

**PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI DASAR PENGESAHAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**
(Studi Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk)

(Skripsi)

**Oleh :
FARID SAYID ATAYA
2212011425**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK
PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI DASAR PENGESAHAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN
(Studi Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk)

Oleh
Farid Sayid Ataya

Praktik jual beli tanah dengan akta di bawah tangan masih menimbulkan permasalahan mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dipengadilan yang dapat dilihat di Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Adapun rumusan masalah penulis angkat ialah bagaimana kekuatan akta di bawah tangan dalam perkara jual beli tanah yang menjadi objek Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk? Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan akta di bawah tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk? Bagaimana akibat hukum pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk? Metode penelitian ini ialah penelitian hukum normatif empiris dengan tipe deskriptif. Hasil penelitian dan pembahasan pertama menunjukkan bahwa akta di bawah tangan dalam perkara jual beli tanah dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas dan hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Kedua, Pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk, hakim menilai bahwa jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata karena terdapat kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Majelis hakim juga mempertimbangkan adanya pembayaran lunas, penguasaan nyata atas objek tanah oleh Penggugat, serta itikad baik pembeli, berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, majelis hakim menyimpulkan bahwa meskipun transaksi dilakukan dengan akta di bawah tangan, hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat terbukti sah secara perdata dan layak memperoleh perlindungan hukum, sehingga pengadilan mengesahkan jual beli tersebut. Ketiga, pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk menimbulkan akibat hukum bagi Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pemeliharaan data pertanahan berupa pemisahan atau pemecahan sertifikat induk serta pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Akta di Bawah Tangan, Peralihan Hak Tanah, Putusan Pengadilan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk.

ABSTRACT
COURT DECISION AS THE BASIS FOR RATIFYING
THE TRANSFER OF LAND RIGHTS WITH
A PRIVATE DEED
(Study of Decision Number 260/Pdt.G/2023/PN Tjk)

By
Farid Sayid Ataya

The practice of buying and selling land with private deeds still raises problems regarding the evidentiary power of private deeds in court which can be seen in the Decision of the Tanjungkarang District Court Number 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk. The formulation of the problem the author raises is how strong the private deeds are in the case of buying and selling land which is the object of the Decision of the Tanjung Karang District Court Number 260/Pdt.G/2023/PN Tjk? What are the legal considerations of the panel of judges in deciding the case of buying and selling land with private deeds in the Decision of the Tanjung Karang District Court Number 260/Pdt.G/2023/PN Tjk? What are the legal consequences of the ratification of the sale and purchase of land with private deeds through the Decision of the Tanjung Karang District Court Number 260/Pdt.G/2023/PN Tjk? This research method is empirical normative legal research with a descriptive type. The results of the first research and discussion indicate that a private deed in a private land sale and purchase case has limited evidentiary force and is only binding on the parties who made it. Second, the legal considerations of the panel of judges in the Tanjungkarang District Court Decision Number 260 / Pdt.G / 2023 / PN.Tjk, the judge considered that the sale and purchase carried out had fulfilled the requirements for a valid agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code because there was an agreement between the parties, legal capacity, and the good faith of the buyer as the principle contained in Article 1338 of the Civil Code, based on all these considerations, the panel of judges concluded that even though the transaction was carried out with a private deed, the legal relationship of the sale and purchase between the Plaintiff and the Defendant was proven to be valid in civil law and worthy of legal protection, so the court ratified the sale and purchase. Third, the ratification of the sale and purchase of land with a private deed through the Tanjung Karang District Court Decision Number 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk has legal consequences for the National Land Agency to maintain land data in the form of separation or splitting of the master certificate.

Keywords: *Private Deed, Transfer of Land Rights, Court Decision Number 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk.*

**PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI DASAR PENGESAHAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN
AKTA DI BAWAH TANGAN**

(Studi Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk)

Oleh

FARID SAYID ATAYA

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

**Judul Skripsi : PUTUSAN PENGADILAN SEBAGAI DASAR
PENGESEAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN
(Studi Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk)**

Nama : Farid Sayid Ataya

NPM : 2212011425

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP 198401302008121004

Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.
NIP 199203152025211060

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

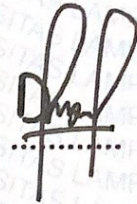
Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

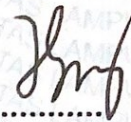
Ketua

: Dita Febrianto, S.H., M.Hum.



Sekretaris/Anggota

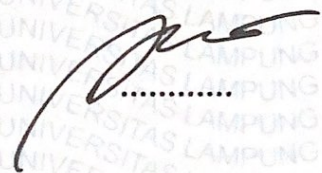
: Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.



