

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

Analisis Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah sebagai Ahli Waris yang Melakukan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Yuliatin

yuliatin658@gmail.com

Wahyu Prawesthi

wahyu.prawesthi@unitomo.ac.id

Sri Sukmana Damayanti

srisukmanad@gmail.com

Dedi Wardana Nasution

dediwardana.nasution@unitomo.ac.id

ABSTRACT

The existence of land ownership rights must be proven through a document stating ownership. In order to obtain proof of ownership, land registration is further regulated through Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The purpose of this study is to determine and analyze the legal provisions regarding the rights of heirs in the land registration process according to Indonesian positive law. To determine and analyze legal protection for heirs in the land registration process based on old sales deeds prepared by temporary land deed making officials (PPATS). This type of research is normative legal research. The procedure for collecting and processing legal materials in this study involved a literature review or library research. The analysis used qualitative descriptive analysis. The results indicate that the right of heirs to register land is recognized by Indonesian positive law, but its implementation faces obstacles when using old sales deeds drawn up by Land Registration Officials (PPATS), especially if the PPATS has not been legally appointed or lacks administrative legitimacy. Legal protection for heirs is crucial in achieving justice and legal certainty. Administrative obstacles, such as unsigned deeds or unauthorized officials, must be addressed through adaptive regulatory and public policy approaches. Old sales deeds remain legally binding if they meet the formal and material requirements, but require additional validation by authorized officials before they can be used in the land registration process.

Keywords: Law, Land Rights Holders, Land Registration, Sales Deeds, PPATS

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

ABSTRAK

Keberadaan hak milik atas tanah harus dibuktikan melalui sebuah surat yang menerangkan kepemilikannya. Agar dapat memiliki surat tanda bukti hak milik, maka diatur lebih lanjut pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis Aturan Hukum Mengenai Hak Ahli Waris Dalam Proses Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris dalam Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Prosedur Pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini yaitu Kajian literatur atau studi kepustakaan (library research). Analisis pada penelitian ini yaitu analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak ahli waris untuk mendaftarkan tanah diakui oleh hukum positif Indonesia, tetapi pelaksanaannya mengalami hambatan jika menggunakan akta jual beli lama yang dibuat oleh PPATS, terutama bila PPATS belum dilantik secara sah atau tidak memiliki legitimasi administratif. Perlindungan hukum bagi ahli waris sangat penting dalam mewujudkan keadilan dan kepastian hukum. Hambatan administratif seperti belum ditandatanganinya akta atau pejabat tidak sah harus diatasi melalui pendekatan regulasi dan kebijakan publik yang adaptif. Akta jual beli lama tetap memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi unsur formil dan materiil, namun perlu validasi tambahan oleh pejabat berwenang agar dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Hukum, Pemegang Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli, PPATS

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya tinggi. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah merupakan hal yang sangat penting, baik bagi pemilik maupun bagi ahli warisnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan UUPA, mengamanatkan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin status subjek, objek dan jenis haknya secara formal. Pendaftaran tersebut dimaksudkan untuk menegaskan bahwa hak atas tanah sebagai alat perlindungan hukum yang efektif.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali lelang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik untuk perbuatan hukum terkait hak atas tanah (jual beli, tukar menukar, hibah, dsb). Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan perubahannya, yaitu PP No. 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa dalam wilayah yang belum tersedia PPAT, BPN dapat menunjuk Camat sebagai PPAT Sementara (PPATS) untuk melakukan tugas-tugas tersebut.

Kepastian hukum merupakan elemen penting dalam kehidupan masyarakat, terutama dalam bidang pertanahan. Namun dalam praktiknya, banyak kasus warisan tanah yang menimbulkan persoalan hukum, terutama ketika pendaftaran hak atas tanah belum dilakukan secara resmi dan hanya didasarkan pada akta jual beli lama, terlebih jika akta tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang memiliki kewenangan terbatas secara waktu maupun wilayah (Novriansyah, 2020).

