

# **KAKUATAN NGIKET AKTA JUAL BELI TANAH NU ALAS HAKNA TEU DISERAHKEUN**

**Rodiah Rohmani<sup>1</sup>**

**NPM 238100037**

Master of Notarial Law Program, Universitas Pasundan

*e-mail: [rodiahrohmani83@gmail.com](mailto:rodiahrohmani83@gmail.com)*

Pembimbing : Prof.H.Aslan Noor, S.H., Sp.1., M.H<sup>2</sup>

## **ABSTRAK**

*Panalungtikan ieu nganalisis masalah hukum dina transaksi peralihan hak atas tanah warisan anu can kabagi, hususna ngeunaan efektivitas Akta Jual Beli (AJB) salaku instrumen peralihan hak dina kaayaan sertipikat asli (alas hak) ditahan ku salah sahiji ahli waris. Fenomena ieu nimbulkeun konflik antara kapastian hukum kontraktual jeung sarat administratif dina pendaptaran tanah.*

*Ngagunakeun métode panalungtikan yuridis normatif kalayan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) jeung pendekatan konseptual (conceptual approach), panalungtikan ieu nalungtik sifat ngiketna akta autentik sarta kadudukan hukum nu meuli kalayan itikad hadé. Hasil panalungtikan nunjukkeun yén sacara perdata, AJB anu geus ditandatangani di hareupeun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) miboga kakuatan pembuktian anu sampurna sarta ngiket para pihak salaku undang-undang dumasar kana asas pacta sunt servanda nurutkeun Pasal 1338 KUHPperdata.*

*Sanajan kitu, dina perspektif hukum agraria nasional, transaksi éta dikategorikeun minangka “perjanjian anu can réngsé pelaksanaanna” lantaran teu nyumponan sarat yuridis levering (penyerahan yuridis). Henteuna sertipikat asli nyababkeun prosés balik ngaran di Kantor Pertanahan kaganggu, sahingga hak milik nu meuli teu boga daya laku ka pihak katilu (asas publikasi).*

*Panalungtikan ieu nyimpulkeun yén lampah ahli waris anu nahan sertipikat mangrupikeun bentuk wanprestasi ogé perbuatan ngalawan hukum anu ngaruksak kapastian hukum dina pendaptaran tanah sakumaha amanat Peraturan Pamaréntah Nomor 24 Taun 1997. Perlindungan hukum pikeun nu meuli kalayan itikad hadé ngan bisa kahontal ngaliwatan putusan pengadilan anu miboga kakuatan éksekutorial pikeun maksa panyerahkeun sertipikat atawa maréntahkeun pendaptaran tanah sacara saphak ku otoritas pertanahan, guna mulangkeun hak nu meuli sarta ngajamin kapastian hukum di luhur kaadilan prosedural.*

**Kecap Konci:** Akta Jual Beli (AJB), Tanah Warisan, Sertipikat Ditahan, Wanprestasi, Kapastian Hukum, Nu Meuli Itikad Hadé.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing

# KEKUATAN MENGIKAT AKTA JUAL BELI TANAH YANG ALAS HAKNYA TIDAK DISERAHKAN

**Rodiah Rohmani<sup>3</sup>**

**NPM 238100037**

Program Magister Kenotariatan Universitas Pasundan  
*e-mail: [rodiahrohmani83@gmail.com](mailto:rodiahrohmani83@gmail.com)*

Pembimbing : Prof.H.Aslan Noor, S.H., Sp.1., M.H<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis problematika hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah warisan yang belum terbagi, khususnya mengenai efektivitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai instrumen pengalihan hak dalam kondisi sertifikat asli (alas hak) ditahan oleh salah satu ahli waris. Fenomena ini memicu konflik antara kepastian hukum kontraktual dan persyaratan administratif pendaftaran tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), penelitian ini membedah sifat mengikat akta autentik serta kedudukan pembeli beritikad baik. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa secara perdata, AJB yang telah ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak sebagai undang-undang berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sesuai Pasal 1338 KUHPerduta. Namun, dalam perspektif hukum agraria nasional, transaksi tersebut dikategorikan sebagai "perjanjian yang belum tuntas pelaksanaannya" karena gagal memenuhi syarat *yuridis levering* (penyerahan yuridis). Ketiadaan sertifikat asli menyebabkan proses balik nama pada Kantor Pertanahan terhambat, sehingga hak milik pembeli tidak memiliki daya laku terhadap pihak ketiga (asas publikasi). Penelitian ini menyimpulkan bahwa tindakan ahli waris yang menahan sertifikat merupakan bentuk wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum yang merusak tatanan kepastian hukum pendaftaran tanah sebagaimana amanat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik hanya dapat diakomodasi melalui putusan pengadilan yang bersifat eksekutorial untuk memerintahkan penyerahan sertifikat secara paksa atau memerintahkan pendaftaran tanah secara sepihak oleh otoritas pertanahan guna memulihkan hak pembeli dan menjamin kepastian hukum di atas keadilan prosedural.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli (AJB), Tanah Waris, Sertifikat Ditahan, Wanprestasi, Kepastian Hukum, Pembeli Beritikad Baik.

---

<sup>3</sup> Mahasiswa Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

<sup>4</sup> Dosen Pembimbing

# THE BINDING FORCE OF LAND SALE AND PURCHASE DEEDS WHEN THE PROOF OF TITLE IS NOT SUBMITTED

Rodiah Rohmani<sup>5</sup>

NPM 238100037

Master of Notarial Law Program, Universitas Pasundane-mail:

[rodiahrohmani83@gmail.com](mailto:rodiahrohmani83@gmail.com)

Supervisor : Prof.H.Aslan Noor, S.H., Sp.1., M.H<sup>6</sup>

## ABSTRACT

*This study analyzes legal issues in transactions involving the transfer of inheritance land rights that have not yet been divided, particularly regarding the effectiveness of the Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli/AJB) as an instrument of transfer under conditions where the original land certificate (proof of title) is withheld by one of the heirs. This phenomenon creates a conflict between contractual legal certainty and the administrative requirements of land registration.*

*Using a normative juridical research method with statutory and conceptual approaches, this study examines the binding nature of authentic deeds as well as the legal position of good faith buyers. The findings reveal that, from a civil law perspective, an AJB signed before a Land Deed Official (PPAT) possesses perfect evidentiary power and binds the parties as law based on the principle of pacta sunt servanda in accordance with Article 1338 of the Civil Code.*

*However, from the perspective of national agrarian law, such transactions are categorized as "incomplete agreements" due to the failure to fulfill the juridical requirement of delivery (levering). The absence of the original certificate hinders the process of title transfer registration at the Land Office, resulting in the buyer's ownership lacking enforceability against third parties under the principle of publicity.*

*This study concludes that the act of an heir withholding the certificate constitutes both a breach of contract and an unlawful act that undermines the legal certainty of land registration as mandated by Government Regulation No. 24 of 1997. Legal protection for good faith buyers can only be achieved through an executorial court decision, either to compel the surrender of the certificate or to authorize unilateral land registration by the land authority, in order to restore the buyer's rights and ensure legal certainty beyond procedural justice.*

**Keywords:** *Sale and Purchase Deed (AJB), Inherited Land, Withheld Certificate, Breach of Contract, Legal Certainty, Good Faith Buyer.*

---

<sup>5</sup> Mahasiswa Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

<sup>6</sup> Dosen Pembimbing