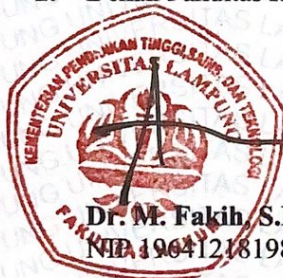
Penguji

Bukan Pembimbing

: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 15 Juni 2026

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Farid Sayid Ataya

Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011425

Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Pengesahan Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 260/Pdt.G/PN.Tjk)” adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, 15 Juni 2026



Farid Sayid Ataya
NPM 2212011425

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Farid Sayid Ataya, lahir di Bandar Lampung pada tanggal 21 Maret 2004. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Defriyadi, S.H. dan Ibu Karmila Sari, S.K.M. Penulis telah melaksanakan dan menyelesaikan Pendidikan Taman Kanak-Kanak di TK Raudhatul Athfal Tunas Harapan Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara pada Tahun 2010, Pendidikan Sekolah Dasar di SD Xaverius Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara pada Tahun 2016, Pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMP Xaverius Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara pada Tahun 2019, Pendidikan Sekolah Menengah Atas di SMAN 3 Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara pada Tahun 2022. Penulis diterima 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 pernah menjadi pengurus organisasi di kampus maupun non kampus diantaranya yaitu, Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum (UKM-F Mahkamah) sebagai Kepala Bidang Pengaderan periode 2024-2025, Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Pers dan Jurnalistik Mahasiswa (UKM-F Peristiwa) sebagai Staff Tinggi Bidang Pengembangan Sumber Daya Mahasiswa (PSDM) periode 2024-2025, Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Perhimpunan Mahasiswa Hukum untuk Seni (UKM-F Persikusi) sebagai Staff Tinggi Bidang Social Funding periode 2024-2025, Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Unila sebagai Asisten

2 periode 2025-2026, dan Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Hukum Unila sebagai Sekretaris Umum periode 2026-2027. Dalam mengembangkan kompetensi di bidang hukum, penulis pernah mengikuti Lomba Debat Nasional UNNES Law Fair pada Tahun 2024. Penulis telah melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I pada Tahun 2025 selama tiga puluh hari di Desa Simpang Abung, Kecamatan Abung Barat, Kabupaten Lampung Utara. Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S. Al Baqarah : 286)

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(Q.S. Al Insyirah : 6)

“Cukuplah Allah menjadi penolong kami dan Allah adalah sebaik-baik pelindung”

(Q.S. Ali Imran : 173)

“Ilmu pengetahuan adalah cahaya yang menerangi jiwa”

(Al Farabi)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah robbil'alamin, puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dengan segala kerendahan hati, rasa syukur, cinta, dan kasih sayang penulis persembahkan skripsi ini kepada :

Ayah tercinta Bapak Defriyadi, S.H.
dan Ibu tercinta Karmila Sari, S.K.M.

Terimakasih telah telah merawat, mendidik, menasehati, dan segala kerja keras serta pengorbanan yang tiada henti untukku menjadi insan yang berjuang menata masa depan untuk kesuksesan dan kebahagiaan di dunia maupun akhirat. Setiap langkah perjalanan hidupku ini tidak terlepas dari doa dan motivasi kalian yang menjadi kekuatan terbesarku.

SANWACANA

Alhamdulillah iRabbil i‘Ālamīn, ipuji idan isyukur ike ihadirat iAllah iSWT isenantiasa ipenulis ipanatkan iatas isegala irahmat, inikmat, ihidayah, iserta iinayah-Nya iyang itiada ihenti. iBerkat ipertolongan idan iridha-Nya, ipenulis idiberikan ikekuatan, ikesehatan, iserta ikemudahan isehingga idapat imenyelesaikan ipenyusunan ikarya ilmiah iini idengan ibaik. iSemoga ishalawat idan isalam isenantiasa itercurah ikepada iNabi iMuhammad iSAW isebagai iteladan ibagi iseluruh iumat imanusia, ibeserta ikeluarga, ipara isahabat, iserta iseluruh ipengikut ibeliau iyang itetap iberpegang iteguh ipada iajaran iIslam ihingga iakhir izaman. iĀmīn iYā iRabbal i‘Ālamīn. Dengan judul **Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Pengesahan Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 260/Pdt.G/PN.Tjk)**, yang diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis telah mendapatkan banyak bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, untuk itu pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
3. M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, terimakasih atas waktu yang telah diluangkan untuk bimbingan, saran,

masukan, serta bantuannya yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

5. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, terimakasih atas waktu yang telah diluangkan untuk bimbingan, saran, masukan, serta bantuannya yang sangat berarti, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
6. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S., selaku Dosen Pembahas I, terima kasih atas kritik, saran, serta waktu yang telah diberikan dalam seminar guna kesempurnaan skripsi ini.
7. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I, terima kasih atas kritik, saran, serta waktu yang telah diberikan dalam seminar guna kesempurnaan skripsi ini.
8. Ibu Yunita Maya Putri, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
9. Seluruh dosen dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu, pengalaman, serta membantu penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Bapak Samsumar Hidayat, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang telah memberikan waktu, serta tenaganya untuk membantu penulis dalam kelancaran penyelesaian skripsi ini.
11. Bapak Mohammad Satria Mangkubumi, S.H., M.Kn., selaku Koordinator Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang telah memberikan waktu, serta tenaganya untuk membantu penulis dalam kelancaran penyelesaian skripsi ini.

