

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK  
(Studi Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk)**

**(Skripsi)**

**Oleh**

**Muhammad Kemal Farizky  
2212011294**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## ABSTRAK

### **KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk)**

**Oleh  
Muhammad Kemal Farizky**

Penelitian ini diawali oleh adanya hubungan hukum jual beli tanah antara Penggugat dengan penjual yang kemudian meninggal dunia, sehingga kedudukannya beralih kepada Para Tergugat sebagai ahli waris. Jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan tanpa pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran secara penuh dan menguasai objek sengketa dalam jangka waktu yang lama. Tujuan utama dalam penelitian ini adalah membahas keabsahan jual beli tanah di bawah tangan terhadap peralihan hak atas tanah menurut KUHPdata dan hukum pertanahan Indonesia dan membahas pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa menurut KUHPdata, jual beli tanah di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), karena terpenuhinya syarat jual beli tanah yang terang, tunai dan rill yang merupakan prinsip hukum adat yang diadopsi hukum agraria Indonesia untuk menjamin keabsahan. walaupun belum mengalihkan hak kebendaan. Sementara itu, menurut hukum pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta PPAT, sehingga jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum untuk memindahkan hak secara yuridis. Dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk, Majelis Hakim memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat dengan mengakui keabsahan jual beli secara materiil serta menilai Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui pemberian legitimasi kepada Penggugat untuk menyempurnakan peralihan hak atas tanah tanpa bergantung pada kehadiran Para Tergugat, sehingga memberikan kepastian hukum atas kepemilikan objek sengketa. Namun, disarankan agar melakukan jual beli dengan membuat AJB dihadapan PPAT.

**Kata Kunci: Jual Beli di Bawah Tangan, Itikad Baik, Peralihan Hak Atas Tanah**

## **ABSTRACT**

### ***The Legal Validity of Informal Land Sale and Purchase Agreements and the Legal Protection of Good Faith Purchasers (Study of Decision Number 37/Pdt.G/2025/PN Tjk)***

**By**  
**Muhammad Kemal Farizky**

*This research began with the legal relationship between the Plaintiff and the seller who later died, so that the position shifted to the Defendants as heirs. The sale and purchase was carried out under the hand without making a Deed of Sale and Purchase in front of the Land Deed Making Officer (PPAT), even though the Plaintiff had made the payment in full and controlled the object of dispute for a long period of time. The main purpose of this study is to discuss the validity of the sale and purchase of land under the hand to the transfer of land rights according to the Indonesian Civil Code and land law and to discuss the considerations of the Panel of Judges in Decision Number 37/Pdt.G/2025/PN Tjk in providing legal protection to buyers in good faith.*

*The research method used is a normative juridical research method with a legislative approach and a case approach. The research data was obtained through a literature study consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively.*

*The results of this study show that according to the Civil Code, the sale and purchase of land under hands remains valid as long as it meets the requirements for the validity of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code and Article 5 of Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Regulations of Agrarian Principles (UUPA), because of the fulfillment of the conditions for the sale and purchase of land that are clear, cash and real which are customary law principles adopted by Indonesian agrarian law to ensure validity. even though they have not transferred material rights. Meanwhile, according to the land registration law, the transfer of land rights must be carried out through the PPAT deed, so that the sale and purchase under hand does not have the legal force to transfer rights juridically. In Decision Number 37/Pdt.G/2025/PN Tjk, the Panel of Judges provided legal protection to the Plaintiff by recognizing the validity of the sale and purchase materially and assessing the Plaintiff as a buyer in good faith. This legal protection is realized through giving legitimacy to the Plaintiff to complete the transfer of land rights without relying on the presence of the Defendants, thereby providing legal certainty over the ownership of the object of dispute. However, it is recommended to buy and sell by making an AJB in front of PPAT.*

**Keywords: *Buying and Selling Under Hand, Good Faith, Land Rights Transition***

**Judul Skripsi : KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN  
DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI  
BERITIKAD BAIK (Studi Putusan Nomor  
37/Pdt.G/2025/PN Tjk)**

**Nama** : Muhammad Kemal Farizky

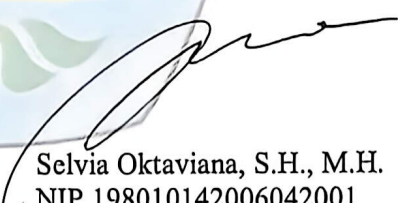
**NPM** : 2212011294

**Bagian** : Hukum Keperdataan

**Fakultas** : Hukum



  
Depri Liber Sonata, S.H., M.H.  
NIP 198010162008011001

  
Selvia Oktaviana, S.H., M.H.  
NIP 198010142006042001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

  
Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.  
NIP 197404132005011001

**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji  
Ketua : Depri Liber Sonata, S.H., M.H.



.....

Sekretaris/Anggota : Selvia Oktaviana, S.H., M.H.



.....

Penguji Utama : Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.



.....

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.  
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **02 Juni 2026**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Kemal Farizky

NPM : 2212011294

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk)” benar benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 12 Tahun 2025

Bandar Lampung, 18 Mei 2026



Muhammad Kemal Farizky  
2212011294

## RIWAYAT HIDUP



Bernama Lengkap Muhammad Kemal Farizky, Penulis lahir di Lubuk Basung ( Sumatera Barat ) Pada Tanggal 29 Juli 2004. Penulis adalah anak tunggal dari pasangan Bapak Azmar, dan Ibu Wisma Dewita, Penulis menjalankan dan menyelesaikan pendidikan formal di TK Sangrina Bunda pada Tahun 2007, TK Mutiara Ibu Pada Tahun 2008, TK Negeri Pembina Pada Tahun 2009, SD Negeri 10 Sangkir Pada Tahun 2010 - 2016, MTsN Padang Panjang Pada tahun 2016 - 2019, SMA Negeri Agam Cendekia pada tahun 2019 – 2022. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis berorganisasi di tingkat fakultas. Penulis pernah mengikuti UKM-F Persikusi sebagai anggota muda pada tahun 2022. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata ( KKN ) Periode I Tahun 2025 di Desa Tanjung Harta, Kecamatan Abung Barat, Kabupaten Lampung Utara.

## **MOTO**

“ Lo kebobolan 3 gol tapi bisa cetak 4 gol, you still win the game”

**(Coach Justinus Laksana)**

“ Semoga kita kuat, Sekuat Kehidupan, Cinta dan Pemahaman, Rasa sedih dan kekalahan tidak selalu berarti kegagalan”

**(Dilan 1992)**

“Juara tidak lahir di arena, mereka hanya diakui disana “

**(Muhammad Ali)**

“Bisa karena biasa, Biasa Karena Dipaksa”

**(M. Kemal Farizky )**

## **PERSEMBAHAN**

Segala puji bagi mu, Pemilik alam semesta. Allah yang maha besar maha pengasih lagi maha penyayang. Jadikanlah setiap langkahku adalahh ibadah, setiap lelahku menjadi berkah, dan setiap hasilku sebagai persembahan untuk kemuliaan nama- Mu

Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada :

### **Kedua orang tua tercinta**

Bapak Azmar, S.Si., Apt., M.M. dan Ibu Ns. Wisma Dewita, S.Kep. Terima Kasih atas segala cinta, doa, Pengorbanan, dan kerja keras yang tak pernah berhenti demi masa depan dan keberhasilanku. Bimbingan serta kasih sayang kalian menjadi kekuatan terbesar dalam setiap langkah perjalanan hidupku.

## SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia yang telah diberikan kepada hambanya, shalawat dan salam tidak lupanya penulis do'a kan dan sampaikan kepada Rasulullah SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik (Studi Putusan No.37/Pdt.G/2025/PN Tjk)**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan dan keterbatasan, namun berkat penyertaan Tuhan serta dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku ketua bagian Hukum Keperdataan FH Unila;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris bagian Hukum Keperdataan FH Unila;
4. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing I atas kesediaan waktu yang diluahkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing II atas kesediaan waktu yang diluahkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D., Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;

8. Bapak Tri Andrisman, S.H.,M.Hum., Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang membantu dan memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen dan Karyawan/I Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Teristimewa untuk Kedua Orang Tua, Bapak Azmar dan Ibu Wisma Dewita, terima kasih atas dukungan, kasih sayang, nasihat ,doa dan kesabaran yang selalu menyertai penulis;
11. Kakek Zainuar dan Nenek Yusni,Mamak Yondrizal dan Efri Gusnedi, Tante Lidia Dona dan Julia Fitri serta seluruh keluarga besar Sri Jaya Grub yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
12. Pak Uning Amril dan Etek Upik, Serta seluruh keluarga besar H. Amir yang turut mendoakan dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi;
13. Abang Muhammad Arif dan Kak Yanti yang telah membantu penulis dari awal perkuliahan sampai sekarang dalam menyelesaikan skripsi ini;
14. Romi Kal Putra dan Fuad Hamdi, yang selalu membantu memberikan masukan dan kritik dalam kehidupan penulis selama menyelesaikan Skripsi;
15. Az Zahra Putri Andrea, yang telah menemani, mengingatkan dan membantu penulis dalam segala aspek kehidupan dalam kurun waktu 5 tahun ini;
16. Ashbahul Danna Yunas dan Afif Rahmat Rianda sahabat yang telah menemani penulis tak terhitung waktunya, setiap hari yang telah berlalu selalu untuk penulis;
17. M. Rhevo Taureandia, Sahabat yang telah menemani penulis semenjak awal perkuliahan sampai dengan penulis menyelesaikan skripsi ini, dan sampai kedepannya, bro selalu ada.’
18. Abang Bayu Malta dan Kak Fanny Dasmawati, Yang banyak mengajarkan arti penting kehidupan kepada penulis sampai skripsi ini diselesaikan;
19. Teman-Teman D’KN16HT yang ratusan jumlah nya tak terhitung lagi segala kisah dan kasih yang telah teman-teman berikan kepada kehidupan penulis, You guys are the best friend I’ve ever had;

