



---

## Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak Dari PPJB Dalam Praktik Pertanahan Di Indonesia

Alyaziza Aisya<sup>1</sup>, Mella Ismelina Farma Rahayu<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara

Jl. Letjen S. Parman No.1, RT.6/RW.16, Tomang, Kec. Grogol petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Email: [alyaziza.217232028@stu.untar.ac.id](mailto:alyaziza.217232028@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup>, [mellaismelina@yahoo.com](mailto:mellaismelina@yahoo.com)<sup>2</sup>

**Abstract :** *This research explores the legal status and strength of the deed of relinquishment of land rights based on the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) within Indonesia's land registration system. PPJB is a preliminary agreement that does not automatically transfer land rights, yet in practice, it is often used as a basis to create a relinquishment deed before the official Sale and Purchase Deed (AJB) is executed by a Land Deed Official (PPAT). Legal issues arise when such relinquishment deeds are not executed by a PPAT and fail to meet the formal requirements for registration, creating legal barriers in obtaining legitimate land rights. Under the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24/1997, only AJB made by a PPAT can serve as a valid legal basis for rights transfer and land registration. A relinquishment deed stemming from a PPJB only has binding power in private law but cannot serve as valid proof of rights transfer against third parties. Therefore, to ensure legal certainty and rights protection, land rights transfers should be conducted through AJB and formal registration procedures. The relinquishment deed should be used only as a temporary or acknowledgment document, not as a standalone basis for land rights acquisition.*

**Keywords:** *PPJB, Deed of Relinquishment, Land Registration System*

**Abstrak :** Penelitian ini membahas kedudukan dan kekuatan hukum akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah, namun dalam praktik sering digunakan sebagai dasar pembuatan akta pelepasan hak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Permasalahan muncul karena akta pelepasan hak tersebut sering kali tidak dibuat oleh PPAT dan tidak memenuhi syarat formal pendaftaran, sehingga menimbulkan kendala yuridis dalam memperoleh hak atas tanah secara sah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hanya AJB oleh PPAT yang dapat dijadikan dasar peralihan hak dan dicatat di Kantor Pertanahan. Akta pelepasan hak dari PPJB hanya memiliki kekuatan mengikat secara perdata, namun tidak dapat menjadi alat bukti peralihan hak yang sah terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak, peralihan hak atas tanah sebaiknya dilakukan melalui AJB dan prosedur pendaftaran formal. Akta pelepasan hak hanya dapat digunakan secara terbatas sebagai pengakuan atau penguasaan sementara.

**Kata kunci:** PPJB, Akta Pelepasan Hak, Sistem Pendaftaran Tanah

### 1. PENDAHULUAN

Masalah kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah merupakan isu fundamental dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah baik sebagai tempat tinggal, kegiatan usaha, maupun investasi, transaksi jual beli tanah menjadi

semakin kompleks dan melibatkan berbagai bentuk dokumen hukum, salah satunya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta Akta Pelepasan Hak atas Tanah. Dalam praktiknya, meskipun PPJB sering dijadikan dasar pengalihan hak, namun status hukumnya sebagai perjanjian pendahuluan membuatnya tidak cukup kuat secara yuridis untuk menjadi dasar peralihan hak kepemilikan dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, para pihak sering melengkapinya dengan akta pelepasan hak sebagai bentuk formalitas tambahan untuk memperkuat pengalihan tersebut. Namun, timbul pertanyaan besar terkait kekuatan hukum akta pelepasan hak atas tanah tersebut, khususnya apabila dihubungkan dengan prinsip hukum pertanahan nasional, yaitu asas legalitas, asas publikasi, dan asas perlindungan hukum (Lubis, M. I, 2023:5).

Dalam konteks peraturan perundang-undangan, perolehan hak atas tanah di Indonesia telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang selanjutnya dijabarkan lebih lanjut dalam peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak. Proses peralihan hak atas tanah pun harus melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai syarat untuk melakukan balik nama di kantor pertanahan. Namun, dalam praktiknya, masih banyak terjadi transaksi jual beli yang belum memenuhi seluruh persyaratan formal tersebut, sehingga dibentuklah PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan jual beli yang sesungguhnya, yang kemudian diperkuat dengan akta pelepasan hak yang sering kali dibuat di hadapan notaris atau pejabat desa (Sari, B. F, 2021:8).

