung pada kepatuhan para pihak serta keabsahan formal dari proses transaksi. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian dan kesadaran hukum dari masyarakat, serta pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik notaris yang melampaui kewenangannya, agar asas kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi tanah dapat terwujud secara nyata.

### **3.2 Analisis Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat yang dibuat dalam Akta Notaris**

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, keabsahan transaksi jual beli tanah diatur secara tegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan ketentuan ini, akta autentik PPAT merupakan syarat formil yang bersifat konstitutif bagi peralihan hak atas tanah. Namun demikian, dalam praktik masyarakat, masih banyak transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dilakukan dengan akta notaris atau bahkan perjanjian di bawah tangan, dengan alasan yang kerap dikemukakan ialah tanah masih dalam proses sertifikasi, berstatus tanah adat, atau belum masuk sistem pendaftaran nasional. Fenomena ini menimbulkan problem yuridis: apakah akta yang dibuat oleh notaris memiliki

kekuatan hukum, dan sejauh mana akta tersebut dapat memberikan perlindungan bagi pembeli beriktikad baik.<sup>33</sup>

Dalam praktik hukum pertanahan, keberadaan sertifikat tanah merupakan bentuk konkret dari asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat menjadi alat bukti autentik yang menunjukkan status kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dengan demikian, transaksi jual beli atas tanah yang belum bersertifikat tidak dapat menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak milik, karena hak tersebut belum terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Akta yang dibuat oleh notaris dalam konteks ini hanya memiliki fungsi pembuktian perdata mengenai adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli, bukan alat bukti konstitutif atas peralihan hak.<sup>34</sup>

Menurut Habib Adjie, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) sepanjang dibuat sesuai prosedur UU Jabatan Notaris, namun tidak dapat menimbulkan akibat hukum konstitutif dalam peralihan hak atas tanah, karena kewenangan tersebut berada pada PPAT (Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, 2021). Dalam kerangka teori hukum perikatan, Subekti membedakan antara akta obligatoir, yaitu akta yang menimbulkan perikatan atau kewajiban hukum antar pihak, dengan akta konstitutif, yaitu akta yang menciptakan atau memindahkan hak kebendaan (*zakelijk recht*). Akta notaris yang digunakan untuk jual beli tanah belum bersertifikat tergolong obligatoir, karena hanya membuktikan adanya hubungan hukum, bukan pemindahan hak atas tanah. Akibatnya, perjanjian tersebut hanya sah secara keperdataan (berdasarkan Pasal 1320 KUHPertdata), tetapi tidak memiliki kekuatan hukum terhadap objek tanah itu sendiri sebelum dilakukan pendaftaran di BPN. Dalam konteks kewenangan jabatan, Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan wewenang umum kepada notaris untuk membuat akta autentik, tetapi tidak memberikan kewenangan khusus untuk membuat akta peralihan hak atas tanah. Berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, kewenangan tersebut secara limitatif diberikan hanya kepada PPAT. Oleh karena itu, ketika notaris membuat akta jual beli tanah, maka akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di BPN. Akibat hukum dari tindakan ini adalah akta menjadi sah sebagai perjanjian keperdataan, namun tidak konstitutif terhadap hak kebendaan. Dengan kata lain, akta tersebut hanya memberikan perlindungan hukum formal, bukan kepemilikan yang diakui secara yuridis. Dengan demikian, peran notaris dapat dipandang sebagai garda terdepan dalam

---

<sup>33</sup> Joko Sadewo, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pembeli Dalam Jal Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan," *Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018): h.188-200. <https://doi.org/10.78901/burc.v1i3.2347>.

<sup>34</sup> Apriandra and Priyono, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata." <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.438>.

upaya pencegahan sengketa, perlindungan hukum, dan edukasi masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah.<sup>35</sup>