20. Teman-Teman Pemburu SH, (Alghy, Repo, Onoy, Dappa Al, Dapik, Jeki, serta Reimond) yang menjadi sahabat karib penulis semasa perkuliahan, Jangan Lupa Wisuda Guys;
21. Teman – Teman Partai KOA ( Imam, Atuak, Daffa, Rio dan Irpan ) yang membantu mengurangi stress Penulis dalam penulisan skripsi ini, teman teman dari itera yang menghibur penulis malam hari dikala penulis suntuk dan gabut berada di kos;
22. Teman- Teman KKK ( Fathan NG, Arya Mak Puak, Rapi Bocil, Arion, Thoriq, Danna) Yang telah menemani kehidupan penulis sehari hari melalui Discord, walaupun teman teman jauh di Brawijaya, tapi discord selalu mengisi hari hari kita;
23. Teman Teman Cendekia Bagian Lampung ( Atuak, Nurul, Ocse, Milla. Hadid, Mughni, dan Zakhruf) Teman teman Cendekia yang selalu suport Penulis dari awal perkuliahan sampai dengan sekarang penulis menyelesaikan skripsi ini;
24. Seluruh Teman- teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2022;
25. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang dengan kebaikan membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan serta proses penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas kontribusi dan dukungan yang telah diberikan.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Bandar Lampung ,  
Penulis

M. Kemal Farizky

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>ABSTRACT</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERNYATAAN</b> .....	vi
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	vii
<b>MOTO</b> .....	viii
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	ix
<b>SANWACANA</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Manfaat Penelitian.....	6
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	6
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	6
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	6
2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	8
3. Jual Beli Dibawah Tangan .....	10
4. Faktor Penyebab Sengketa Tanah .....	11
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak.....	18
1. Pengertian Tanah.....	18
2. Hak – Hak Atas Tanah .....	20
3. Hak Milik Atas Tanah.....	22
4. Peralihan Hak karena Pewarisan .....	24

C. Tinjauan Umum Itikad Baik .....	24
1. Pengertian Itikad Baik Menurut KUH Perdata .....	24
2. Pengertian Itikad Baik Menurut UUPA .....	26
D. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	28
E. Kerangka Pikir.....	31
<b>III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>33</b>
A. Jenis Penelitian .....	33
B. Pendekatan Penelitian .....	33
C. Data dan Sumber Data .....	34
D. Metode Pengumpulan Data.....	35
E. Metode Pengolahan Data .....	36
F. Analisis Data .....	36
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
A. Kedudukan jual beli tanah di bawah tangan terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah menurut KUHPerdata dan Hukum Pertanahan Indonesia .....	37
1. Kedudukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut KUHPerdata.....	37
2. Kedudukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan Indonesia .....	40
B. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik	43
1. Duduk Perkara.....	43
2. Pertimbangan Hakim terhadap Pembuktian dan Dasar Gugatan .....	48
3. Pertimbangan Hakim terhadap Dalil Perbuatan Melawan Hukum .....	49
4. Pertimbangan Hakim terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah .....	53
5. Pertimbangan Hakim terhadap itikad Baik Penggugat .....	56
6. Pertimbangan Hakim terhadap Perlindungan Hukum bagi Penggugat.....	59
7. Kekuatan Putusan Verstek sebagai dasar balik nama di BPN .....	60
<b>V. PENUTUP .....</b>	<b>62</b>
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran.....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>64</b>

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan memiliki posisi sentral dalam seluruh aspek kehidupan bangsa Indonesia. Statusnya yang strategis, baik secara ekonomi, sosial, maupun politik, menjadikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sebagai pilar utama dalam pembangunan dan keadilan. Fondasi hukum pertanahan nasional telah diletakkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang secara tegas menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam di dalamnya, dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu amanat terpenting dari UUPA adalah penciptaan sistem pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pemegang hak yang sah.

Untuk mencapai tujuan tersebut, negara mendelegasikan kewenangan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang tugas utamanya adalah mencatat data fisik dan yuridis tanah untuk kemudian menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia dikenal sebagai sistem publikasi negatif dengan tendensi positif. Sistem ini memiliki dualitas yang kompleks: di satu sisi, sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat (tendensi positif), namun di sisi lain, ia tidak bersifat mutlak dan masih dapat dibantah di pengadilan jika ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa mereka memiliki hak yang lebih kuat dan sah (sistem negatif). Mekanisme ini dirancang untuk melindungi pemilik hak yang sebenarnya, tetapi dalam praktiknya, sering kali

menjadi titik pangkal dari sengketa yang rumit, terutama ketika ada dugaan kecurangan atau kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat.<sup>1</sup>

Salah satu contoh nyata dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk. Dalam kasus ini, penggugat mengklaim telah membeli sebidang tanah berikut bangunan dari kakaknya, drg. Sugiyat, sejak tahun 2000 dengan harga Rp15.000.000,00. Pembayaran dilakukan melalui transfer bank, dan sejak saat itu penggugat menempati serta menguasai tanah tersebut. Bahkan, penggugat juga secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai bentuk kewajiban pemilik. Akan tetapi, transaksi tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli di hadapan PPAT.

Dalam praktik kehidupan masyarakat Indonesia, khususnya dalam bidang pertanahan, jual beli tanah tidak selalu dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Secara sosial, masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan di bawah tangan, yaitu tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Fenomena ini umumnya terjadi karena beberapa faktor, seperti hubungan kekeluargaan, kepercayaan antar pihak, ketidaktahuan terhadap hukum, serta keinginan untuk menghindari biaya administrasi yang dianggap tinggi. Dalam banyak kasus, seperti yang terjadi dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk, transaksi dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan lisan dan bukti pembayaran, tanpa diikuti proses formil sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Kondisi tersebut menimbulkan problematika hukum yang cukup serius. Secara materiil, jual beli tanah dapat dikatakan telah terjadi apabila telah terpenuhi unsur kesepakatan dan pembayaran harga. Akan tetapi, secara formil, hukum pertanahan di Indonesia mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT serta didaftarkan pada kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, transaksi yang dilakukan di bawah tangan tersebut tidak

---

<sup>1</sup> Pandey, A. T, 2017, *Pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jurnal Lex Privatum Volume 5(9).*

memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam hukum, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Permasalahan hukum dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan menjadi semakin kompleks apabila penjual meninggal dunia sebelum dilakukannya proses balik nama maupun pembuatan akta autentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam kondisi demikian, seluruh hak dan kewajiban hukum penjual secara otomatis beralih kepada para ahli warisnya sebagai penerus kedudukan hukum pewaris. Namun, dalam praktiknya tidak jarang para ahli waris menolak untuk mengakui atau melanjutkan pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang sebelumnya telah disepakati antara pewaris dengan pihak pembeli. Penolakan tersebut pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya bagi pembeli yang secara materiil telah memenuhi kewajibannya melalui pembayaran harga serta secara faktual telah menguasai dan memanfaatkan objek tanah dalam jangka waktu yang relatif lama. Kondisi ini menempatkan pembeli dalam posisi yang lemah dan rentan, karena meskipun secara sosiologis dan faktual ia memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, namun secara yuridis formal belum diakui sebagai pemegang hak yang sah akibat tidak terpenuhinya persyaratan administratif dalam sistem pendaftaran tanah.

Setelah penjual meninggal dunia, ahli warisnya yang merupakan tergugat dalam perkara ini menolak untuk menandatangani akta jual beli dan melakukan proses balik nama sertifikat. Mereka bahkan menuntut agar penggugat menyerahkan kembali tanah tersebut kepada ahli waris. Hal ini menimbulkan sengketa hukum yang berkepanjangan, karena penggugat merasa telah sah membeli tanah tersebut dan beritikad baik, sementara ahli waris menganggap tanah masih menjadi bagian dari harta peninggalan pewaris.

Kasus ini memperlihatkan adanya benturan antara *asas kepastian hukum* dan *asas keadilan*. Dari sisi formil, karena jual beli tidak dibuat dengan akta PPAT, maka secara hukum agraria tanah tersebut masih tercatat atas nama pewaris. Namun dari sisi materiil, pembeli yang telah menguasai tanah selama puluhan tahun, membayar pajak, serta memiliki bukti pembayaran seharusnya mendapatkan perlindungan hukum.