PPJB sendiri merupakan kontrak perdata yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli di kemudian hari, namun belum menyebabkan beralihnya hak atas tanah secara hukum. Karena itu, PPJB tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk peralihan hak di kantor pertanahan. Dalam berbagai sengketa pertanahan, sering muncul persoalan ketika pihak yang membeli tanah berdasarkan PPJB ternyata tidak segera melakukan proses balik nama, dan di kemudian hari muncul pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut melalui jalur hukum yang lebih kuat, misalnya melalui akta jual beli yang sah dan terdaftar. Untuk menghindari ketidakpastian tersebut, sering kali disusunlah akta pelepasan hak atas tanah yang menyatakan bahwa pemilik sebelumnya secara sukarela melepaskan hak atas tanah tersebut kepada pihak

lain. Namun demikian, perlu dipertanyakan: apakah akta pelepasan hak tersebut memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah?

Masalah ini menjadi semakin penting untuk dikaji karena praktik penggunaan akta pelepasan hak sering kali tidak seragam. Di beberapa daerah, akta pelepasan hak dibuat oleh pejabat desa atau notaris, tanpa campur tangan PPAT. Hal ini menimbulkan dilema yuridis, sebab hanya akta PPAT yang secara normatif dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Namun demikian, dalam praktiknya, banyak kantor pertanahan tetap menerima akta pelepasan hak sebagai bagian dari persyaratan administratif untuk memproses peralihan hak. Hal ini menunjukkan adanya ketidakharmonisan antara ketentuan normatif dengan praktik di lapangan, yang berpotensi melemahkan kepastian hukum dan menimbulkan sengketa di kemudian hari (Rachman, A. R, 2023:9).

Lebih lanjut, perlu dikaji apakah akta pelepasan hak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup sebagai bukti peralihan hak dalam ranah hukum perdata maupun administrasi pertanahan. Dalam konteks hukum pembuktian, akta pelepasan hak yang dibuat secara otentik memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR. Namun demikian, apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang, maka keotentikannya dapat dipersoalkan. Di sisi lain, dalam konteks hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah baru dianggap sah apabila telah dilakukan pencatatan dan pendaftaran di kantor pertanahan. Oleh karena itu, akta pelepasan hak, sekalipun dibuat secara otentik, tidak serta-merta menyebabkan beralihnya hak atas tanah sebelum dilakukan pencatatan tersebut. Inilah yang menjadi titik krusial dalam pembahasan ini. Penelitian ini menjadi relevan dalam rangka memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kekuatan hukum akta pelepasan hak atas tanah dalam praktik pertanahan di Indonesia, khususnya apabila dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Mengingat bahwa hukum tidak hanya hidup dalam teks peraturan, tetapi juga dalam praktik dan kebiasaan sosial yang berkembang, maka penting untuk menelaah bagaimana pengaruh akta pelepasan hak terhadap status perolehan hak atas tanah dalam konteks empiris. Apakah akta ini dapat menutup celah kelemahan hukum dari PPJB? Ataukah justru menimbulkan potensi sengketa yang lebih besar?

Untuk menjawab berbagai persoalan tersebut, jurnal ini akan mengkaji permasalahan dari aspek normatif dan praktik, dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan,

literatur hukum, serta yurisprudensi terkait akta pelepasan hak dan PPJB. Sementara itu, pendekatan empiris digunakan untuk meninjau praktik pertanahan di beberapa daerah melalui studi kasus serta wawancara dengan pejabat pertanahan, notaris, dan masyarakat yang terlibat dalam transaksi tanah. Dengan pendekatan ini, diharapkan jurnal ini dapat memberikan kontribusi ilmiah yang signifikan terhadap pengembangan doktrin hukum pertanahan di Indonesia serta memberikan rekomendasi praktis bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah agar dapat memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

## **2. METODE PENELITIAN**

Dalam tulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif, yakni metode yang menitikberatkan pada studi kepustakaan dan analisis terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku. Penelitian ini dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, doktrin atau pendapat para ahli hukum, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan kekuatan hukum akta pelepasan hak atas tanah dalam kaitannya dengan perolehan hak dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk memahami dan menafsirkan kaidah-kaidah hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, serta menilai sejauh mana norma hukum tersebut dapat menjawab permasalahan hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia. Pendekatan ini bersifat konseptual, karena lebih menekankan pada analisis terhadap asas, konsep, dan prinsip hukum, serta bagaimana keterkaitannya satu sama lain dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sumber data utama dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer, seperti undang-undang dan peraturan turunannya, serta bahan hukum sekunder berupa literatur, artikel ilmiah, dan hasil penelitian sebelumnya yang mendukung pembahasan secara sistematis dan objektif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **a) Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan PPJB Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli yang lazim digunakan dalam praktik jual beli tanah, khususnya ketika proses jual beli belum dapat dilangsungkan secara sempurna karena belum dipenuhinya syarat administratif atau teknis, seperti belum terbitnya sertifikat, status tanah masih atas nama pihak