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum, artinya salah satu dari pihak mengalihkan hak atas objek kepada pihak lain. Akibat pengalihan hak tersebut, dengan sendirinya salah satu pihak lepas terhadap hak atas objek yang telah dialihkannya. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi sesuai kebutuhan para pihak seperti adanya Jual Beli, Wakaf, Wasiat, Hibah dan lainnya (Febriyanto & Prawesthi, 2024). Akta jual beli lama yang belum didaftarkan sering kali menimbulkan kesulitan bagi ahli waris dalam mengurus sertifikat hak atas tanah, terutama ketika terjadi perubahan status tanah atau ketika bukti fisik maupun administratif tidak lengkap. Di sisi lain, hukum pertanahan Indonesia yang telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, menganut asas pendaftaran sebagai bukti hak yang kuat. Hal ini menyulitkan ahli waris ketika mereka ingin mengakui hak atas tanah berdasarkan akta

yang dibuat bertahun-tahun sebelumnya oleh PPATS yang mungkin sudah tidak menjabat lagi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah camat atau kepala desa yang ditunjuk untuk membuat akta otentik di daerah yang belum cukup memiliki PPAT. Penunjukan PPATS diatur dalam Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Permasalahan PPATS dalam hal ini yaitu Makna kata "sementara" dalam PPATS menjadi persoalan hukum yang belum jelas, terutama mengenai status jabatan dan tanggung jawab, kewenangan, dan pengaturan kedepannya. Beberapa permasalahan yang dihadapi oleh Camat sebagai PPAT Sementara sangat beragam dan bervariasi disetiap masing-masing wilayah Kecamatan (Aulia & Lukman, 2023).

Perlindungan hukum terhadap ahli waris menjadi sangat krusial agar mereka tidak kehilangan haknya atas tanah hanya karena kendala administratif atau formalitas hukum. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada ahli waris dalam proses pendaftaran tanah, khususnya jika dokumen dasar yang digunakan adalah akta jual beli lama yang dibuat oleh PPATS. Kajian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman tentang mekanisme penyelesaian sengketa serta kebijakan hukum yang dapat melindungi hak-hak ahli waris secara adil dan proporsional.

2. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian hukum normatif merupakan pendekatan di mana penelitian dilakukan dengan mengkaji sumber-sumber pustaka atau data sekunder (Sugiyono, 2017). Penelitian ini juga dikenal sebagai penelitian hukum kepustakaan dan melibatkan pendekatan analisis perundang-undangan, pendekatan studi kasus, serta pendekatan analisis. Pendekatan yang digunakan untuk dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Konsep Hukum (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari atau menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

3. PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris dalam Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Perlindungan hukum adalah upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik bersifat preventif maupun represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Tujuan utama dari perlindungan hukum adalah untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki akses yang sama terhadap keadilan, mendapatkan perlakuan yang adil, dan dijamin hak-haknya oleh hukum. Konsep perlindungan hukum mencakup prinsip-prinsip dan tujuan utama dari upaya melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu dalam masyarakat. Konsep ini merupakan dasar dari sistem hukum suatu negara dan mencerminkan nilai-nilai yang diakui dan dihormati dalam hukum (Kaligis, 2025).

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam proses pendaftaran tanah penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan. Dalam konteks ini, prinsip perlindungan hukum tercermin dalam asas legalitas, asas keadilan, dan asas kejelasan hukum. Ketika akta jual beli lama belum terdaftar dan dibuat oleh PPATS yang tidak dilantik secara sah, maka status hukum dari akta tersebut menjadi lemah. Contoh kasus yang terjadi di Desa Pangkur, Kabupaten Ngawi, menunjukkan bagaimana ahli waris mengalami hambatan karena akta jual beli lama belum ditandatangani secara sah oleh PPATS. Proses sertifikasi

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

dan balik nama pun tertunda selama beberapa tahun. Hal ini menimbulkan ketidakpastian dan potensi sengketa hukum.