Selain itu, sengketa ini juga menimbulkan persoalan mengenai tanggung jawab ahli waris. Berdasarkan hukum waris Islam maupun hukum perdata, ahli waris tidak hanya berhak menerima harta peninggalan, tetapi juga wajib menyelesaikan kewajiban pewaris, termasuk kewajiban peralihan hak atas tanah yang telah dijual semasa hidupnya. Ketika ahli waris menolak melakukan kewajiban tersebut, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak pembeli.

Sengketa pertanahan masih menjadi permasalahan yang cukup dominan di berbagai daerah, termasuk di Kota Bandar Lampung. Berdasarkan data dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Lampung, sejak tahun 2015 hingga 2021 tercatat sebanyak 301 kasus sengketa tanah yang telah ditangani di wilayah Lampung, dengan 34 kasus di antaranya berasal dari Kota Bandar Lampung yang terdiri dari sengketa dan perkara pertanahan. Data tersebut menunjukkan bahwa konflik pertanahan masih menjadi persoalan yang signifikan dan terus terjadi di masyarakat.<sup>2</sup>

Berbagai penelitian juga menunjukkan bahwa sengketa tanah di Lampung tidak hanya disebabkan oleh faktor administratif, tetapi juga oleh persoalan sosial dan hukum, seperti tumpang tindih kepemilikan, pemalsuan dokumen, serta peralihan hak yang tidak dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Bahkan dalam praktiknya, sengketa tanah sering kali muncul akibat tidak terpenuhinya aspek formal dalam peralihan hak, meskipun secara materiil transaksi telah dilakukan oleh para pihak.

Penelitian mengenai penyelesaian sengketa pertanahan di Lampung menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional juga secara aktif menangani konflik melalui mekanisme mediasi, namun tidak semua sengketa dapat diselesaikan secara non-litigasi karena kompleksitas aspek hukum publik dan privat yang melekat pada tanah. Hal ini memperlihatkan bahwa permasalahan pertanahan tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan semata, tetapi juga menyangkut sistem hukum,

---

<sup>2</sup> Fathur Rachman, Irwan Jaya Diwirya, Andriansyah Kartadinata, *TINJAUAN YURIDIS PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK PEMALSUAN SURAT KETERANGAN TANAH DI PROVINSI LAMPUNG*, 2022 Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum

administrasi, dan kepastian hukum yang belum sepenuhnya efektif.

Tingginya angka sengketa tanah di Bandar Lampung tersebut semakin mempertegas bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan merupakan salah satu faktor yang berkontribusi terhadap munculnya konflik pertanahan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik sosial masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak-pihak yang beritikad baik.

Kondisi tersebut menarik untuk dikaji lebih lanjut Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk, yang mengangkat permasalahan mengenai keabsahan jual beli di bawah tangan serta perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam menghadapi penolakan dari ahli waris penjual. Putusan ini menjadi relevan karena menggambarkan secara konkret konflik antara aspek materiil dan formil dalam hukum pertanahan, serta memberikan gambaran mengenai bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai keberadaan jual beli yang tidak memenuhi syarat formal, namun telah dilaksanakan secara nyata oleh para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara yuridis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik, serta untuk memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum, khususnya dalam menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan latar belakang studi kasus ini, maka akan dilakukan penelitian dengan berdasarkan teori, asas dan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya akan dilakukan penelitian dengan judul: **KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah menurut KUHPerdata dan Hukum Pertanahan Indonesia?
2. Bagaimana Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik?

### **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, khususnya Hukum Acara Perdata, sedangkan lingkup kajian penelitian ini adalah mengenai analisis keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan berdasarkan peraturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Mengidentifikasi kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah menurut KUHPerdata dan Hukum Pertanahan Indonesia
2. Menganalisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

### **E. Manfaat Penelitian**

#### **1. Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya menganalisis Perbuatan Melawan Hukum. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik yang memperkaya kajian ilmiah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam peralihan hak atas tanah

#### **2. Praktis**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan informasi tambahan dan sebagai referensi bagi peneliti lain.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

#### 1. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457 sebagai berikut : “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”.<sup>3</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/ benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.<sup>4</sup>

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli

---

<sup>3</sup> M.Yahya Harapah, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, Bandung : Alumni, hlm. 6

<sup>4</sup> Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan Depok : Raih Asa Sukses*, hlm. 2

kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.<sup>5</sup>

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Dengan, demikian yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala suatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1457 Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering."<sup>6</sup>

Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang penjual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tentram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. <sup>7</sup>Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.

---

<sup>5</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, jual beli, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm. 7.

<sup>6</sup> Soedharyo soimin, 2004, Status Hakn dan Pembebasan Tanah, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 86.

<sup>7</sup> Subekti, 1976, hukum perjanjian ,cet.Keenam, Jakarta : Intermasa, hlm. 17.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “ penyerahan” (levering) secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu :

- a. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.
- b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta cessie.

## **2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah**

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- a. Syarat Materiil
 

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

  - 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
    - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
    - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.

- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Akibatnya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah:
  - a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha
  - c) Hak Guna Bangunan
  - d) Hak Pakai

#### b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk

keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.<sup>8</sup>

### **3. Jual Beli Dibawah Tangan**

Jual beli tanah dibawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian bahwa telah diadakannya jual beli tanah. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan biasanya dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat suatu akta dan isi perjanjian tersebut hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut yang mana kekuatan akta dibawah tangan ini hanya antara para pihak tersebut.

Pembuktian dari jual beli tanah dibawah tangan ini bisa berupa surat perjanjian yang hanya ditandatangani oleh para pihak ataupun dengan menggunakan selemba kwitansi yang diberi materai yang ditanda tangani oleh para pihak. Akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana akta otentik.<sup>9</sup>

Dalam jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat pembuktian berupa akta atau kwitansi yang dibubuhi tanda tangan para pihak diatas materai ini,

---

<sup>8</sup> Erza Putri, “ Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah”,(Online), (<http://erzaputri.blogspot.com/>, diakses 21 April 2026).

<sup>9</sup> Oktaviana, Selvia, Torkis Lumbantobing, 2026, *Hukum Perancangan Kontrak*, CV Dunia Penerbitan Buku

maka tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena alat pembuktian berupa akta dibawah tangan atau kwitansi ini tidak memiliki kekuatan seperti akta otentik.

Pada dasarnya akta dibawah tangan ini akan menjadi kekuatan yang mutlak apabila dilegalisir oleh notaris. Akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris ini pada dasarnya merupakan akta yang dibuat oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak tersebut, hanya saja mengenai tanda tangan dan cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris, sehingga notaris ini memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran tanda tangan atau cap jempol serta keabsahan pada akta tersebut.<sup>10</sup>

#### **4. Faktor Penyebab Sengketa Tanah**

Tanah memiliki kedudukan yang sangat mendasar dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan tempat berpijak sekaligus sumber utama bagi kelangsungan hidup. Seluruh aktivitas manusia, baik dalam aspek sosial, ekonomi, budaya, maupun politik, tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah. Oleh sebab itu, kebutuhan atas tanah tidak hanya bersifat fisik sebagai ruang tempat tinggal dan usaha, melainkan juga memiliki makna strategis dalam menjamin kesejahteraan masyarakat.

Sifat tanah yang terbatas dan bernilai tinggi sering kali menjadikannya sebagai objek sengketa. Perselisihan mengenai tanah bukanlah hal baru, melainkan telah terjadi sejak masa lampau dan terus berulang hingga kini. Konflik pertanahan umumnya dipicu oleh berbagai faktor, seperti perebutan hak, tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan status hukum, kelalaian administrasi, maupun penyalahgunaan kewenangan oleh aparat yang berwenang. Oleh karena itu, akar permasalahan konflik pertanahan harus diidentifikasi secara tepat agar dapat dirumuskan langkah penyelesaian yang adil dan efektif.

Hukum pertanahan merupakan salah satu bidang hukum yang secara langsung mengatur tata kehidupan warga negara dalam kaitannya dengan tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan

---

<sup>10</sup> *Ibid. hlm. 138*

bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia.<sup>11</sup>

Lahirnya UUPA dimaksudkan untuk menegakkan prinsip persatuan hukum di bidang agraria serta menghapus dualisme hukum warisan kolonial yang sebelumnya menimbulkan ketidakpastian hukum. Salah satu tujuan pokok dari UUPA adalah meletakkan dasar bagi terciptanya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum ini penting karena dapat memberikan perlindungan bagi pemilik hak, mencegah timbulnya sengketa, serta menjamin agar tanah digunakan sesuai dengan fungsinya. Di samping itu, kepastian hukum dalam bidang pertanahan juga merupakan prasyarat penting bagi pelaksanaan pembangunan nasional, karena pembangunan membutuhkan ketersediaan tanah yang status hukumnya jelas dan tidak bermasalah.<sup>12</sup>

Tanah tidak hanya merupakan kebutuhan mendasar manusia, melainkan juga merupakan sumber konflik yang memerlukan pengaturan hukum yang jelas dan tegas. UUPA hadir sebagai instrumen hukum yang bertujuan memberikan perlindungan, kepastian hukum, serta menjamin bahwa pemanfaatan tanah harus selalu diarahkan sebesar-besarnya bagi kepentingan rakyat, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Peraturan perundang-undangan di bidang agraria telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Namun, apabila dilihat secara faktual, pelaksanaan ketentuan hukum tersebut belum sepenuhnya dijalankan secara konsekuen. Berbagai kendala muncul dalam praktik, baik karena lemahnya pengawasan, kepentingan ekonomi-politik, maupun kurangnya keberpihakan terhadap masyarakat kecil. Kondisi ini justru

---

<sup>11</sup> Syaiful Azam, 20,03 Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library, hlm 1

<sup>12</sup> Elfachri Budiman, 2005, Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria. Vol. 01. No.1, Jurnal Hukum USU, hlm 74

menimbulkan berbagai persoalan yang berujung pada konflik pertanahan di Indonesia.<sup>13</sup>

Beberapa sumber utama timbulnya masalah pertanahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Ketimpangan pemilikan dan penguasaan tanah.