12. Abang dan Adik ku tersayang yaitu Muhammad Alif Atasyah, S.H., dan Raisa Afika Aulia yang selama ini selalu memberikan motivasi, dukungan, canda tawa, serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
13. Bismillah Sukses selaku teman seperjuanganku Muhammad Haikal Irsyad, Thoyyibah Nurhikmah Sanggem, dan Metri Andayni, Riri Manzila Putri yang telah memberikan dukungan, motivasi, canda tawa serta selalu menemani penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
14. Nudin Family selaku teman seperjuanganku Mulya Natanael Parasian, Risnaz Ralivhia Nuddin, Shanaya Azzahra Ariputri, dan Khairunnisa Syahrani Gusman, yang telah memberikan dukungan, motivasi, canda tawa serta selalu menemani penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
15. Turquoise selaku teman seperjuanganku Corry Dea Elysia, Salfa Salsabilla Ariffah dan Kak Yesi Tri Fauzia, S.H., yang telah memberikan dukungan, motivasi, canda tawa serta selalu menemani penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
16. Keluarga Besar UKM-F Mahkamah yang telah menjadi tempat penulis untuk belajar, berkembang, serta berproses. Terimakasih atas cerita dan pengalaman yang telah saya dapatkan.
17. Keluarga Besar Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah menjadi tempat penulis untuk belajar, berkembang, serta berproses. Terimakasih atas cerita dan pengalaman yang telah saya dapatkan.
18. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Hukum Unila khususnya yaitu KHU 22' yang telah menjadi tempat penulis untuk belajar, berkembang, serta berproses. Terimakasih atas

ilmu,cerita, motivasi dan dukungan, sehingga kita semua bisa melewati proses sampai detik ini.

19. Keluarga KKN Desa Simpang Abung Muhammad Irfan Yacub, Bintang Ferinantama, Destia Arnanda Maharani, Alifah Risa Naprida, Lesi Rahma Yani, dan Annisa Novirda Safitri, yang hingga saat ini memberikan motivasi, dukungan, canda tawa, serta menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
20. Semua pihak yang telah mendoakan dan memberikan arahan, dan pelajaran yang berharga secara langsung maupun tidak langsung serta untuk semua apresiasinya terhadap penulis.
21. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2022, terima kasih atas cerita, dan pengalaman selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki berbagai kekurangan, baik dari segi isi maupun penyajiannya, mengingat keterbatasan kemampuan, pengalaman, dan pengetahuan yang dimiliki. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang bersifat membangun dari berbagai pihak sebagai bahan evaluasi dan penyempurnaan karya ilmiah ini di masa mendatang.

Bandar Lampung, Mei 2026
Penulis

Farid Sayid Ataya
NPM 2212011425

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	ii
ABSTRACT.....	iii
MENYETUJUI	v
MENGESAHKAN.....	vi
PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	x
PERSEMBAHAN.....	xi
SANWACANA.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Ruang Lingkup Penelitian	8
1.4. Tujuan Penelitian	8
1.5. Kegunaan Penelitian	9
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Hak Atas Tanah	10
2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah	10
2.1.2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	12
2.2. Perjanjian Jual Beli	15
2.2.1. Pengertian Jual Beli	15
2.2.2. Asas-Asas Perjanjian.....	16
2.2.3. Syarat sahnya perjanjian	18
2.3. Penyerahan (Levering).....	19
2.3.1. Pengertian Penyerahan.....	19
2.3.2. Macam-Macam Penyerahan (<i>Levering</i>).....	21
2.4. Akta.....	22
2.4.1. Pengertian Akta.....	22
2.4.2. Akta Otentik.....	23
2.4.3. Akta Di Bawah Tangan.....	24

2.5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	25
2.5.1. Pengertian PPAT.....	25
2.5.2. Tugas dan Wewenang PPAT	27
2.6. Domisili atau Tempat Tinggal.....	27
2.7. Putusan Pengadilan	29
2.8. Pembeli Beritikad Baik.....	32
2.9. Kerangka Pikir	34
III. METODE PENELITIAN.....	37
3.1. Jenis Penelitian.....	37
3.2. Tipe Penelitian	38
3.3. Pendekatan Masalah.....	38
3.4. Data dan Sumber Data	39
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	41
3.6. Metode Pengolahan Data	42
3.7. Analisis Data	44
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
4.1. Kekuatan Akta di Bawah Tangan dalam Perkara Jual Beli Tanah yang Menjadi Objek Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk	43
4.2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.....	55
4.3. Akibat Hukum Dari Pengesahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.....	67
V. PENUTUP	79
5.1. Simpulan	79
5.2. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	87