Dalam praktik pertanahan di Indonesia, ahli waris sering menghadapi kendala saat ingin mendaftarkan tanah warisan yang dibeli oleh orang tua atau pewaris mereka, terutama jika dasar hukum pendaftaran adalah akta jual beli lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). PPATS merupakan pejabat yang ditunjuk untuk sementara waktu, biasanya camat, dan memiliki kewenangan terbatas dibandingkan PPAT definitif.

a. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Lama yang Dibuat PPATS

Menurut regulasi sistem hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktiknya masih banyak dijumpai Akta Jual Beli Lama yang dibuat oleh PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara). Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPATS sebelum berlakunya peraturan pertanahan terbaru tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat, yaitu:

- 1) Syarat Formil, artinya dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPATS yang sah menurut penunjukan saat itu).
- 2) Syarat Materil, artinya para pihak memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan jual beli, dan objek tanah tidak sedang disengketakan.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut undang-undang dan sesuai bentuk yang ditentukan. Dalam hal akta jual beli tanah, akta tersebut tetap memiliki kekuatan hukum selama:

- 1) Dibuat oleh PPATS yang sah menurut keputusan pengangkatan saat itu.
- 2) Dituangkan dalam format resmi dan memenuhi unsur formil dan materiil akta.
- 3) Tidak dibatalkan atau digugat keabsahannya di pengadilan.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Namun, dalam praktiknya, akta lama sering tidak lagi didukung dokumen administratif yang utuh, sehingga kantor pertanahan enggan memproses pendaftaran hak baru (balik nama atau pendaftaran pertama) tanpa konfirmasi tambahan. Berdasarkan dasar-dasar yang telah disebutkan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa akta jual beli lama yang dibuat oleh PPATS masih tetap memiliki kedudukan hukum yang sah, sepanjang dibuat oleh pejabat berwenang dan memenuhi syarat formil serta materil. Akta tersebut dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Namun, masih terdapat hambatan administratif yang memerlukan verifikasi tambahan untuk menjamin kepastian hukum sebagai wujud dari perlindungan hukum bagi para pihak yang memiliki kepentingan.

b. Prinsip Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris

Peralihan kepemilikan tanah yang dilakukan lewat proses jual beli, sesuai dengan aturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), harus dibuktikan melalui dokumen resmi yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, sebelum sistem pertanahan yang modern diterapkan secara menyeluruh, sejumlah transaksi jual beli tanah dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Lama yang dikeluarkan oleh PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara). Dalam konteks hukum pertanahan, perlindungan hukum terhadap ahli waris dapat dimaknai sebagai:

- 1) Jaminan terhadap hak untuk menguasai dan mendaftarkan tanah warisan secara sah.
- 2) Kepastian hukum terhadap status tanah melalui sertifikasi.
- 3) Hak untuk mendapatkan pelayanan publik yang adil dan tidak diskriminatif.

Perlindungan hukum tersebut dilandaskan terhadap beberapa aspek sebagaimana berikut ini:

- 1) Asas legalitas, yakni negara wajib memberikan kejelasan dan dasar hukum atas setiap tindakan administrasi.
- 2) Asas keadilan dan kepastian hukum, yang menjamin bahwa masyarakat tidak dirugikan oleh kesalahan atau kelalaian administrasi di masa lalu.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- 3) Asas kemanfaatan, bahwa keabsahan akta jual beli lama tetap dapat diakui selama memenuhi syarat hukum dan tidak melanggar kepentingan umum.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka prinsip perlindungan hukum bagi ahli waris dalam pendaftaran tanah dengan akta jual beli lama yang dibuat oleh PPATS adalah sebagai berikut:

- 1) Prinsip Kepastian Hukum

Keberadaan kepastian hukum dijamin oleh Pasal 19 UUPA yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah. Dengan demikian, ahli waris yang memiliki akta jual beli lama berhak untuk mendaftarkan tanah ke BPN, agar hak mereka diakui secara resmi dan sah.

- 2) Prinsip Keadilan

Perlindungan secara hukum harus memberikan keadilan bagi para ahli waris yang mendapatkan hak melalui proses pewarisan.