Distribusi tanah di Indonesia cenderung tidak merata. Sebagian besar lahan produktif dikuasai oleh segelintir pihak, baik perusahaan besar maupun pemilik modal, sementara masyarakat kecil hanya memiliki akses terbatas terhadap tanah. Ketidakseimbangan ini menimbulkan kesenjangan sosial-ekonomi yang semakin memperbesar potensi konflik antara masyarakat dengan pemodal besar atau dengan negara.

2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan nonpertanian.

Alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah nonpertanian, seperti perumahan, kawasan industri, maupun infrastruktur, seringkali dilakukan tanpa perencanaan yang matang. Akibatnya, luas lahan pertanian semakin menyusut dan mengancam ketahanan pangan nasional. Ketidakseimbangan ini memunculkan benturan kepentingan antara pemerintah, investor, dan petani yang kehilangan lahan garapannya.

3. Minimnya keberpihakan terhadap masyarakat ekonomi lemah.

Meskipun UUPA menekankan asas fungsi sosial tanah, dalam praktiknya kebijakan pertanahan sering kali lebih menguntungkan pihak-pihak yang memiliki kekuatan modal. Masyarakat miskin sering terpinggirkan dan sulit memperoleh akses terhadap tanah, padahal tanah merupakan sumber utama untuk menunjang kehidupannya.

4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat.

Hak ulayat sebagai hak kolektif masyarakat adat atas tanah sebenarnya diakui dalam UUPA. Namun, dalam implementasinya, pengakuan ini seringkali hanya bersifat formal dan tidak diikuti dengan perlindungan nyata. Akibatnya,

---

<sup>13</sup> Hasan, S. Y., Dunga, W. A., & Imran, S. Y, 2023, PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).

masyarakat adat kerap kehilangan tanah ulayat mereka karena dianggap sebagai tanah negara atau dialihkan untuk kepentingan investasi tanpa melalui mekanisme musyawarah yang adil.

5. Lemahnya posisi tawar pemegang hak dalam pembebasan tanah.

Dalam proses pembebasan tanah untuk pembangunan, masyarakat sebagai pemegang hak sering berada dalam posisi yang lemah. Negosiasi ganti rugi kerap tidak berimbang karena masyarakat tidak memiliki kekuatan hukum maupun ekonomi untuk menolak. Situasi ini menimbulkan rasa ketidakadilan, bahkan dalam beberapa kasus berujung pada konflik terbuka antara masyarakat dan pihak yang membutuhkan tanah, termasuk pemerintah.<sup>14</sup>

Menurut Maria S.W. Sumardjono, akar permasalahan konflik pertanahan dapat dibedakan ke dalam beberapa kategori utama, yaitu<sup>15</sup>:

1. Konflik Kepentingan

Konflik ini lahir karena adanya persaingan kepentingan antar pihak. Persaingan tersebut dapat berupa:

- a. Kepentingan substantif, misalnya perebutan hak atas sumber daya agraria, termasuk tanah, yang sering kali menjadi objek sengketa karena bernilai ekonomis tinggi.
- b. Kepentingan prosedural, yakni perbedaan pandangan mengenai tata cara penyelesaian sengketa atau mekanisme hukum yang harus ditempuh.
- c. Kepentingan psikologis, seperti kebutuhan pihak tertentu untuk dihargai atau diakui keberadaannya.

Dalam praktiknya, ketiga bentuk kepentingan ini kerap saling berkelindan sehingga memperbesar eskalasi sengketa.

2. Konflik Struktural

Konflik ini bersumber dari ketimpangan dalam struktur sosial maupun

---

<sup>14</sup> Makhfudz, 2013, *Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu*, Yogyakarta

<sup>15</sup> Sumardjono, M. S. W., 2015, *Aspek-aspek konflik pertanahan di Indonesia: Kepentingan, struktur, nilai, hubungan, dan data*. Yogyakarta: Penerbit Agraria. hlm. 45

penguasaan sumber daya. Pola perilaku yang eksploitatif, pembagian tanah yang tidak seimbang, serta terkonsentrasinya kepemilikan lahan pada kelompok tertentu memicu lahirnya ketegangan. Di samping itu, ketidakseimbangan kekuasaan dan kewenangan memperburuk posisi masyarakat kecil ketika berhadapan dengan pihak yang memiliki modal atau otoritas besar. Faktor geografis, kondisi fisik wilayah, maupun hambatan lingkungan juga memperkuat konflik struktural ini.<sup>16</sup>

### 3. Konflik Nilai

Konflik ini timbul karena adanya perbedaan nilai, norma, atau kriteria dalam menilai suatu gagasan maupun perilaku. Perbedaan gaya hidup, ideologi, bahkan keyakinan agama atau kepercayaan dapat memunculkan pertentangan. Contohnya, tanah yang oleh masyarakat adat dianggap memiliki nilai sakral, justru dipandang oleh pihak lain sebagai komoditas ekonomi yang dapat diperdagangkan.<sup>17</sup>

### 4. Konflik Hubungan

Konflik ini muncul dari interaksi sosial yang tidak harmonis. Faktor pemicu utamanya antara lain emosi yang berlebihan, prasangka dan persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk, serta pengulangan perilaku negatif. Dalam konteks pertanahan, hal ini sering tampak pada hubungan antara masyarakat dengan pengembang atau pemerintah yang dilandasi rasa tidak percaya dan kecurigaan timbal balik.<sup>18</sup>

### 5. Konflik Data

Konflik jenis ini disebabkan oleh perbedaan atau ketidakakuratan informasi. Penyebabnya bisa berupa data yang tidak lengkap, informasi yang keliru, perbedaan penafsiran terhadap dokumen, maupun perbedaan prosedur dalam melakukan penilaian. Misalnya, terjadinya sertifikat ganda, peta bidang tanah

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 47.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 49.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 50

yang tumpang tindih, atau interpretasi yang berbeda terhadap bukti sporadik dan alas hak lainnya.<sup>19</sup>

Secara umum, penyebab timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam dua faktor besar, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.

#### a. Faktor Hukum

Faktor hukum merupakan salah satu pemicu utama terjadinya sengketa tanah, yang dapat dilihat dari adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan serta tumpang tindih kewenangan peradilan.

##### 1. Tumpang tindih peraturan perundang-undangan

Sebagai induk peraturan di bidang agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) seharusnya menjadi landasan utama bagi pembentukan peraturan sektoral lainnya. Akan tetapi, dalam praktiknya, sejumlah undang-undang sektoral baru tidak sepenuhnya menempatkan UUPA sebagai acuan induk. Akibatnya, lahir ketentuan yang saling bertentangan, seperti yang terjadi dalam Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan, maupun Undang-Undang Penanaman Modal. Ketidakharmonisan regulasi ini menciptakan ketidakpastian hukum dan memperbesar potensi sengketa pertanahan.

##### 2. Tumpang tindih kewenangan peradilan

Selain persoalan regulasi, konflik pertanahan juga diperumit dengan adanya tumpang tindih kewenangan antar lembaga peradilan. Saat ini terdapat tiga jalur peradilan yang berwenang memeriksa perkara pertanahan, yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, dan peradilan tata usaha negara. Kondisi ini sering menimbulkan ketidakpastian, karena dalam kasus tertentu pihak yang dinyatakan menang dalam perkara perdata belum tentu memperoleh putusan yang sama dalam perkara pidana, terutama apabila sengketa tanah disertai tindak pidana. Demikian pula, putusan di pengadilan tata usaha negara dapat berbeda

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 52

dengan putusan di dua peradilan lainnya, sehingga menambah kerumitan dalam penyelesaian sengketa.

#### b. Faktor Non Hukum

Faktor nonhukum juga menjadi akar penyebab timbulnya konflik pertanahan di Indonesia. Faktor-faktor ini lebih banyak bersumber pada dinamika sosial, ekonomi, dan demografi masyarakat, yang dalam praktiknya sering kali menimbulkan persaingan kepentingan atas tanah. Beberapa faktor non hukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>20</sup>:

##### 1. Tumpang tindih penggunaan tanah

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin pesat, kebutuhan akan lahan pun semakin meningkat. Kondisi ini mendorong terjadinya alih fungsi lahan, khususnya dari tanah pertanian menjadi kawasan permukiman, industri, maupun infrastruktur. Akibatnya, lahan produktif untuk pangan berkurang, sementara kebutuhan masyarakat terus bertambah. Situasi ini sering menimbulkan benturan kepentingan dalam penggunaan lahan yang sama, misalnya antara kepentingan pertanian, pemukiman, dan pembangunan industri.