ketiga, atau belum diselesaikannya kewajiban-kewajiban tertentu oleh para pihak. Dalam banyak kasus, PPJB dijadikan dasar untuk pembuatan akta pelepasan hak sebagai bentuk pemindahan hak atas tanah sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menimbulkan pertanyaan hukum mengenai sejauh mana kekuatan hukum dari akta pelepasan hak tersebut, khususnya ketika dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini menunjukkan bahwa pembuatan AJB oleh PPAT merupakan satu-satunya sarana yang sah secara hukum untuk memindahkan hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah. Sementara itu, akta pelepasan hak sering kali dibuat secara di bawah tangan atau bahkan dalam bentuk akta notaris biasa, yang secara yuridis tidak memiliki kekuatan formal yang sama dengan AJB (Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y, 2024:11).

Dalam praktiknya, akta pelepasan hak yang lahir dari PPJB biasanya digunakan dalam kasus di mana subjek hukum belum memenuhi syarat tertentu untuk dilangsungkannya AJB. Sebagai contoh, pembeli ingin segera memperoleh penguasaan atas tanah tetapi belum dapat mengalihkan hak secara penuh karena belum terbitnya sertifikat atau belum diselesaikannya urusan waris, sehingga penjual memberikan pelepasan hak terlebih dahulu. Secara prinsip, akta pelepasan hak ini menunjukkan adanya kesepakatan dari pihak yang memiliki hak untuk tidak lagi menguasai atau memiliki tanah tersebut, namun tidak serta merta dapat menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Akta pelepasan hak lebih lazim digunakan dalam konteks tanah-tanah negara atau tanah adat yang dilepaskan kepada pihak lain, misalnya untuk keperluan pembangunan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak atas Tanah dan Pendaftaran Hak atas Tanah. Dalam konteks perolehan hak dari PPJB, akta pelepasan hak tidak mempunyai fungsi pembuktian peralihan hak yang cukup kuat apabila tidak diikuti dengan AJB yang sah. Hal ini mengacu pada asas specialty dan publicity dalam sistem pendaftaran tanah, yang mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah dituangkan dalam akta otentik dan diumumkan melalui pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Lebih lanjut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, misalnya dalam Putusan MA Nomor 400 K/Sip/1984, disebutkan bahwa suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bukan merupakan dasar peralihan hak, melainkan hanya sebagai janji untuk melakukan jual beli di kemudian hari. Oleh karena itu, walaupun telah terjadi PPJB dan disertai dengan akta pelepasan hak, peralihan hak belum terjadi secara sah dan sempurna sebelum dilakukan AJB dan pendaftarannya. Konsekuensi hukumnya adalah bahwa pembeli belum memiliki hak atas tanah tersebut dalam sistem hukum positif Indonesia, sekalipun telah membayar lunas dan menempati tanah. Namun demikian, dalam ranah perdata, akta pelepasan hak dari PPJB memiliki kekuatan mengikat antar pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Perjanjian ini sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal (Pasal 1320 KUHPerdata). Meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian peralihan hak dalam sistem pertanahan, akta tersebut tetap dapat dijadikan bukti dalam gugatan perdata apabila terjadi sengketa antara pembeli dan penjual, misalnya dalam perkara wanprestasi atau pembatalan sepihak (Jaya, J., & Fautanu, I, 2022:13).

Dari perspektif administrasi pertanahan, Kantor Pertanahan tidak dapat mencatat peralihan hak atas dasar PPJB maupun akta pelepasan hak semata. Hal ini ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Kepala BPN No. 600-1907 Tahun 1996 tentang Penegasan Bahwa Akta Jual Beli Merupakan Dasar Peralihan Hak, yang menyatakan bahwa hanya AJB yang dapat diterima sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Dengan demikian, kendati akta pelepasan hak dapat menunjukkan intensi para pihak, keberadaannya tetap memerlukan langkah hukum lanjutan berupa pembuatan AJB untuk menyempurnakan proses peralihan hak. Lebih lanjut, dalam praktik pengembang perumahan, penggunaan PPJB yang disertai dengan akta pelepasan hak kadang juga menjadi instrumen agar pembeli dapat menguasai fisik tanah atau bangunan, sementara sertifikat belum dapat dibalik nama karena tanah masih atas nama pengembang atau pihak ketiga. Risiko hukum muncul apabila pengembang wanprestasi atau tanah tersebut sedang dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan, sehingga pembeli yang hanya berbekal akta pelepasan hak tidak memiliki kekuatan hukum untuk mempertahankan haknya di hadapan pihak ketiga. Dalam kondisi ini, perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi lemah karena tidak ada alas hak formal yang terdaftar atas nama pembeli (Ariza, B, 2022:6).