- 3) Prinsip Pengakuan dan Perlindungan Hak Milik

Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 memastikan bahwa setiap individu berhak atas hak milik pribadi dan tidak boleh diambil secara semena-mena. Sebab itu, pemerintah bertanggung jawab untuk melindungi ahli waris yang mengajukan pendaftaran tanah berdasarkan akta yang sudah ada.

c. Bentuk Perlindungan Hukum

Ahli waris yang menghadapi hambatan dapat memperoleh perlindungan hukum melalui berbagai upaya, antara lain:

- 1) Legal Opinion dari Notaris atau PPAT Baru. Ahli waris dapat meminta notaris/PPAT yang berwenang untuk mengeluarkan pendapat hukum atas keabsahan akta jual beli lama.
- 2) Surat Keterangan dari Pemerintah Desa atau Kecamatan. Surat ini dapat memperkuat bukti bahwa transaksi benar terjadi dan PPATS bersangkutan pernah menjabat pada saat itu.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

- 3) Permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Negeri. Diperlukan jika terjadi sengketa antara ahli waris atau jika surat waris tidak diakui keabsahannya.
- 4) Mediasi dan Klarifikasi ke Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pengecekan arsip atau memberikan solusi administratif berupa verifikasi tambahan.
- 5) Pengaduan ke Ombudsman atau Permohonan Informasi Publik. Jika proses administrasi dianggap tidak transparan atau mengandung maladministrasi.

Berdasarkan landasan dasar tersebut, maka jika negara tidak hadir memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris, maka akan timbul:

- 1) Ketidakpastian hukum atas status tanah
- 2) Potensi sengketa horizontal antar ahli waris atau pihak ketiga
- 3) Pembiaran terhadap praktik birokrasi yang diskriminatif atau lamban
- 4) Pelanggaran terhadap hak konstitusional warga negara atas kepemilikan.

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam proses pendaftaran tanah dengan dasar akta jual beli lama oleh PPATS sangat penting untuk mewujudkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Negara harus hadir melalui instrumen administratif dan regulasi yang adaptif agar masyarakat tidak dirugikan oleh kelemahan sistem di masa lalu. Selama akta tersebut memenuhi syarat formil dan materil, dan tidak bertentangan dengan hukum, maka hak ahli waris harus dijamin dan dilindungi oleh hukum.

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Pada dasarnya pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah di daerah yang memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPATS biasanya adalah Camat atau Kepala Desa yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi. Tujuan utamanya dari PPATS adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah di daerah yang belum terdapat cukup PPAT. Penunjukan PPATS diatur dalam

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & Keadilan

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berbeda dengan PPAT, kewenangan PPATS bersifat terbatas dan sementara, hanya berlaku di daerah tertentu dan pada saat belum tersedianya PPAT yang ditunjuk secara definitif oleh Menteri ATR/BPN. Sehingga, kedudukan Akta yang dibuat oleh PPATS memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta PPAT, sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dibuat di wilayah kerjanya dan PPATS tersebut masih aktif dan sah secara administratif saat pembuatan akta berlangsung.

Namun demikian, PPATS ini berperan penting di daerah yang belum memiliki PPAT. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat ambiguitas mengenai kewenangan dan legalitas akta yang mereka buat. Untuk itu, perlu adanya:

- 1) Standarisasi pengangkatan dan pelantikan PPATS.
- 2) Pengawasan dari BPN terhadap kinerja PPATS.
- 3) Penyesuaian regulasi agar akta lama tetap dapat digunakan dengan catatan verifikasi tambahan.

e. Analisis yuridis atas Akta Jual Beli dalam Proses Pendaftaran Tanah

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), setiap hak atas tanah wajib didaftarkan sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, masih banyak tanah yang statusnya belum bersertifikat tetapi sudah diperjualbelikan jauh sebelum PP 24/1997 berlaku. Akta jual beli tersebut dikenal sebagai akta jual beli lama yang biasanya dibuat oleh kepala desa, camat, atau notaris sebelum adanya kewajiban akta PPAT atau yang disebut PPATS.