##### 2. Meningkatnya nilai ekonomi tanah

Tanah memiliki nilai ekonomis yang semakin tinggi dari waktu ke waktu. Harga jual tanah di pasaran cenderung meningkat tajam, sehingga tanah menjadi salah satu aset yang menjanjikan baik untuk investasi maupun untuk kegiatan usaha. Tanah kini dipandang tidak hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga sebagai komoditas ekonomi yang dapat digunakan untuk membuka perkebunan, sawah, permukiman, hingga kawasan industri. Kondisi ini membuat tanah menjadi objek rebutan yang rawan menimbulkan konflik.

##### 3. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap tanah

Perkembangan global, kemajuan ilmu pengetahuan, dan teknologi turut mempengaruhi pola pikir masyarakat mengenai tanah. Kesadaran masyarakat

---

<sup>20</sup> Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.

semakin tinggi bahwa tanah merupakan aset pembangunan yang bernilai strategis. Tanah tidak lagi dipandang semata-mata sebagai lahan untuk digarap, tetapi juga sebagai sarana investasi jangka panjang. Perubahan persepsi ini mendorong masyarakat untuk mempertahankan tanahnya sekuat mungkin, bahkan sering menimbulkan konflik ketika kepentingan antarindividu atau kelompok saling bersinggungan.

4. Pertumbuhan penduduk yang pesat dengan ketersediaan tanah yang tetap  
Jumlah penduduk terus meningkat, baik karena faktor kelahiran maupun karena migrasi dan urbanisasi. Sementara itu, ketersediaan tanah tidak bertambah. Ketidakseimbangan ini menjadikan tanah sebagai komoditas yang sangat berharga, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan oleh pemiliknya. Hal ini menimbulkan persaingan yang ketat dalam memperoleh akses dan penguasaan tanah, yang kerap berujung pada sengketa.<sup>21</sup>
5. Kemiskinan dan keterbatasan akses terhadap tanah  
Kemiskinan merupakan persoalan kompleks yang dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling berkaitan. Salah satu penyebabnya adalah terbatasnya akses masyarakat miskin terhadap tanah sebagai sumber daya produktif. Ketiadaan tanah yang dapat dikelola menjadikan masyarakat miskin tidak memiliki aset untuk meningkatkan taraf hidupnya. Kondisi ini tidak hanya memperlebar kesenjangan sosial, tetapi juga memicu konflik ketika kelompok miskin berhadapan dengan pihak yang memiliki akses lebih luas terhadap lahan.<sup>22</sup>

## **B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak**

### **1. Pengertian Tanah**

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan sangat penting. Keberadaan tanah bukan hanya dipandang sebagai faktor produksi yang bernilai ekonomis, melainkan juga mengandung dimensi sosial, budaya, bahkan politik. Secara ekonomis, tanah berfungsi sebagai sarana utama bagi kegiatan pertanian, industri, perdagangan,

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

serta pembangunan perumahan dan infrastruktur. Dari sisi sosial, tanah menjadi tempat bermukim dan sumber kehidupan bagi masyarakat, sedangkan dari aspek budaya, tanah sering dikaitkan dengan nilai-nilai tradisional, adat istiadat, serta identitas suatu komunitas. Tidak jarang, tanah juga memiliki makna spiritual, karena dianggap sebagai warisan leluhur yang harus dijaga dan diwariskan kepada generasi berikutnya. Sementara itu, secara politik, tanah berperan sebagai simbol kedaulatan negara dan alat untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>23</sup>

Tanah senantiasa menjadi pusat perhatian dalam sistem hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria karena hukum agraria mengatur hubungan antara manusia dengan tanah, serta menetapkan batas-batas kewenangan negara, individu, maupun badan hukum dalam menguasai dan memanfaatkan tanah. Dalam konteks Indonesia, dasar hukum agraria diletakkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang lahir sebagai respon atas kebutuhan akan unifikasi hukum tanah setelah masa kolonial. Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme hukum tanah, yakni hukum adat dan hukum agraria kolonial yang bersumber dari *Agrarische Wet 1870*, yang sering kali tidak adil dan merugikan masyarakat pribumi. Dengan lahirnya UUPA, pemerintah berupaya menciptakan sistem hukum tanah yang bersifat nasional, sederhana, serta memberikan kepastian hukum.

Menurut UUPA, tanah adalah bagian dari bumi yang berada di permukaan bumi. Dalam penjelasan Pasal 4 UUPA ditegaskan bahwa hak-hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah, termasuk tubuh bumi, air, serta ruang angkasa di atasnya sepanjang hal tersebut diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan. Rumusan ini menunjukkan bahwa hak atas tanah tidak berdiri secara terpisah, melainkan selalu berkaitan dengan sumber daya lain yang melekat pada tanah, seperti air dan ruang udara. Dengan demikian, UUPA memandang tanah

---

<sup>23</sup> Harsono, B., 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan. hlm 7

secara integral, tidak hanya sebagai permukaan bumi, tetapi juga mencakup aspek pemanfaatan yang berkaitan dengannya.<sup>24</sup>

Ketentuan dalam Pasal 4 UUPA sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “*bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.*” Rumusan ini menegaskan bahwa kepemilikan atas tanah tidak boleh dipandang hanya dari aspek individual semata, melainkan harus dikaitkan dengan kepentingan yang lebih luas, yaitu kepentingan bangsa dan negara. Dengan kata lain, hak atas tanah selalu mengandung fungsi sosial, sehingga pemanfaatannya harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.

UUPA juga merumuskan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Oleh sebab itu, hak menguasai dari negara atas tanah memiliki sifat publik. Negara dalam hal ini bukan pemilik mutlak tanah, melainkan berperan sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberikan mandat oleh konstitusi untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menjamin penggunaan tanah secara adil dan merata. Melalui hak menguasai negara, pemerintah berwenang untuk menentukan peruntukan tanah, memberikan hak-hak atas tanah kepada individu atau badan hukum, serta mencabut hak tersebut apabila digunakan secara tidak sesuai dengan kepentingannya.

## **2. Hak – Hak Atas Tanah**

UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu maupun badan hukum. Setiap hak memiliki karakteristik tersendiri, baik dari segi intensitas penguasaan, jangka waktu, maupun tujuan pemanfaatannya. Berikut adalah uraian mengenai hak-hak utama atas tanah menurut UUPA:<sup>25</sup>

### **1. Hak Milik**

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat, penuh, dan bersifat turun-

---

<sup>24</sup> Nugroho, S. S, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Merdeka Madiun.

<sup>25</sup> Harsono, B. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 265–268.

temurun sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sehingga orang asing maupun badan hukum asing tidak diperkenankan memiliki Hak Milik. Hak Milik memiliki sifat absolut dalam arti dapat diwariskan, dialihkan, atau dijadikan jaminan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan. Akan tetapi, sifat absolut ini tetap dibatasi oleh prinsip fungsi sosial tanah, yang berarti pemanfaatan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.

#### 2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, guna kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan hingga 35 tahun. Menurut Pasal 28–34 UUPA, HGU dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Hak ini bersifat produktif karena hanya dimaksudkan untuk kegiatan usaha agraris dalam skala besar, sehingga menjadi salah satu instrumen penting dalam kebijakan pembangunan ekonomi nasional.

#### 3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Berdasarkan Pasal 35–40 UUPA, HGB diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Hak ini dapat diberikan di atas tanah negara maupun di atas tanah Hak Milik dengan perjanjian tertentu. Pemegang HGB memiliki hak untuk menggunakan tanah guna membangun fasilitas usaha, perdagangan, maupun perumahan, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk menguasai tanah secara mutlak sebagaimana pemegang Hak Milik.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain, dengan jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan. Ruang lingkup Hak Pakai lebih terbatas dibandingkan Hak Milik, HGU, atau HGB. Berdasarkan Pasal 41–

43 UUPA, Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak ini banyak digunakan dalam hubungan hukum agraria internasional, seperti kepemilikan rumah tinggal oleh orang asing di Indonesia.

#### 5. Hak-hak lainnya

Selain hak-hak utama tersebut, UUPA juga mengakui keberadaan hak-hak lain yang bersifat khusus dan terbatas, seperti Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Hak-hak ini memiliki karakteristik yang berbeda dan biasanya digunakan dalam konteks tertentu, misalnya untuk kepentingan masyarakat adat atau kegiatan usaha tertentu yang sifatnya terbatas dalam ruang lingkup maupun jangka waktu.

Dengan pengaturan berbagai jenis hak atas tanah tersebut, UUPA berupaya menciptakan sistem hukum pertanahan yang tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, tetapi juga memperhatikan kepentingan sosial-ekonomi yang lebih luas.