Lebih lanjut, tanggung jawab notaris juga mencakup perlindungan hak-hak para pihak agar tidak dirugikan oleh ketidaktahuan atau ketidaklengkapan informasi mengenai objek tanah. Notaris berkewajiban mengkaji apakah tanah yang menjadi objek transaksi memiliki potensi sengketa, misalnya melalui pemeriksaan riwayat pajak, surat keterangan dari aparat desa, hingga kesaksian warga sekitar. Dalam hal ini, notaris bukan sekadar perantara administratif, melainkan juga penjaga nilai-nilai keadilan dalam setiap transaksi. Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat benar-benar mencerminkan iktikad baik para pihak dan tidak bertentangan dengan hukum, baik hukum positif maupun hukum adat yang berlaku di masyarakat. Selain itu, notaris memiliki tanggung jawab moral dan etis untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi benar-benar memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Dengan demikian, peran notaris dapat dipandang sebagai benteng awal untuk mencegah terjadinya sengketa dan menjaga kepastian hukum bagi pembeli beriktikad baik.<sup>36</sup>

Di samping itu, notaris juga harus mengembangkan langkah-langkah preventif tambahan, seperti menyarankan adanya pernyataan tertulis dari pihak ketiga (misalnya ahli waris atau tetangga yang berbatasan dengan tanah) bahwa tidak ada keberatan terhadap transaksi yang dilakukan. Upaya ini dapat memperkecil kemungkinan munculnya gugatan di kemudian hari. Notaris juga dapat berperan aktif dalam mendorong pembentukan regulasi yang lebih jelas mengenai kewajiban pencatatan transaksi tanah belum bersertifikat di BPN. Dengan adanya kewajiban ini, maka akta notaris bukan hanya berfungsi sebagai bukti formal, tetapi juga menjadi bagian dari proses administratif negara dalam menjamin kepastian hukum.<sup>37</sup>

Selain itu, pengembangan mekanisme ganti rugi bagi pembeli beriktikad baik yang dirugikan dapat menjadi solusi agar asas kepastian hukum dan keadilan dapat berjalan seimbang. Skema ganti rugi ini bisa berupa kompensasi finansial dari negara atau lembaga yang berwenang apabila ternyata terjadi sengketa yang menyebabkan pembeli kehilangan haknya. Dengan adanya perlindungan yang lebih komprehensif ini, maka kepercayaan masyarakat terhadap lembaga notaris dan sistem pertanahan nasional akan semakin meningkat. Pada akhirnya, penelitian ini memberikan kontribusi pada upaya pembaruan

---

<sup>35</sup> Tiur Mauli, Maman Sudirman, and Wira Francisca, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat Terkait Penyalahgunaan Akta Kuasa Persetujuan Kredit Yang Dibuat Dihadapan Notaris Tanpa Persetujuan Pemilik Sertipikat," *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 8 (2023): 2213–34, <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.438>.

<sup>36</sup> Zulfikar Madyasta Aprilio and Anna Silviana, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan," *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 593–602, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457>.

<sup>37</sup> Wilda Amananti, "Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Yang Mengabulkan Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Perampasan Barang Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Beriktikad Baik Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi (Studi Terhadap Peraturan Mahkamah Agung)," *Fakultas Hukum, Universitas Islam Yoyakarta* 4, no. 02 (2024): 7823–7830. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.438>.

hukum agraria dan kenotariatan di Indonesia, guna menjamin perlindungan yang lebih baik bagi masyarakat sekaligus memperkuat legitimasi negara dalam menjamin kepastian hukum.<sup>38</sup>

Kasus konkret Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS memperlihatkan persoalan ini secara nyata. Dalam kasus tersebut, penggugat Johannes Hanggariyanto melakukan transaksi jual beli tanah belum bersertifikat dengan Ida Ayu Oka Murni, difasilitasi oleh seorang notaris/PPAT bernama I Wayan Gede Darma Yuda, S.H., M.Kn. Transaksi dilakukan dengan akta di bawah tangan tertanggal 9 Januari 2013 karena tanah tersebut belum bersertifikat, namun memiliki SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama penjual. Pembeli telah membayarkan sejumlah uang yang ditiptkan kepada notaris, tetapi proses sertifikasi tidak pernah terealisasi, dan uang tidak dikembalikan secara penuh. Pengadilan akhirnya menilai bahwa akta tersebut cacat secara hukum dan menyatakan perjanjian jual beli batal demi hukum, karena dilakukan oleh pejabat yang tidak berwenang dan terhadap objek yang belum memiliki kepastian hukum.