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah tanah, dan seiring dengan terus bertambahnya populasi manusia dan tidak sebanding dengan jumlah tanah, masalah tanah menjadi semakin penting bagi manusia sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Selain menyediakan tempat untuk membangun rumah, tanah juga menyediakan sandang, pangan, dan kebutuhan lainnya.¹

Hukum masyarakat perihal kepemilikan hak atas tanah dapat diperoleh melalui permohonan kepemilikan baru dan peralihan hak atas tanah.² Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, hibah wasiat, atau *legaas* dan peristiwa hukum yang terkait dengan pewarisan.³

Selain itu, ketentuan mengenai cara memperoleh hak milik atas suatu benda juga diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa hak milik hanya dapat diperoleh melalui penguasaan atau atas dasar suatu alas hak yang sah (*rechts title*), yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Salah satu bentuk alas hak yang sah yang umum dilakukan oleh masyarakat adalah perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli dalam peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata),

¹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual-Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*. Vol.5 No.1, Maret 2014, Hlm. 88.

² Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, dan Tryola Nadia, "Peralihan Hak atas Tanah", *Jurnal Ilmu Multidisiplin*. Vol.3 No.1, 2025, Hlm. 301.

³ Nuridin, Muhammad Wildan, dan Erwin Aditya Pratama, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli", *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.8 No.2, November 2020, Hlm. 196.

jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati. Dari perjanjian tersebut timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, termasuk dalam hal objek jual beli berupa tanah yang merupakan benda tidak bergerak.

Namun demikian, dalam Hukum Perdata, perjanjian jual beli saja belum memindahkan hak milik secara otomatis. Pemindahan hak milik baru terjadi setelah dilakukan penyerahan (*levering*), yang dilaksanakan sesuai dengan jenis benda dan cara perolehannya. Dalam hal tanah sebagai benda tidak bergerak, penyerahan dilakukan melalui dua bentuk, yaitu secara nyata (*feitelijke levering*), yakni dengan penguasaan fisik atas objek, dan secara yuridis (*juridische levering*), yakni melalui pembuatan akta otentik di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pembelian dan penjualan tanah masih sering dilakukan tanpa di hadapan PPAT yang hanya dibuktikan dengan selembbar kuitansi saja atas transaksi jual beli tanah tersebut. Dalam hal ini, penjual dan pembeli langsung menyepakati harga tanah. Penjual memberikan tanah kepada pembeli setelah menerima pembayaran dari pembeli tanah tersebut. Biasanya, transaksi ini didasarkan pada rasa saling percaya di antara para pihak. Hal ini sering terjadi pada masyarakat yang mempunyai bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik sebelumnya sehingga secara normatif sertifikat yang menjadi milik pembeli tidak mengandung peralihan hak atas tanah sebab belum dilakukan penyerahan yang sebenarnya.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan masih dapat diberlakukan selama memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dapat digunakan sebagai bukti bahwa pembeli telah memperoleh hak dari penjual. Namun demikian, akta yang dimaksud bukan merupakan bukti yang kuat atas pendaftaran peralihan hak atas tanah yang ditentukan dalam peraturan

perundang-undangan yang berlaku.⁴ Jika terjadi permasalahan, tindakan jual beli seperti ini akan sangat merugikan pembeli karena tidak ada kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah yang dibelinya.⁵

Seluruh wilayah Indonesia termasuk Kota Bandar Lampung tentu memiliki kasus terkait perkara tanah, perkara tanah yang dimaksud ialah peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. Permasalahan muncul ketika penjual tidak diketahui keberadaannya. Hal ini mengakibatkan pembeli tidak dapat melakukan balik nama dan pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah yang menjadi kesepakatan atas pembelian sebuah objek tanah saat proses administrasi yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Upaya lain yang ditempuh oleh pembeli dengan mengajukan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan melalui pengadilan.⁶

Seperti dalam contoh kasus yang terdapat dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/ PN.Tjk yaitu Surat Hartono sebagai pembeli tanah yang telah melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan terhadap penjual tanah yaitu Soehendra Widjaja alias dh. Ong Tong Seng. Namun, setelah proses pengalihan kepemilikan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), ternyata proses tersebut tidak memenuhi syarat *autentisitas* yakni dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tidak diketahuinya keberadaan penjual.

Akibat ketidakpastian hukum tersebut, Surat Hartono selaku penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan tujuan

⁴ Putri Kalingga Hermawan dan Mohamad Fajri Mekka Putra, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik terhadap Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN Bks)”, *Pakuan Law Review. Vol.8 No.1*, 2022, Hlm. 433.