### **3. Hak Milik Atas Tanah**

Hak Milik atas tanah merupakan hak yang paling penting dalam sistem hukum agraria Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA, yang menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kedudukan Hak Milik sebagai hak atas tanah yang paling tinggi memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan maksimal kepada pemegang haknya. Namun, sifat tersebut tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah agar pemanfaatannya tidak hanya menguntungkan individu, tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat luas.

Karakteristik Hak Milik dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Hak turun-temurun

Hak Milik bersifat diwariskan, artinya hak ini tidak terputus ketika pemegang hak meninggal dunia, melainkan berpindah secara otomatis kepada ahli warisnya. Hal ini menjadikan Hak Milik memiliki kesinambungan lintas

generasi, berbeda dengan hak-hak lainnya yang berakhir dengan habisnya jangka waktu. Dengan demikian, tanah yang berstatus Hak Milik menjadi salah satu instrumen penting dalam menjaga stabilitas ekonomi keluarga dan pewarisan harta benda.

## 2. Hak terkuat

Hak Milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Berbeda dengan Hak Guna Usaha (HGU) yang maksimal 25–35 tahun, Hak Guna Bangunan (HGB) 30–50 tahun, dan Hak Pakai yang juga memiliki durasi terbatas, Hak Milik berlaku tanpa batas selama tidak ada peristiwa hukum yang menyebabkan hapusnya hak tersebut. Kekuatan ini menjadikan Hak Milik sebagai hak yang paling permanen dibanding hak-hak lainnya.

## 3. Hak terpenuh

Hak Milik memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya. Pemilik tanah berhak menggunakan, memanfaatkan, menikmati, serta mengambil manfaat ekonomi dari tanahnya. Tanah dengan status Hak Milik juga dapat dijadikan jaminan hutang melalui Hak Tanggungan, dialihkan melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun diwariskan. Namun, hak ini tetap memiliki batas, yakni tidak boleh bertentangan dengan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, serta harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 4. Hak eksklusif

Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Orang asing maupun badan hukum asing dilarang menjadi pemegang Hak Milik. Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjaga kedaulatan bangsa atas tanah, karena tanah merupakan sumber daya vital yang menjadi basis kehidupan rakyat. Dalam praktiknya, badan hukum tertentu yang ditunjuk pemerintah dapat memiliki Hak Milik, misalnya bank pemerintah atau koperasi, sepanjang dimungkinkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Yamin Muhammad, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, hlm 14.

Penting untuk ditegaskan bahwa Hak Milik tetap tunduk pada prinsip fungsi sosial tanah. Artinya, meskipun hak ini bersifat penuh dan terkuat, penggunaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, misalnya dengan menelantarkan tanah, menggunakan tanah untuk kegiatan yang merusak lingkungan, atau menghambat akses masyarakat. Negara berwenang mengambil tindakan apabila penggunaan Hak Milik menyimpang dari prinsip fungsi sosial, termasuk melalui pencabutan hak untuk kepentingan umum.

Hak Milik menduduki posisi puncak dalam hierarki hak atas tanah di Indonesia. Namun, sifat absolutnya tidak boleh dimaknai sebagai hak yang tidak terbatas, melainkan tetap berada dalam koridor hukum nasional yang mengutamakan kepentingan rakyat banyak.<sup>27</sup>

#### **4. Peralihan Hak karena Pewarisan**

Peralihan hak atas tanah terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih misalnya karena pewarisan, sedangkan dialihkan misalnya karena jual beli, atau tukar menukar. Menurut hukum perdata, jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Hukum waris mengatur mengenai siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing ahli waris dan cara pembagian warisan. Pembicaraan mengenai masalah warisan secara perdata berhubungan dengan empat masalah pokok, yang pertama adanya seseorang yang meninggal dunia, kedua ia meninggalkan harta warisan, ketiga adalah meninggalkan orang-orang yang mengurus dan berhak atas peninggalan (ahli waris), keempat keharusan adanya hukum kewarisan yang menentukan siapa ahli waris dan berapa bagian masing-masing.<sup>28</sup>

### **C. Tinjauan Umum Itikad Baik**

#### **1. Pengertian Itikad Baik Menurut KUH Perdata**

Frasa “itikad baik” yang dimaksud dalam doktrin “pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang” merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana bezit (kedudukan berkuasa) yang

---

<sup>27</sup> H.M. Arba., 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

<sup>28</sup> Fitika Andraini, “Perbedaan Golongan Penduduk dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah karena Pewarisan”, Tesis, Universitas Diponegoro, tidak dipublikasikan, hlm. 66.

diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu sarana untuk mengalihkan hak kebendaan, di mana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik.

Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata. “Bezit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUH Perdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut). “Tuntutan seperti itu [mempertahankan bezit di hadapan hakim, dalam hal besitnya terganggu, red.] juga boleh diajukan sekalipun bezit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindahtangankan barang tersebut.” (Pasal 551 KUH Perdata).<sup>29</sup>

Menurut Subekti, *bezit* merupakan suatu keadaan lahir, dimana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaan sendiri, keadaan mana oleh hukum dilindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa. Meskipun masih belum jelas siapa pemilik sah suatu hak kebendaan, tetapi orang yang menguasai hak kebendaan tersebut mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Dalam hal ini, seseorang dianggap seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya.

Sementara menurut Rahmadi Usman, pengertian bezit mendekati atau hampir sama dengan pengertian *eigendom* (hak milik). Bedanya dengan *eigendom*, *eigendom*

---

<sup>29</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 346

menunjukkan suatu hubungan hukum dengan pemiliknya, sedangkan bezit menunjukkan hubungan nyata antara pemegang *bezit* dengan bendanya. Bezit pada dasarnya memiliki dua fungsi, yaitu fungsi *politioeneel* dan fungsi *zakenrechtelijk*.

Setiap pemegang bezit mendapatkan perlindungan hukum dari setiap pengganggu yang mencoba untuk mengambil hak kebendaan yang secara nyata ia kuasai. Fungsi *politioeneel* memberikan perlindungan hukum terhadap bezit berdasarkan keadaan nyata, tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya milik siapa. Sedangkan fungsi *zakenrechtelijk* mengandung arti bahwa setelah beberapa waktu tertentu keadaan kenyataan itu berjalan tanpa adanya protes dari pemilik yang sebelumnya, maka keadaan kenyataan itu akan berubah menjadi hak, yaitu yang tadinya bezit itu akan berubah menjadi lembaga hak milik dengan adanya verjaring (daluwarsa). Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada bezit beritikad baik, bahkan bezit dengan itikad buruk juga mendapatkan perlindungan. Seseorang yang menguasai hak kebendaan dinyatakan sebagai bezit beritikad buruk, apabila ia mengetahui benda yang ia kuasai merupakan benda milik orang lain. “Bisit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”. (Pasal 532 KUH Perdata)

## **2. Pengertian Itikad Baik Menurut UUPA**

Pasca diberlakukannya UUPA, pasal-pasal yang mengatur hubungan hukum berobyek tanah di dalam KUHPerdata dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku, termasuk perjanjian jual beli yang diatur dalam Buku III, karena pasal tersebut digunakan untuk mengatur hubungan hukum dengan obyek jual beli tanah. UUPA secara tegas memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang berlaku untuk setiap hubungan hukum mengenai tanah. Hukum adat diberlakukan dalam perjanjian jual beli ini, karena jual beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga, setiap perjanjian jual beli dengan obyek tanah harus tunduk pada hukum adat.

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang, berarti bahwa perbuatan

pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai, berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Transaksi atas tanah jenis ini disebut sebagai transaksi perbuatan hukum bersifat dua-pihak (*tweezijdige rechtshandeling*) yang pada intinya transaksi dilakukan untuk melakukan pengoperan, penyerahan dengan pembayaran kontan.

Jual-beli di dalam masyarakat adat di Indonesia pada umumnya, berarti seorang calon pembeli menghubungi penghulu, dilakukan serangkaian proses sebagaimana telah disampaikan di atas, dipanggil para saksi, jika tidak ada keberatan dari para saksi maka dibuatlah perjanjian sederhana –semacam akta, lalu dilakukan pembayaran dan penyerahan tanah di muka penghulu adat dan para saksi. Itikad baik juga tercermin dalam sistem pembayaran uang muka atau yang biasa disebut panjar. Pihak penjual dan pembeli menunjukkan itikad baiknya di sini, di mana jika pembeli telah memberikan panjar, maka penjual dilarang menawarkan tanahnya/barangnya kepada pihak lain.

Pembeli dan penjual terikat dan dituntut untuk memenuhi prestasinya. Jika pembeli tidak melunasi pembayarannya, maka panjar menjadi hangus dan penjual berhak menawarkan kepada pihak lain. Jika pembayaran telah dilunasi, penjual tidak menepati janjinya, panjar pembeli akan dikembalikan. Bahkan jika ada kerugian pembeli akibat ini, maka penjual tanpa paksaan rela membayar kerugian pembeli.