Dari sudut pandang keabsahan formil, transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat melalui akta notaris tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Notaris tidak memiliki kewenangan konstitutif untuk melakukan peralihan hak atas tanah, karena berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, kewenangan tersebut hanya dimiliki oleh PPAT. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh notaris tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akan tetapi, dari segi keabsahan materiil, perjanjian jual beli yang dibuat dalam akta notaris tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Artinya, walaupun akta tersebut tidak menimbulkan akibat hukum terhadap status tanah, ia tetap sah sebagai perjanjian keperdataan yang mengikat para pihak.

Akta notaris yang dibuat untuk tanah belum bersertifikat pada prinsipnya bersifat *obligatoir* (menimbulkan kewajiban), bukan *zakelijk* (memindahkan hak kebendaan). Dengan demikian, akta tersebut baru memiliki kekuatan hukum penuh apabila kemudian dilanjutkan dengan proses sertifikasi dan pendaftaran tanah yang sah. Dalam konteks perlindungan hukum, akta notaris dapat memberikan perlindungan terbatas bagi pembeli beriktikad baik, yaitu sebagai alat bukti sah apabila terjadi sengketa, tetapi tidak menjamin kepemilikan yuridis atas tanah tersebut.<sup>39</sup>

Dalam konteks etika profesi, tindakan notaris yang menerima dan mengelola dana transaksi di luar kewenangannya menimbulkan konflik kepentingan dan mencederai fungsi

---

<sup>38</sup> Ronal Setiawan Nugroho, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah Di Era Digital Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik," *Fakultas Hukum UNISSULA*, 2025. <https://doi.org/10.77933/jmi.v2i8.312>.

<sup>39</sup> Joko Sadevo, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan." <https://doi.org/10.78901/burc.v1i3.2347>.

kenotariatan sebagai pejabat umum yang netral. Majelis Kehormatan Notaris dapat menjatuhkan sanksi administratif dan etik karena notaris telah bertindak di luar batas profesinya. Dalam kasus ini, batas antara tanggung jawab profesional dan pribadi menjadi kabur ketika prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) tidak dijalankan secara disiplin. Padahal, prinsip ini merupakan wujud perlindungan hukum preventif sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang menegaskan bahwa perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah pelanggaran hak melalui mekanisme pelayanan hukum yang hati-hati dan transparan.

Lebih jauh, ketegangan antara asas kepastian hukum (formil) dan asas keadilan (substantif) menjadi titik kritis dalam kasus ini. Di satu sisi, hukum positif menuntut pendaftaran tanah sebagai syarat sah peralihan hak (kepastian hukum formil). Di sisi lain, pembeli beriktikad baik yang telah membayar lunas dan menguasai tanah secara nyata patut memperoleh perlindungan hukum (keadilan substantif). Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum harus menyeimbangkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Dalam kasus tanah belum bersertifikat, terlalu menekankan kepastian hukum administratif tanpa mempertimbangkan keadilan substantif dapat menimbulkan ketidakadilan sosial bagi pembeli beriktikad baik.

Perbandingan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 324 K/Sip/1971 menunjukkan konsistensi pandangan peradilan bahwa pembeli yang beriktikad baik layak dilindungi, meskipun belum memiliki sertifikat tanah. Dalam putusan tersebut, Mahkamah menegaskan bahwa “penguasaan tanah secara nyata dengan itikad baik merupakan dasar yang cukup untuk mendapatkan perlindungan hukum.” Artinya, meskipun tidak memiliki bukti konstitutif berupa sertifikat, pengadilan dapat memberikan perlindungan hukum atas dasar asas keadilan dan itikad baik. Dalam perspektif praktik kenotariatan modern menjelaskan bahwa keterlibatan notaris dalam transaksi tanah belum bersertifikat harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Notaris wajib memastikan bahwa objek tanah memiliki dasar kepemilikan yang jelas (misalnya berupa girik, petok D, atau surat keterangan tanah), serta mencantumkan secara tegas dalam akta bahwa perjanjian tersebut belum menimbulkan peralihan hak sampai proses sertifikasi selesai. Apabila notaris melampaui kewenangannya dengan turut memegang uang transaksi atau menjanjikan pengurusan sertifikat, maka perbuatannya dapat dikategorikan sebagai pelanggaran jabatan dan dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun etik.<sup>40</sup>