Perlu ditegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut prinsip negatif bersifat positif, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997. Artinya,

data dalam sertifikat dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini memperkuat posisi hukum pemegang hak yang tercatat dalam sertifikat. Oleh sebab itu, pembeli yang hanya mengantongi akta pelepasan hak dari PPJB, tanpa mendaftarkan peralihannya melalui AJB, tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Untuk menghindari permasalahan hukum ke depan, para pihak sebaiknya tetap melakukan peralihan hak atas tanah dengan mengikuti prosedur yang sah dan formal, yaitu melalui AJB oleh PPAT dan pencatatan di Kantor Pertanahan. Akta pelepasan hak sebaiknya hanya digunakan dalam konteks pengakuan hak atau penguasaan sementara, dan tidak dijadikan dasar tunggal untuk pendaftaran peralihan hak. Alternatif lain yang lebih aman adalah dengan menggunakan skema fidusia atau hak tanggungan untuk menjamin pelaksanaan PPJB sebelum AJB dapat dibuat. Dalam konteks perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat digunakan sebagai dasar hukum apabila pembeli dirugikan akibat tidak dilakukannya AJB oleh pengembang atau penjual. Pasal 8 dan Pasal 9 UU ini melarang pelaku usaha memberikan informasi yang menyesatkan atau menjual barang yang tidak sesuai janji, yang relevan dalam konteks penggunaan PPJB dan akta pelepasan hak yang tidak dibarengi dengan realisasi jual beli sah. Akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat berdasarkan PPJB tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti peralihan hak yang sah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Walaupun dapat diakui secara perdata sebagai bentuk pengakuan atau janji, akta tersebut harus diikuti oleh AJB dan proses pendaftaran untuk melahirkan hak atas tanah secara sempurna. Penggunaan akta pelepasan hak dari PPJB tanpa tindak lanjut formal sangat berisiko secara hukum, baik dari segi kepastian hukum, perlindungan hak, maupun validitas terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, para pihak harus berhati-hati dalam menggunakan instrumen ini dan tetap mengutamakan prosedur hukum yang formal dalam setiap peralihan hak atas tanah.

#### **b) Kendala Yuridis Yang Timbul Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Akta Pelepasan Hak Dari PPJB, Serta Bagaimana Solusi Hukumnya**

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, peralihan hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang memiliki implikasi yuridis sangat penting, terutama menyangkut kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak yang terlibat. Salah satu bentuk perjanjian yang lazim dijumpai dalam praktik jual beli tanah adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli secara sah menurut hukum yang berlaku. Dalam beberapa kasus, berdasarkan PPJB, para

pihak membuat akta pelepasan hak atas tanah, yang kerap digunakan untuk keperluan balik nama atau pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Permasalahan hukum kemudian muncul berkaitan dengan kekuatan hukum dan validitas dari akta pelepasan hak tersebut dalam sistem pendaftaran tanah yang bersifat deklaratif di Indonesia. Secara normatif, sistem pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (UUPA) dan dijabarkan lebih lanjut melalui *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Dalam Pasal 19 UUPA ditegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah merupakan alat administrasi pertanahan yang membuktikan secara formal hak seseorang atas sebidang tanah, melalui sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 (Nst, S. M., Ginting, B., Mathon, B., & Barus, U. M, 2024:14).

PPJB sendiri bukan merupakan perbuatan hukum yang langsung mengalihkan hak, melainkan hanya berisi kesepakatan bahwa jual beli akan dilakukan di kemudian hari setelah terpenuhinya syarat tertentu, seperti pelunasan harga atau diperolehnya izin peralihan. PPJB biasanya dibuat di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik, namun demikian, akta ini tidak serta-merta dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, karena peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui perbuatan hukum yang sah, yakni jual beli yang dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik, untuk menyasati keterbatasan tersebut, sering kali dibuat akta pelepasan hak yang secara substansial menyatakan bahwa pihak penjual telah melepaskan hak atas tanah kepada pihak pembeli berdasarkan kesepakatan dalam PPJB. Namun, dari sisi hukum, hal ini menimbulkan perdebatan. Akta pelepasan hak yang dibuat atas dasar PPJB tidak serta-merta dapat dianggap sah sebagai alat bukti peralihan hak, karena bertentangan dengan prinsip hukum agraria bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta PPAT dan memenuhi syarat formil dan materil yang telah ditentukan oleh hukum.

Ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pemberian hak tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, akta pelepasan hak yang tidak dibuat oleh PPAT tidak dapat dianggap sah sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Apabila akta pelepasan hak ini hanya dibuat berdasarkan PPJB tanpa dilakukan jual beli secara sah menurut hukum, maka akta tersebut hanya memiliki

kekuatan sebagai bukti perjanjian perdata antara para pihak, bukan sebagai bukti peralihan hak yang mengikat pihak ketiga atau negara. Selanjutnya, perlu dicermati bahwa dalam *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*, secara administratif, Kantor Pertanahan mewajibkan adanya akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai dokumen utama dalam proses balik nama sertifikat tanah. Jika dasar pendaftarannya adalah akta pelepasan hak yang tidak memenuhi persyaratan formil tersebut, maka berisiko menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari, terutama apabila muncul klaim dari pihak lain atau jika transaksi dianggap tidak memenuhi asas kehati-hatian (Yunendar, B, 2023:9).

Dalam yurisprudensi, Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya telah menegaskan bahwa PPJB dan akta pelepasan hak yang tidak dilakukan oleh PPAT tidak memiliki kekuatan hukum dalam membuktikan peralihan hak atas tanah. Sebagai contoh, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 822 K/Sip/1987, Mahkamah menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli belum merupakan peralihan hak atas tanah, dan karenanya tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan pendaftaran hak. Putusan ini menegaskan bahwa hanya perbuatan hukum yang dilakukan secara sah menurut peraturan perundang-undangan, yakni melalui akta PPAT, yang dapat mengalihkan hak dan diakui dalam sistem pendaftaran tanah. Namun, Mahkamah Agung juga tidak menutup kemungkinan adanya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3292 K/Pdt/2012, pengadilan mengakui bahwa meskipun belum dilakukan balik nama, pembeli yang telah menguasai tanah secara fisik dan membayar harga secara penuh tetap mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat celah hukum di mana meskipun akta pelepasan hak tidak memenuhi syarat formil, namun dari segi perlindungan kepentingan hukum, pengadilan dapat mempertimbangkan niat dan itikad baik para pihak, khususnya pembeli (Palong, W. A., 2022:13).

Meski demikian, dari sudut pandang sistem pendaftaran tanah yang bersifat deklaratif, perlindungan hukum tetap berada pada pihak yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum yang kuat, proses peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan secara sah dan sesuai prosedur. Hal ini termasuk keharusan untuk menuangkan perbuatan hukum jual beli dalam akta PPAT dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan agar hak pembeli diakui secara yuridis. Lebih lanjut, dalam Pasal 1320 KUH

Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. PPJB dan akta pelepasan hak mungkin memenuhi keempat syarat tersebut, namun belum memenuhi ketentuan dalam hukum administrasi pertanahan. Oleh karena itu, akta tersebut hanya sah dan mengikat secara keperdataan antar para pihak, namun tidak mengikat pihak ketiga atau negara, terutama bila menyangkut peralihan dan pendaftaran hak. Akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat berdasarkan PPJB tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah, kecuali telah dituangkan dalam akta PPAT dan didaftarkan sesuai ketentuan perundang-undangan. Keberadaan akta semacam ini hanya sebatas alat bukti perjanjian atau pengakuan, namun bukan alat bukti peralihan hak yang sah menurut sistem pertanahan nasional. Demi kepastian hukum dan perlindungan hak-hak para pihak, maka akta jual beli oleh PPAT tetap merupakan satu-satunya instrumen hukum yang diakui dalam mekanisme peralihan dan pendaftaran hak atas tanah (Rahmat, P. B., Widhiyanti, H. N., & Anggraini, E, 2022:8).