⁵ Citra Adityana Setyawan dan Antikowati, “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli”, *Jurnal Ilmu Kenotariatan. Vol.3 No.1*, 2022, Hlm. 15.

⁶ Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin, “Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik”, *Unnes Law Review. Vol.6 No.1*, 2023, Hlm. 15.

memperoleh pengesahan terhadap jual beli yang telah dilakukan dengan akta di bawah tangan. Adapun petitum dalam gugatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan kuitansi pembayaran atas transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah;
3. Menyatakan sah jual beli atas tanah antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual dengan luas 210 m² berikut dengan batas-batasnya;
4. Menyatakan bahwa penggugat berhak untuk menguasai dan melakukan proses pemecahan serta balik nama atas tanah yang dibeli;
5. Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah dapat dipergunakan untuk proses pembuatan akta jual beli dan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 449/Tb dengan luas 14.420 m²;
6. Menetapkan secara hukum putusan atas gugatan pengesahan jual beli atas tanah dapat dipergunakan untuk permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung;
7. Menghukum Tergugat dan atau seluruh ahli waris Tergugat, serta pihak manapun untuk tunduk guna mematuhi dan melaksanakan isi putusan;
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Namun, tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut pada tanggal 9 Januari 2024, 13 Februari 2024 dan 19 Maret 2024, serta tidak memberikan alasan yang sah atas ketidakhadirannya. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*), sebagaimana diatur dalam pasal 125 HIR/149 RBg.

Terhadap jual beli atas tanah tersebut, majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian pada pengadilan tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk, di antaranya

menetapkan sahnyanya kuitansi pembayaran dan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, memberikan hak kepada Penggugat untuk menguasai dan melakukan proses pemecahan serta balik nama atas tanah yang dibeli, juga menyatakan bahwa putusan tersebut dapat dijadikan dasar hukum untuk pengurusan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Adapun penelitian terdahulu yang membahas juga tentang dasar pengesahan peralihan hak atas tanah dengan akta di bawah tangan dapat penulis uraikan sebagai berikut :

1. Penelitian dari Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin dengan judul penelitian Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik, terbit tahun 2023, yang mana penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis seperti objek kajian yang sama, yaitu mengenai jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan serta pengesahannya melalui putusan pengadilan. Kedua penelitian sama-sama membahas bahwa akta di bawah tangan pada dasarnya tidak memenuhi syarat administratif pertanahan untuk proses balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun tetap dapat dinyatakan sah secara perdata apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dan penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian penulis dimana pada objek putusan yang dianalisis. Penelitian tersebut menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 291/Pdt.G/2021/PN.Smn, sedangkan penelitian penulis menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Perbedaan lainnya terletak pada fokus pembahasannya lebih menitikberatkan pada keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya terhadap proses balik nama sertipikat. Sementara itu, penelitian penulis tidak hanya membahas efektivitas kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, tetapi juga mengkaji secara lebih mendalam mengenai pertimbangan hukum majelis hakim, efektivitas putusan

pengadilan sebagai dasar peralihan hak, serta akibat hukum administratif di BPN terhadap pengesahan jual beli tanah tersebut.

2. Penelitian dari Clarita Cahyandari, Kalila Nashwa Ludmilla dengan judul penelitian Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, terbit tahun 2025, yang mana penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis seperti terletak pada objek kajian yang sama-sama membahas jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) PPAT serta akibat hukumnya terhadap kepastian hukum pembeli. Kedua penelitian juga sama-sama mengkaji kedudukan akta di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah dan hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian penulis dimana penelitian ini lebih menitikberatkan pada aspek kepastian hukum pembeli hak atas tanah tanpa AJB PPAT secara umum dan normatif, khususnya mengenai mekanisme memperoleh perlindungan hukum melalui gugatan atau penetapan pengadilan. Sementara itu, penelitian penulis secara khusus mengkaji efektivitas kekuatan akta di bawah tangan, pertimbangan hukum majelis hakim, serta akibat hukum dari pengesahan jual beli tanah melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk.

Selain putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk terdapat juga Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 145/Pdt.G/2024/PN.Tjk memiliki keterkaitan yang erat dengan penelitian yang penulis lakukan, karena sama-sama membahas pengesahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dengan menggunakan kwitansi sebagai alat bukti utama transaksi. Dalam perkara tersebut, Penggugat membeli tanah kavling dari Tergugat dengan dasar kwitansi pembayaran tanpa dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, sehingga menimbulkan hambatan administratif ketika Penggugat hendak mengurus sertifikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, dalam perkara tersebut juga ditemukan fakta bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat menempuh jalur gugatan

pengesahan jual beli di pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum. Kondisi tersebut memiliki persamaan dengan penelitian penulis yang mengangkat Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk, yaitu sama-sama berangkat dari transaksi jual beli tanah kavling yang dilakukan secara di bawah tangan dan kemudian menimbulkan kendala dalam proses balik nama sertifikat di BPN.