Kehati-hatian dalam praktik kenotariatan menjadi prinsip fundamental yang wajib dipegang oleh setiap notaris dalam menjalankan jabatannya, terutama dalam transaksi tanah yang belum bersertifikat. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) menuntut notaris untuk tidak hanya sekadar menuliskan kehendak para pihak ke dalam akta, tetapi juga memastikan

---

<sup>40</sup> I Dewa Ayu Widyani, “Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut Uu Ri Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria,” *Jurnal Hukum To-Ra* 1, no. 3 (2019): 201, <https://doi.org/10.33541/tora.v1i3.1147>. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.438> .

bahwa seluruh aspek hukum dan faktual dari objek perjanjian telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Notaris memiliki tanggung jawab moral dan yuridis untuk meneliti keabsahan dokumen kepemilikan tanah yang dijadikan dasar transaksi.<sup>41</sup> Dalam konteks ini, notaris harus melakukan verifikasi formal dan material, seperti memeriksa riwayat kepemilikan tanah, memastikan tidak ada sengketa, serta meminta surat keterangan dari kepala desa atau kelurahan. Langkah-langkah tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi para pihak dan bagi notaris itu sendiri agar tidak terlibat dalam transaksi yang berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.<sup>42</sup>

Selain itu, dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, sengketa berawal dari transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat antara Johannes Hanggariyanto sebagai pembeli dan Ida Ayu Oka Murni sebagai penjual. Transaksi difasilitasi oleh seorang notaris/PPAT melalui akta perjanjian di bawah tangan, di mana notaris juga menerima dan menyimpan sejumlah uang pembeli sebagai bagian dari pelaksanaan transaksi. Namun, belakangan diketahui bahwa tanah tersebut bermasalah dan proses sertifikasi tidak dapat dilanjutkan. Akibatnya, pembeli menuntut pengembalian dana serta pembatalan perjanjian.

Majelis hakim menilai bahwa tindakan notaris yang turut mengelola dana transaksi melampaui kewenangan jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang secara tegas menyatakan bahwa kewenangan notaris terbatas pada pembuatan akta autentik dan tidak mencakup pengelolaan dana pihak lain. Selain itu, hakim menilai bahwa akta perjanjian yang dibuat hanya memiliki kekuatan pembuktian perdata (*civil proof*) karena objek tanah belum memiliki sertifikat. Dengan demikian, akta tersebut tidak memiliki kekuatan konstitutif untuk memindahkan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pertimbangan hukum ini menunjukkan bahwa notaris yang melampaui batas kewenangannya dapat dimintai tanggung jawab perdata atas kerugian yang ditimbulkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 84 UUJN, serta dapat dikenai sanksi etik karena melanggar prinsip profesionalitas dan integritas jabatan.

Dari perspektif *ratio decidendi*, hakim mendasarkan pertimbangannya pada dua prinsip utama, yaitu asas kepastian hukum dan asas perlindungan bagi pihak beritikad baik. Pertama, berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata, perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian (kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan *causa* yang halal). Namun, sahnya perjanjian tidak otomatis memberikan perlindungan terhadap hak kebendaan atas tanah, karena hak tersebut baru

<sup>41</sup> Chistrin Sasaw, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris," *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015): 98–109. <https://doi.org/10.57211/jmi.v2i8.327>

<sup>42</sup> Ryan Syafi Justiansah, "Kekuatan Hukum Akta Notaris Atas Tanah Musnah Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah," *At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin* 2, no. 6 (2025): 602–17. <https://doi.org/10.56144/jmi.v2i8.417>

timbul setelah pendaftaran sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 19 UUPA. Kedua, majelis hakim mempertimbangkan asas perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik, sebagaimana telah ditegaskan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung, bahwa pihak yang melakukan transaksi dengan itikad baik patut mendapatkan perlindungan hukum meskipun tanah belum bersertifikat. Dalam hal ini, hakim menegaskan bahwa pembeli memang berhak menuntut pengembalian dana karena adanya wanprestasi, namun tidak dapat menuntut pengakuan hak kepemilikan atas tanah yang belum terdaftar secara yuridis.