Secara yuridis, akta jual beli lama yang dibuat oleh PPATS tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya akta otentik menurut Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1868 KUHPerdara. Namun, dalam praktiknya, BPN sering

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

meminta legalisasi atau konfirmasi ulang, terutama jika pejabat pembuat akta tidak terdokumentasi dengan baik. Hal ini dapat menimbulkan beban tambahan bagi ahli waris.

Untuk menjamin perlindungan hukum, sebaiknya dilakukan beberapa langkah sebagaimana berikut:

- 1) Validasi dokumen oleh camat/kepala desa setempat.
- 2) Permintaan berita acara verifikasi keabsahan akta.
- 3) Penerapan prinsip retroaktif dalam kondisi tertentu demi keadilan.

Perlindungan hukum ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang memiliki kepentingan. Kepastian hukum berarti adanya jaminan bahwa hukum dijalankan sebagaimana mestinya, setiap orang dapat memperoleh haknya, dan negara memberikan perlindungan terhadap kepemilikan. Oleh sebab itu, maka dalam konteks tanah, kepastian hukum diwujudkan melalui penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Implikasi yuridis kekuatan pembuktian akta jual beli lama adalah sebagai bukti permulaan, yaitu akta jual beli lama tetap sah sebagai dasar pendaftaran jika disertai bukti penguasaan fisik tanah yang nyata. Menurut Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memperbolehkan penggunaan keterangan saksi sebagai pelengkap jika bukti tertulis tidak lengkap. Sehingga, dalam Pasal 32PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan, bahwa sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli lama tetap memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

4. PENUTUP

Menurut ketentuan hukum agraria Indonesia, ahli waris memiliki hak penuh untuk mendaftarkan tanah warisan atas nama mereka, asalkan dapat membuktikan bahwa mereka adalah penerima hak yang sah. Sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

peraturan pelaksanaannya, ahli waris dapat mengajukan pendaftaran tanah dengan dasar alas hak berupa akta jual beli, surat waris atau surat keterangan lain yang sah, termasuk akta lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam proses pendaftaran tanah dengan dasar akta jual beli lama oleh PPATS penting untuk dilakukan sebagai wujud dari prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Negara hadir melalui instrumen administratif dan regulasi yang adaptif agar masyarakat tidak dirugikan oleh kelemahan sistem yang telah diterapkan pada masa lalu. Sebab itu, secara yuridis, akta jual beli lama yang dibuat oleh PPATS tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya akta otentik. Dengan demikian, akta jual beli.

4. DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Gautama, S. (1993). *Tafsiran undang-undang pokok agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Parlindungan, A. (1999). *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut. Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Prakoso, D., & Purwanto, B. A. (1985). *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Saleh, K. W. (1978). *Kitab himpunan peraturan perundangan RI dihimpun*. Jakarta: Gramedia.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tersedia di online: <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN: 2580-9113

P-ISSN: 2581-2033

LEX JOURNAL: KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Jurnal:

- Aulia, A. N., & Lukman, F. A. (2023). Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019). *Unes Law Review*, 2946–2956.
- Budiono, B., & Nurbaedah. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Pemegang Letter C Atas Tanah Yang Belum Melaksanakan Pendaftaran Tanah (Studi Di Desa Getas Kecamatan Tanjunganom Kabupaten Nganjuk). *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Febriyanto, M. D., & Prawesthi, W. (2024). Sengketa Hak Milik Tanah Sawah Akibat Kegiatan Jual Beli Yang Tidak Sah. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 461–473.
- Kaligis, C. C., Mawuntu, J. R., & Goni, C. J. (2025). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Lex Administratum*.
- Novriansyah, F. (2020). *Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli Dan Syarat Sah Perjanjian*.
- Patajai, S. M. (2019). Nilai Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. *Al-Ishlah Jurnal Ilmiah Hukum*, 32-44.
- Siregar, T. A. (2011). *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*. Medan: Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU.
- Subekti, & Ucuk, S. Y. (2020). Pewarisan Berdasarkan Hukum Waris Adat Terkait Sistem Kekerabatan Di Indonesia. *JURNAL AKTUAL JUSTICE*.