Berdasarkan uraian persamaan dan perbedaan tersebut, dapat ditegaskan bahwa penelitian penulis memiliki kebaruan (*novelty*) dan karakteristik tersendiri dibandingkan penelitian sebelumnya. Penelitian terdahulu lebih berfokus pada aspek normatif mengenai kepastian hukum pembeli hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli PPAT secara umum, sedangkan penelitian penulis secara khusus menelaah efektivitas kekuatan akta di bawah tangan, pertimbangan hukum majelis hakim, serta akibat hukum pengesahan jual beli tanah melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk. Selain mengkaji ketentuan hukum yang berlaku, penelitian ini juga diperkuat dengan data empiris melalui wawancara langsung dengan majelis hakim dan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung, sehingga memberikan gambaran yang lebih konkret mengenai praktik penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan hukum pertanahan, khususnya terkait perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Dengan demikian, putusan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan bagi pembeli. Hal ini menarik untuk dikaji lebih lanjut bagaimana akta di bawah tangan dalam proses jual beli tanah dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan.

Berdasarkan latar belakang diatas sebagaimana uraian yang telah dijelaskan, peneliti ingin membahas dengan melakukan penelitian yang berjudul “**Putusan**

Pengadilan Sebagai Dasar Pengesahan Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk)”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan akta di bawah tangan dalam perkara jual beli tanah yang menjadi objek Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk?
2. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan akta di bawah tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk?
3. Bagaimana akibat hukum pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini meliputi ruang lingkup keilmuan dan ruang lingkup kajian. Dari aspek keilmuan, penelitian ini berada dalam bidang hukum perdata dengan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Adapun dari aspek kajian, penelitian ini difokuskan pada analisis mengenai putusan pengadilan sebagai dasar hukum dalam pengesahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam perkara jual beli tanah yang menjadi objek Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.

2. Untuk menganalisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan akta di bawah tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.
3. Untuk menganalisis akibat hukum dari pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.

1.5. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh beberapa manfaat yaitu :

a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata dan dapat memberikan pemahaman ilmiah yang lebih baik terkait peran dan fungsi pengadilan dalam perkara tanah mengenai gugatan pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini dalam bidang hukum perdata diharapkan dapat membuka dan mengembangkan pola pikir peneliti, akademisi, dan penelitian lainnya tentang perkara tanah dalam proses jual beli melalui akta di bawah tangan dilihat dari pertimbangan hukum hakim sebagai bahan masukan untuk penelitian selanjutnya mengenai permasalahan diatas.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan sebidang tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak atas tanah memiliki pengertian yang berbeda dengan hak penggunaan tanah karena ruang lingkup kewenangan yang diberikan tidak sama. Selain dapat dimiliki oleh perseorangan, hak atas tanah juga dapat dimiliki oleh badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum yang berlaku.

Pemegang hak atas tanah dapat menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Makna dari kata “menggunakan” bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan kata “mengambil manfaat” dimaksudkan bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.⁷

Beberapa jenis hak atas tanah yang diatur UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria :

⁷ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, Hlm. 82.

- a. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 UUPA)⁸
- b. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1).
- c. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- d. Hak Penggunaan merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat atau hasil dari tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara maupun tanah milik pihak lain. Hak tersebut lahir berdasarkan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, yang memuat hak dan kewajiban para pihak. Pelaksanaan Hak Penggunaan harus tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak boleh bertentangan dengan tujuan dan prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 141 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Penggunaan dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan tersebut.:
 - 1) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
 - 2) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau jasa berupa apapun.
 - 3) Pemberian Hak Pakai ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

⁸ Suwardi dan Boediningsih, "Kajian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia", *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*. Vol.3 No.6, Desember 2024, Hlm. 488–500.

- e. Hak sewa merupakan hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah yang menjadi milik pihak lain guna kepentingan tertentu, termasuk keperluan pembangunan, dengan memberikan imbalan berupa sejumlah uang kepada pemilik tanah sebagai pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dengan adanya hak tersebut, penyewa memperoleh kewenangan untuk memanfaatkan tanah selama jangka waktu yang telah diperjanjikan tanpa mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Konsep hak atas tanah dalam hukum agraria Indonesia didasarkan pada asas pengakuan terhadap hak perseorangan atas tanah, namun tetap berada dalam kerangka penguasaan negara sebagai pemegang kedaulatan tertinggi atas sumber daya agraria. Hak atas tanah bersifat terbatas, baik secara waktu maupun fungsi, dan tidak dapat dipisahkan dari prinsip sosial bahwa tanah harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁹

Setiap jenis hak atas tanah memiliki karakteristik yuridis yang berbeda, baik dari segi sifat, jangka waktu, maupun subjek pemiliknya. Misalnya, Hak Milik merupakan satu-satunya hak yang bersifat turun-temurun dan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sedangkan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) hanya diberikan dalam jangka waktu tertentu dan penggunaannya diawasi secara ketat oleh negara. Kekeliruan dalam memahami atau menyalahgunakan hak-hak ini dapat menimbulkan konflik hukum, terutama ketika terjadi pengalihan hak yang tidak sesuai prosedur atau melibatkan pihak yang tidak berhak secara hukum.

2.1.2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan atau hak atas tanah dari pemegang hak semula kepada pihak lain sebagai pemegang hak yang baru. Secara umum, perpindahan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua mekanisme, yaitu karena beralihnya hak secara otomatis

⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hlm. 156.

berdasarkan ketentuan hukum maupun karena dialihkannya hak melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰ Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Agar hak atas tanah berpindah secara sah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, tidak cukup hanya dengan adanya kesepakatan jual beli, tetapi juga harus dilakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan demikian, pengalihan hak milik (*transfer of ownership rights*) merupakan syarat hukum yang harus dipenuhi agar perpindahan hak atas tanah memiliki kekuatan hukum yang sah.

Macam-macam peralihan Hak Atas Tanah :¹¹

- a. Jual Beli adalah bentuk peralihan hak atas tanah yang timbul dari kesepakatan antara dua pihak, di mana salah satu pihak berkewajiban menyerahkan tanah sebagai objek transaksi, dan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disetujui.
- b. Tukar Menukar adalah proses peralihan hak yang didasarkan pada perjanjian antara dua pihak yang saling menyerahkan barang miliknya sebagai bentuk penggantian secara timbal balik terhadap barang lainnya.
- c. Hibah adalah bentuk peralihan hak yang terjadi karena kesepakatan antara pihak pemberi dan penerima, di mana pemberi hibah secara sukarela dan cuma-cuma, selama ia masih hidup, menyerahkan suatu benda kepada penerima hibah tanpa dapat ditarik kembali.
- d. Pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng* adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian, di mana seseorang mengalihkan tanah miliknya sebagai bentuk penyertaan modal ke dalam suatu badan usaha, dan sebagai imbalannya, ia menerima saham senilai tanah yang diserahkan tersebut.

¹⁰ Dian Ekawati, dkk., "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia", *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*. Vol.2 No. 1, Universitas Pamulang, 2024, Hlm. 90.

¹¹ *Ibid.*, Hlm. 97-98.

- e. Pembagian hak bersama adalah bentuk peralihan hak yang terjadi sebagai hasil dari kesepakatan antar pihak-pihak yang sebelumnya memiliki hak bersama atas suatu tanah, dan sepakat untuk memisahkan atau membagi hak tersebut menjadi milik masing-masing.
- f. Warisan merupakan peralihan hak yang berlangsung karena peristiwa hukum, yakni kematian seseorang, yang menyebabkan harta peninggalannya secara hukum beralih kepada ahli waris yang sah.

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek penting dalam hukum pertanahan, karena berkaitan langsung dengan keabsahan pemilikan dan penguasaan atas bidang tanah tertentu. Dalam praktiknya, peralihan hak harus memenuhi ketentuan formal dan material agar sah secara hukum. Perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, maupun *inbreng*, memerlukan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh perlindungan hukum.¹² Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Namun, dalam kenyataannya, tidak semua peralihan hak dilakukan melalui prosedur hukum yang semestinya. Banyak ditemukan praktik jual beli tanah yang hanya didasarkan pada kuitansi atau surat pernyataan bermeterai, tanpa disertai akta otentik atau pencatatan resmi di kantor pertanahan.

Perlu ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah bukan hanya menyangkut aspek keperdataan antar individu, tetapi juga memiliki dimensi publik karena berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan. Dalam konteks ini, keberadaan sistem pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

¹² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hlm. 456.

Apabila terjadi peralihan hak tanpa melalui prosedur yang sah, maka akan melemahkan posisi hukum pihak penerima hak di kemudian hari.