Analisis ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik melalui akta notaris bersifat relatif dan terbatas. Akta notaris tetap sah sebagai bukti perikatan, namun tidak menjamin kepemilikan. Sementara itu, tanggung jawab notaris meluas apabila ia melakukan tindakan di luar kewenangannya, seperti menampung dana transaksi tanpa dasar hukum atau tanpa mekanisme penitipan yang sah. Berdasarkan Kode Etik Notaris Indonesia Tahun 2020, notaris dilarang menggunakan jabatannya untuk memperoleh keuntungan pribadi atau bertindak sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang ia buat kan aktanya. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat menimbulkan konsekuensi etik, administratif, bahkan perdata jika terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Sebagai pembandingan, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 K/Sip/1961, Mahkamah menegaskan bahwa pembeli beriktikad baik yang telah melakukan transaksi sesuai prosedur hukum dan menguasai tanah secara nyata berhak memperoleh perlindungan hukum, meskipun sertifikat belum terbit. Putusan tersebut menunjukkan konsistensi peradilan dalam mengakui itikad baik sebagai elemen perlindungan hukum substantif, sekalipun belum diimbangi oleh kekuatan formal berupa sertifikat tanah. Dengan demikian, meskipun sistem pertanahan Indonesia menekankan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah, pengadilan tetap mempertimbangkan dimensi keadilan substantif sebagai manifestasi dari asas perlindungan terhadap pihak yang bertindak jujur dan sesuai hukum.

Melalui perbandingan yurisprudensi ini dapat disimpulkan bahwa arah perkembangan hukum Indonesia menunjukkan adanya pergeseran dari formalitas menuju keadilan substantif. Akta notaris dalam jual beli tanah belum bersertifikat tetap diakui sebagai bukti perikatan yang sah, tetapi efektivitas perlindungannya sangat bergantung pada integritas notaris, verifikasi dokumen kepemilikan, serta kejelasan iktikad para pihak. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi dan penguatan pengawasan etik agar notaris benar-benar menjalankan fungsi sebagai penjaga kepastian hukum dan keadilan (*guardian of trust*) dalam setiap transaksi hukum yang melibatkan masyarakat.

#### **4. PENUTUP**

Akta notaris dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat hanya memberikan perlindungan hukum dalam lingkup perikatan perdata dan belum mampu menjamin kepastian hak atas tanah karena ketiadaan dasar yuridis berupa sertifikat sebagaimana dipersyaratkan dalam PP No. 24 Tahun 1997. Perlindungan hukum yang muncul bersifat preventif—melalui kejelasan hubungan hukum para pihak—dan represif—sebagai alat bukti autentik di

pengadilan—namun keduanya tetap terbatas selama tanah tidak didaftarkan pada BPN. Penelitian ini menemukan bahwa posisi pembeli beriktikad baik tetap rentan terhadap sengketa dan klaim pihak ketiga, sebagaimana tergambar dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.DPS, yang menunjukkan lemahnya perlindungan substantif ketika notaris melampaui kewenangannya dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian secara memadai. Kebaruan penelitian ini terletak pada integrasi analisis antara peran dan tanggung jawab notaris, kekuatan pembuktian akta, serta ruang perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dalam transaksi tanah belum bersertifikat; suatu perspektif yang belum dikaji secara komprehensif dalam penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan penguatan penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris, peningkatan literasi hukum masyarakat, digitalisasi sistem pertanahan yang terintegrasi, serta reformasi regulasi yang mendukung perlindungan hukum substantif terhadap pembeli beriktikad baik sehingga kepastian hukum dan keadilan dapat terwujud secara lebih seimbang dalam praktik pertanahan Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. “Akta Notariswajib Dibuat Dalam Bahasa Indonesia.” *Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya* 17 (1385): 302.
- Akmal, Diya Ul, Hanif Fitriansyah, and Fauzizyah Azhar Ramadhan. “Negara Hukum.” *Negara Hukum: Jurnal Ilmiah Hukum* 14, no. 2 (2023): 193–214.
- Aksnudin, Saim -. “Implikasi Pertanahan Dalam Penanganan Konflik Agraria Di Indonesia.” *Litigasi* 24, no. 2 (2023): 184–204. <https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i2.9804>.
- Amananti, Wilda. “Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Yang Mengabulkan Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Perampasan Barang Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Beriktikad Baik Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi (Studi Terhadap Peraturan Mahkamah Agung .)” *Fakultas Hukum, Universitas Islam Yogyakarta* 4, no. 02 (2024): 7823–30.
- Apriandra, Dyva Santya, and Ery Agus Priyono. “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata.” *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 5 (2025): 3773–78.
- Aprilio, Zulfikar Madyasta, and Anna Silviana. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan.” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 593–602. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457>.
- Arifin, Zaenal, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng. “Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.” *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.
- Bimantara, Adrian. “Politik Hukum Pertanahan Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia.” *Jurnal Cahaya Hukum Nusantara* 1, no. 1 (2024): 2681–3342.
- Bintang Idrus, Muhammad, Mutia Ch Thalib, and Mohamad Hidayat Muhtar. “Kesenjangan Hukum Dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat.” *Yudhistira:*

- Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan* 3 (2025): 84–91.
- Cahyani, F D. “Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten ....” *Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*, 2024.
- Firdansyah, Ida Nadirah, and Adi Mansar. “Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh.” *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 133–44.
- Hidayat, Arif, and Zaenal Arifin. “Politik Hukum Legislasi Sebagai Socio-Equilibrium Di Indonesia.” *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. 2 (2019): 147–59. <https://doi.org/10.26623/jic.v4i2.1654>.
- Sadewo, Joko. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan.” *Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018): h.188-200.
- Justiansah, Ryan Syafi. “Kekuatan Hukum Akta Notaris Atas Tanah Musnah Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah.” *At-Taklim: Jurnal Pendidikan Multidisiplin* 2, no. 6 (2025): 602–17.
- Mauli, Tiur, Maman Sudirman, and Wira Francisca. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat Terkait Penyalahgunaan Akta Kuasa Persetujuan Kredit Yang Dibuat Dihadapan Notaris Tanpa Persetujuan Pemilik Sertipikat.” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 8 (2023): 2213–34. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.438>.
- Nugroho, Ronal Setiawan. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rencana Penerapan Pembuatan Akta Tanah Di Era Digital Terhadap Pelayanan Pendaftaran Tanah Elektronik.” *Fakultas Hukum UNISSULA*, 2025.
- Azizah, Nur, Anggraeni Endah Kusumaningrum, and Benny Bambang Irawan Nitinegoro. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.” *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (2023): 84–99. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899>.
- Nurulia, Santi. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama ( Studi Putusan Nomor: 30/PDT.G/2019/PN SNT).” *Fakultas Hukum, Universitas Jambi*, no. 1 (2025): 1–2.
- Pambudi, Dyatu Paramarta. “Analisis Yuridis Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.” *Tesis Fakultas Hukum Unissula* 11, no. 1 (2025): 1–14.
- Putusan, Direktori, Mahkamah Agung, Republik Indonesia, Pengadilan Tinggi, I Wayan Gede, Darma Yuda, and M Kn. “Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 75/PDT/2016/PT.DPS,” n.d.
- Rahayu, Derita Prapti ; Sulaiman. “Metode Penelitian Hukum.” *Metode Penelitian Hukum*, no. March 2018 (2020): 295.
- Rahman, Rezi Alfarizi, and Atik Winanti. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara.” *Jurnal Usm Law Review* 8, no. 1 (2025): 47–64. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.9473>.
- Ananta,Ricky. “Rekonstruksi Kebijakan Hukum Agraria Terhadap Status Tanah Eks Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat Berbasis Nilai Keadilan Sosial.” *Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang*, 2024.
- Sasauw, Chistrin. “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris.” *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015): 98–109.

- Sihaloho, Antonius Ade Yunus. “Sertifikasi Tanah Sebagai Instrumen Perlindungan Hukum Dan Jaminan Investasi Untuk Mendukung Kegiatan Ekonomi Penggunaan Aset Tanah.” *JEBIMAN: Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi* 2, no. 5 (2024): 306–12.
- Sihotang, Amri Panahatan, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, and Muhammad Isro Wahyudin. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi.” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.
- Soekanto, Soejono. *Penelitian Hukum Normatif*, 2019.
- Widyani, I Dewa Ayu. “Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut Uu Ri Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.” *Jurnal Hukum To-Ra* 1, no. 3 (2019): 201. <https://doi.org/10.33541/tora.v1i3.1147>.
- Yanty, Tri, and Sukanty Arkiang. “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana.” *Jurnal Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011): 196–208.