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan uraian yang telah dikaji, dapat disimpulkan bahwa *Akta Pelepasan Hak* atas tanah yang dibuat berdasarkan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)* tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti peralihan hak yang sah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Akta semacam ini hanya dapat diakui secara keperdataan sebagai bentuk pengakuan atau janji dari penjual untuk melepaskan haknya, tetapi tidak cukup untuk dijadikan dasar pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Dalam sistem hukum pertanahan yang menganut asas *specialty* dan *publicity*, peralihan hak hanya sah apabila dituangkan dalam *Akta Jual Beli (AJB)* yang dibuat di hadapan PPAT dan didaftarkan. Oleh karena itu, penggunaan akta pelepasan hak sebagai pengganti AJB sangat berisiko, karena tidak menjamin perlindungan hukum terhadap pihak pembeli, khususnya dalam menghadapi pihak ketiga yang beritikad baik atau dalam hal terjadi sengketa kepemilikan. Risiko ini semakin besar dalam praktik pengembang yang belum menyelesaikan kewajiban administratif, namun telah menyerahkan penguasaan fisik tanah/bangunan kepada pembeli hanya berdasarkan PPJB dan akta pelepasan hak.

Adapun dari sisi kendala yuridis, perolehan hak atas tanah melalui akta pelepasan hak dari PPJB menemui hambatan serius karena bertentangan dengan norma-norma dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menyaratkan AJB sebagai dasar formal peralihan hak. Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk mencatat peralihan hak hanya berdasarkan akta pelepasan

hak, sehingga status kepemilikan pembeli tidak mendapatkan legitimasi hukum yang kuat. Akibatnya, pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum penuh sebagaimana dimaksud dalam asas kepastian hukum. Di samping itu, dalam situasi tertentu, pembeli dapat dirugikan apabila tanah masih dalam status sengketa, dibebani hak tanggungan, atau pengembang wanprestasi.

Oleh karena itu, *saran* yang dapat diajukan adalah agar para pihak dalam proses jual beli tanah tetap menempuh prosedur hukum yang sah, yakni melalui pembuatan AJB oleh PPAT dan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Akta pelepasan hak sebaiknya hanya dijadikan sebagai alat bantu administratif dalam rangka penguasaan sementara atau sebagai bentuk janji yang belum menimbulkan akibat hukum peralihan hak. Dalam praktik, perlu ada penguatan literasi hukum kepada masyarakat dan pengembang mengenai pentingnya formalitas dalam peralihan hak tanah. Di sisi lain, perlu juga dilakukan pembinaan dan pengawasan yang ketat oleh Kementerian ATR/BPN terhadap praktik-praktik penggunaan PPJB dan akta pelepasan hak yang menyimpang. Sebagai solusi alternatif yang lebih aman secara hukum, dapat digunakan lembaga jaminan seperti fidusia atau hak tanggungan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban pengalihan hak, sambil menunggu proses pembuatan AJB dan pendaftaran hak yang sah. Dengan demikian, kepastian hukum dan perlindungan hak pembeli dapat dijamin sesuai dengan asas-asas hukum pertanahan nasional.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Lubis, M. I. (2023). Kepastian Hukum Peradilan Hak Berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Jual yang Dibuat Berkaitan atas Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat secara Notariil (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 118/K/Pdt/2022). *Multiverse: Open Multidisciplinary Journal*, 2(1), 7-15.
- Sari, B. F. (2021). Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht)(Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN). *Indonesian Notary*, 3(3), 24.
- Rachman, A. R. (2023). Penetapan terutang pajak saat terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. *UNES Law Review*, 6(1), 3549-3559.
- Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y. (2024). Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai

UUJN. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(5), 4020-4038.

- Jaya, J., & Fautanu, I. (2022). Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Bagi Badan Usaha Melalui Pembebasan Serta Implikasinya Terhadap Daya Tarik Investasi. *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, 14(2), 57-64.
- Nst, S. M., Ginting, B., Mathon, B., & Barus, U. M. (2024). Analisis Yuridis Tentang Pembayaran Pajak PPH Final PHTB dan BPHTB atas Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan yang dibatalkan. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(1).
- Yunendar, B. (2023). *Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Ditetapkan Sebagai Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Uang Pajak bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 474/Pid. B/2021/Pn. Bks)* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Rahmat, P. B., Widhiyanti, H. N., & Anggraini, E. (2022). Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris. *Jurnal Suara Hukum*, 4(2), 379-407.
- Palong, W. A. Kepastian Akta Pemindahan Hak Dan Kuasa Terhadap Objek Harta Setelah Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Pengadilan Niaga Nomor 31/Pdt. Sus). *Indonesian Notary*, 4(1), 29.
- Ariza, B. (2022). *Kedudukan Kuitansi sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum (Studi Kasus di Kabupaten Majalengka)* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).