Transaksi yang dilakukan dihadapan kepala persekutuan tidak menjamin sah tidaknya peralihan hak atas tanah tersebut. tetapi pembeli yang melakukan jual beli secara terang dihadapan para pamong desa tetap mendapat perlindungan sekalipun terhadap pemilik sebenarnya. Jika terjadi hal seperti ini, pemilik tanah yang sebenarnya dapat menuntut uang penjualan kepada penjual yang tidak berhak itu.

Lembaga hukum adat yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah merupakan lembaga hukum untuk melayani kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Maka perlu modernisasi terhadap transaksi jual beli tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang modern. Untuk memenuhi kebutuhan ini, pemerintah

telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. UUPA tidak mengatur perjanjian jual beli tanah secara tertulis. Perjanjian obligatoir jual beli tanah memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang mengatur perjanjian jual beli tanah antara para pihak. Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, UUPA mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, agar diterbitkan sertifikat atas tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Pendaftaran tanah diperlukan untuk menjamin aspek kepastian hukum hak atas tanah dari sisi subyek dan objek kepemilikan atas tanah. Setiap kepemilikan atas tanah harus didaftarkan, untuk menjaga agar jangan sampai timbul permasalahan di kemudian hari. Dengan pendaftaran tanah, orang yang memegang sertifikat tanah dapat membuktikan kepemilikannya atas suatu bidang tanah. Pengundangan PP Nomor 24 tahun 1997 dimaksudkan untuk mengatasi sengketa kepemilikan atas tanah dengan menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Jaminan kepastian hukum ini dilakukan dengan memberikan ketentuan agar setiap transaksi jual beli tanah harus didaftarkan untuk diterbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Diharapkan dengan adanya sertifikat dapat menjamin kepastian hukum bagi calon pembeli dan calon kreditor. Dengan demikian, UUPA hanya mengatur perjanjian peralihan hak kebendaan dari penjual kepada pembeli dengan penerbitan sertifikat atas nama pembeli.<sup>30</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum**

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang

---

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya, hlm. 200-201

bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral<sup>31</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.53

<sup>32</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, PT. Bina Ilmu, Surabaya. hlm.29.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menciderai hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

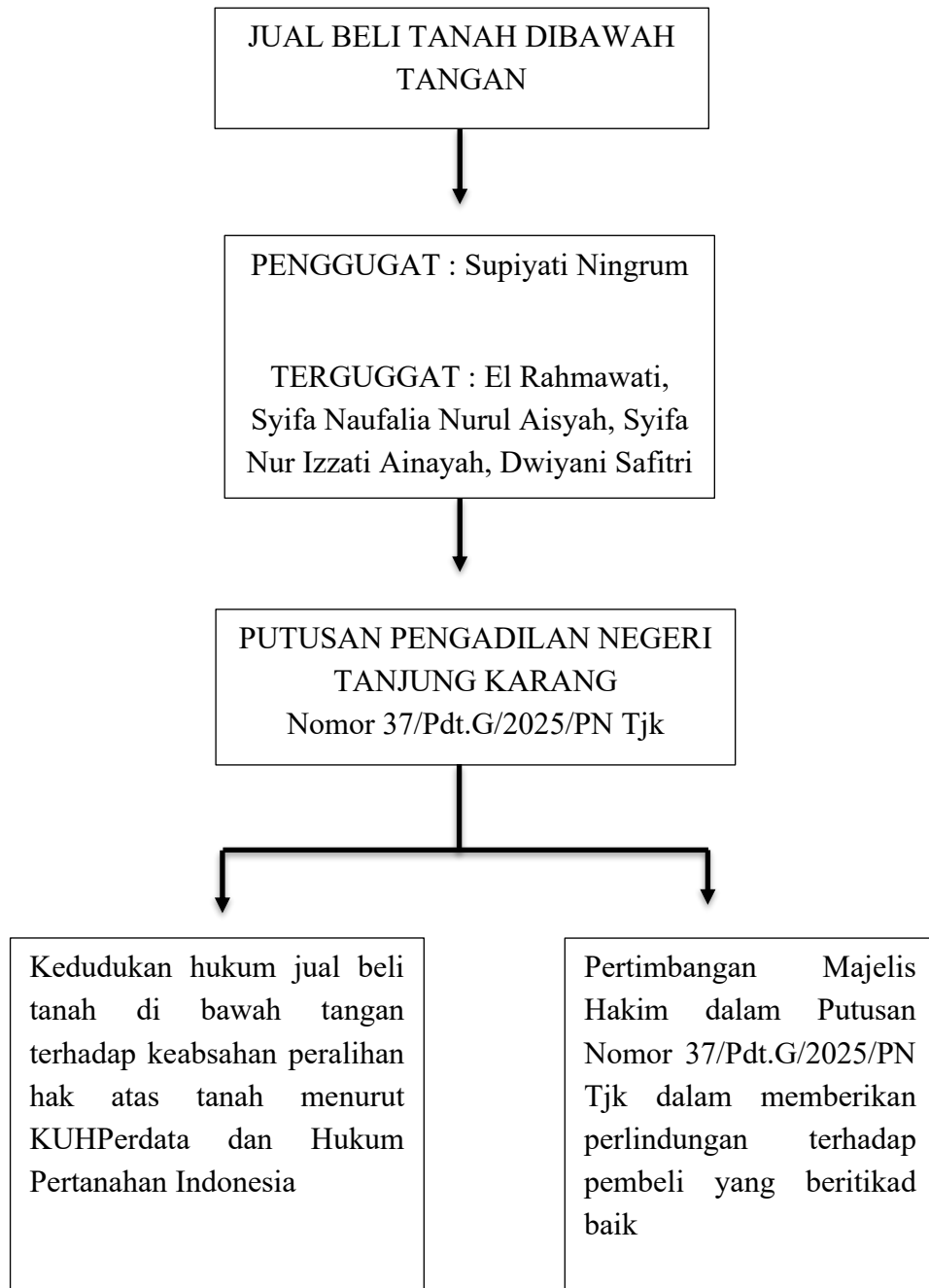
Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif,
- b. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya menegaskan bahwa pembeli beritikad baik adalah pihak yang memperoleh tanah secara sah, tidak mengetahui adanya cacat hukum atas objek yang dibelinya. Salah satu yurisprudensi penting adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli yang telah menguasai objek secara nyata dan memperoleh haknya dengan cara yang patut harus dilindungi. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/Sip/1973 ditegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik tidak dapat dirugikan oleh adanya cacat hukum yang tidak diketahuinya pada saat transaksi dilakukan.

## E. Kerangka Pikir



Keterangan :

Kerangka pikir tersebut menggambarkan bahwa perkara diawali dari adanya jual beli dibawah tangan kemudian dihubungkan dengan hubungan hukum antara Penggugat (Supiyati Ningrum) dengan Para Tergugat sebagai ahli waris dari penjual, yang berangkat dari adanya perjanjian jual beli tanah. Dalam praktiknya, jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan sehingga belum diikuti dengan proses balik nama sertifikat. Kondisi ini kemudian menimbulkan permasalahan hukum ketika Para Tergugat menolak untuk melaksanakan kewajiban melakukan peralihan hak, yang seharusnya dapat diselesaikan melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang kemudian diperiksa dan diputus dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk. Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim menilai dua aspek utama, yaitu keabsahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Melalui pertimbangan tersebut, hakim menentukan apakah transaksi tersebut tetap dapat dianggap sah secara hukum dan apakah Penggugat sebagai pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum meskipun terdapat kekurangan dalam aspek formalitas.

### III. METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan metode penelitian hukum normatif atau dikenal juga dengan penelitian studi kepustakaan (*library research*). Metode ini dilakukan dengan menelaah berbagai bahan pustaka atau sumber-sumber hukum sekunder. Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif karena berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam literatur.<sup>33</sup> Dalam penelitian hukum normatif, hukum umumnya dipahami sebagai sesuatu yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan (*law in the book*), atau dipandang sebagai seperangkat kaidah dan norma yang berfungsi sebagai pedoman perilaku manusia yang dinilai layak atau seharusnya dilakukan.<sup>34</sup>

#### B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan suatu bentuk model atau cara mengadakan penelitian agar penulis mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang sedang diteliti jawabannya.<sup>35</sup> Dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan kasus yaitu dengan mempelajari penerapan norma serta kaidah hukum dalam praktik hukum. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan penelaahan terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai

---

<sup>33</sup> Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 13.

<sup>34</sup> Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 188.

<sup>35</sup> Suharsimi, Arikunto, 2002, *Prosedur penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 23.

kekuatan hukum yang tetap.<sup>36</sup> Kemudian dipelajari untuk memperoleh pandangan tentang norma serta kaidah hukum terhadap praktik hukum. Dengan demikian penelitian ini berupa analisis terhadap putusan perkara tentang perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah bersertifikat melalui jual beli dibawah tangan, serta dengan pendekatan konseptual.

### **C. Data dan Sumber Data**

Penelitian ini menggunakan data kepustakaan karena masalahnya dan metode yang digunakan untuk menyelesaikannya. Namun, jenis datanya adalah data sekunder, yaitu data yang dikumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder mencakup:<sup>37</sup>

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum atau bagi pihak berkepentingan seperti Putusan Majelis Hakim dan Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.
- e. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis serta memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku dan jurnal hukum tentang

---

<sup>36</sup> Marzuki. Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama, hlm. 134.

<sup>37</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 79.

perkara perjanjian, perikatan, jual beli, yang berhubungan dengan objek pembahasan dalam penelitian ini.

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi informasi, petunjuk maupun penjelasan tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder, antara lain berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia dan media massa serta pencarian data melalui internet.<sup>38</sup>

**D. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan :

**1. Studi Kepustakaan**

Berupa pengkajian tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang dipublikasi secara luas serta dibutuhkan dalam Penelitian hukum normatif.<sup>39</sup> Dalam penelitian hukum normatif, Studi Kepustakaan berfungsi sebagai landasan utama untuk memahami, menganalisis, serta menginterpretasikan norma-norma hukum yang berlaku. Melalui Studi Kepustakaan, peneliti dapat membangun argumentasi hukum yang sistematis dan logis, menilai efektivitas suatu ketentuan hukum, serta mengembangkan gagasan-gagasan baru yang dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum.

**2. Studi Dokumen**

Merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu.<sup>40</sup> Studi dokumen dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk. Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk menjadi sumber utama untuk menganalisis permasalahan hukum yang diangkat. Melalui pengkajian putusan tersebut, peneliti dapat memahami pertimbangan hukum

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 81.

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 82.

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 83.

hakim, penerapan norma hukum dalam kasus konkret, serta implikasi yuridis yang ditimbulkan dari putusan tersebut.

#### **E. Metode Pengolahan Data**

Metode dalam mengolah data yang sudah terkumpul :

- a. Pemeriksaan data, yakni melakukan pengecekan terhadap data untuk memastikan kelengkapan, kebenaran, dan kesesuaiannya, sehingga data tersebut benar-benar dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.
- b. Penyusunan ulang data, yaitu menata kembali data yang ada secara sistematis, runtut, dan logis agar lebih mudah dipahami serta diinterpretasikan.
- c. Sistematika data, yakni menyajikan data berdasarkan kerangka bahasa yang tersusun menurut urutan permasalahan yang dibahas.<sup>41</sup>

#### **F. Analisis Data**

Analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang menyeluruh dan utuh. Pendekatan kualitatif berarti data ditafsirkan secara mendalam melalui uraian yang tersusun secara sistematis, runtut, logis, tidak timpang tindih, serta disampaikan secara efektif. Analisis yang menyeluruh menunjukkan bahwa penafsiran data mencakup berbagai sudut pandang sesuai dengan ruang lingkup penelitian. Sementara itu, analisis yang utuh berarti seluruh data yang relevan telah dianalisis tanpa ada yang terlewatkan.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 126.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 127.

## V. PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Keabsahan jual beli tanah di bawah tangan harus dilihat dari dua perspektif hukum, yaitu hukum perdata dan hukum pertanahan. Menurut KUHPerdata, jual beli tanah di bawah tangan tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dengan terpenuhinya syarat tersebut, perjanjian memiliki kekuatan hukum sebagai perikatan (*obligatoir*), meskipun tidak dibuat dalam bentuk akta otentik. Namun, dari sudut pandang hukum pertanahan, keabsahan tersebut tidak serta-merta berimplikasi pada beralihnya hak atas tanah secara yuridis. Hal ini karena peralihan hak atas tanah mensyaratkan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, jual beli tanah di bawah tangan hanya sah sebagai perjanjian yang mengikat para pihak, tetapi tidak sah sebagai dasar peralihan hak atas tanah secara hukum, sehingga masih memerlukan tindakan hukum lanjutan untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah.
2. pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2025/PN Tjk, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik diberikan melalui pendekatan yang menyeimbangkan aspek yuridis, keadilan, dan realitas faktual. Majelis Hakim terlebih dahulu memastikan bahwa Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya secara sah, kemudian mengkualifikasikan sengketa sebagai hubungan perikatan (*wanprestasi*), serta mengakui keabsahan jual beli secara materiil meskipun tidak memenuhi syarat formal hukum pertanahan. Penilaian terhadap itikad baik Penggugat menjadi

faktor kunci, yang dibuktikan melalui adanya pembayaran, penguasaan objek dalam jangka waktu lama, serta tidak adanya pengetahuan mengenai cacat hukum dalam transaksi. Atas dasar tersebut, Majelis Hakim memberikan perlindungan hukum dengan cara memberikan legitimasi melalui putusan pengadilan untuk menyempurnakan peralihan hak atas tanah, meskipun tanpa keterlibatan pihak penjual atau ahli warisnya. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya bersifat pengakuan atas hak secara materiil, tetapi juga diwujudkan secara konkret melalui pemberian sarana hukum untuk memperoleh kepastian dan kepemilikan yang sah atas objek tanah.

## **B. Saran**

1. Bagi masyarakat, khususnya pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, disarankan untuk selalu melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, yaitu melalui pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari, mengingat jual beli di bawah tangan meskipun sah secara perdata, tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah secara yuridis.
2. Bagi pemerintah, khususnya instansi pertanahan, disarankan untuk meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur peralihan hak yang benar. Selain itu, perlu dipertimbangkan adanya kebijakan atau mekanisme tertentu yang dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam menyempurnakan peralihan hak atas tanah yang telah terjadi secara di bawah tangan, guna meminimalisir terjadinya sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amirrudin dan H. Zainal asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Badruzaman, Maryam Darus. 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*. Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djojodirdjo, M. 1979. *Perbuatan melawan hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Harsono, Boedi 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan.
- H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset.
- Limbong, Benhard, 2011, *Konflik Pertanahan*, Jakarta : Margaretha Pustaka.
- Marzuki. Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Bandung: PT Kharisma Putra Utama.
- Mertokusumo. Sudikno, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya
- Muksalmina, M. H, 2023, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sada Kurnia Pustaka.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya.
- Nugroho, S. S, 2022, *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Merdeka Madiun.

----- M. A., SH, M. K., Amsori, S. H., & MH, S. 2026. *Hukum Agraria Indonesia*. PENERBIT KBM INDONESIA.

Oktaviana, Selvia, Torkis Lumbantobing, 2026, *Hukum Perancangan Kontrak*, CV Dunia Penerbitan Buku

Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni.

Soekanto. Soerjono dan Mamudji. Sri, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Grafindo Persada.

Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta

Suharsimi, Arikunto, 2002, *Prosedur penulisan: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Reineka Cipta.

Sumarja, F. X. 2019. *Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik*.

Sumarto, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI*.

Waluyo. Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wirjono Prodjodikoro, 1960, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Bandung: Sumur Bandung.

Yamin Muhammad, 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

PP No. 24 Tahun 1997

### C. Jurnal

- Amir, A. 2019,. Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 51-65.
- Arrodli, A. J., Ramadhan, A., Pamungkas, D. D., Muhammad, D. Z., & Anugrah, D. (2024). Konsekuensi Hukum Cacat Kehendak dalam Pembentukan Perjanjian Sesuai Pasal 1320 Kuhperdata. *Letterlijk*, 1(2), 204-216.
- Danis, A. H. (2025). Konsep Penerapan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH): Studi Kasus Putusan Nomor 79/Pdt. G/2023/PN Yk. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 3(4), 17-28.
- Dompas, P. D., & Tobing, P. L. (2025). Kedudukan Pihak Tergugat Dan Turut Tergugat Dalam Perkara Perdata Ditinjau Dari Akibat Hukumnya (Analisis Atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/Pdt. G/2020/PN. Sbr Sumber). *HUMANIORUM*, 3(2), 43-51.
- Elfachri Budiman, 2005, Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria. Vol. 01. No.1, Jurnal Hukum USU.
- Fadilla, L. (2025). *PERTIMBANGAN HAKIM MAHKAMAH AGUNG DALAM PUTUSAN NOMOR 2313 K/Pdt/2022 TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH* (Doctoral dissertation, Universitas Malikussaleh).
- Haryani, D. (2021). Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017. *Indonesian Notary*, 3(1), 16.
- Hasan, S. Y., Dunga, W. A., & Imran, S. Y, 2023, PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 147934.
- Indarta, D. W., Mangar, I., & Ristasaputra, J. I. (2026). Pemisahan Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuh Perdata. *Jurnal Hukum Sasana*, 12(1), 75-86.
- Jewel, S. N. (2013). Peralihan hak atas rumah KPR melalui jual beli di bawah tangan. *Unnes Law Journal*, 2(2), 105-122.

- MINARSIH, M. (2025). *KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT SAHNYA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt. G/2023 PN PKL)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Oktaviana, Selvia, 2022, Perancangan Kontrak Elektronik Pada Transaksi E-Commerce Sebagai Upaya Memenuhi Syarat Sah Kontrak, lppm Unila
- Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.
- RUSILAH, E. (2025). *PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA KEHADIRAN PENJUAL (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT. G/2024/PN. Son)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Syaiful Azam, 20,03 Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum, USU Digital Library,
- Umardani, M. K. (2020). Jual beli berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata dan hukum Islam (Al Qur’an-Hadist) secara tidak tunai. *Journal of Islamic Law Studies (JILS) Volume*, 4(1).