2.2. Perjanjian Jual Beli

2.2.1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli umumnya telah diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³ Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari penjelasan Pasal 1457 di atas, perjanjian jual beli juga membebankan dua kewajiban secara khusus:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dibeli kepada pembeli.
- b. Kewajiban pembeli untuk mengganti harga barang yang telah dibelinya kepada penjual.¹⁴

Sementara itu Salim H.S., menjelaskan perjanjian jual beli adalah suatu kontrak antara pembeli dan penjual. Menurut perjanjian tersebut, pembeli harus membayar harga dan berhak menerima barang tersebut, dan penjual harus memberikan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli dan berhak menerima pembayaran. Unsur-unsur dari definisi ini adalah :

- a. Adanya subjek hukum, khususnya pembeli dan penjual.
- b. Adanya kesepakatan antara pelanggan dan penjual mengenai barang dan harga.
- c. Adanya kewajiban dan hak yang timbul antara pembeli dan penjual.¹⁵

Sifat konsensual dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa suatu perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek yang diperjualbelikan beserta harganya. Dengan demikian, keberlakuan perjanjian tersebut

¹³ Triyana Syahfitri dan Wandu, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata", *Jurnal Hukum Das Sollen. Vol.2 No.2*, Juni 2018, Hlm. 2.

¹⁴ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hlm. 181.

¹⁵ *Ibid.* Hlm.182.

tidak bergantung pada penyerahan barang maupun pelunasan harga, karena hubungan hukum telah terbentuk sejak adanya kesepakatan para pihak.¹⁶ Apabila harga dan barang telah disepakati tetapi ada aspek lain dari perjanjian yang tidak disepakati, jual beli dianggap tidak terjadi karena tidak ada kesepakatan. Namun, ketentuan tentang jual beli yang terdapat dalam KUH Perdata atau disebut juga dengan unsur *Naturalia* adalah klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian apabila para pihak telah menyepakati unsur-unsur esensial dari perjanjian jual beli dan tidak mempermasalahkan hal-hal lain.

Selain bersifat konsensual, jual beli menurut KUH Perdata juga bersifat obligator, artinya perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang dijual, dan berhak menuntut pembayaran harga, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga dan berhak menuntut penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Perjanjian jual beli yang dinyatakan sah ketika kedua belah pihak menyetujui barang dan harga. Adanya penyerahan barang yang dijual dapat dinyatakan telah terjadi perpindahan kepemilikan hak atas barang yang dijual.¹⁷

2.2.2. Asas-Asas Perjanjian

Lima asas penting yang dikenal dalam hukum perjanjian, yaitu:¹⁸

1.) Asas Kebebasan Berkontrak

Prinsip kebebasan berkontrak tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk

¹⁶ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 2.

¹⁷ Sahat H.M.T. Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, Hlm. 14.

¹⁸ Salim, H.S., 2010, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 9.

menentukan isi, bentuk, syarat, serta ketentuan-ketentuan lain dalam suatu perjanjian sesuai dengan kehendak mereka, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa saja;
- c. Memilih syarat-syarat, pelaksanaan, dan isi perjanjian; dan
- d. Memilih bentuk perjanjian, apakah lisan atau tertulis.¹⁹

2.) Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Menurut pasal ini, persetujuan kedua belah pihak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Asas konsensualisme yaitu suatu perjanjian biasanya dicapai hanya dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dan tidak diadakan secara formal. Kesepakatan adalah persesuaian antara maksud dan pernyataan kedua belah pihak.

3.) Asas mengikatnya suatu perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Setiap orang yang membuat perjanjian wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut karena berisi janji-janji yang harus ditepati dan janji-janji tersebut berkekuatan hukum mengikat para pihak.

4.) Asas Itikad Baik

Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menghendaki agar para pihak tidak hanya memenuhi isi perjanjian sebagaimana telah disepakati, tetapi juga melaksanakannya secara jujur, patut, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan

¹⁹ Salim, H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, Hlm. 49.

norma kepatutan serta keadilan. Oleh karena itu, pelaksanaan suatu perjanjian tidak semata-mata berorientasi pada pemenuhan hak dan kewajiban yang tercantum dalam kontrak, melainkan juga pada terwujudnya tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak melalui perjanjian tersebut.

Terdapat dua cara untuk memahami prinsip itikad baik ini:²⁰

- a. Pengertian obyektif, itikad baik berarti bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan bertindak sesuai dengan standar moral dan kesusilaan, yang menyiratkan bahwa perjanjian tersebut harus dilakukan dengan cara yang tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- b. Pengertian subyektif, itikad baik berakar pada watak batin seseorang. Itikad baik ini dapat ditafsirkan secara jujur dalam kaitannya dengan hukum benda.

Itikad baik tersebut sebenarnya sudah harus ada sejak saat proses negosiasi dan penyusunan perjanjian hingga pelaksanaan perjanjian. Kewajiban itikad baik pada masa pra kontrak meliputi kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*mededelingsplicht*).²¹

5.) Asas Kepribadian

Secara umum tidak ada seseorang yang membuat perjanjian kecuali hanya untuk dirinya. Pasal 1317 KUH Perdata, yang mengatur terkait perjanjian yang dibuat untuk pihak ketiga, memuat pengecualian tersebut.

2.2.3. Syarat sahnya perjanjian

Setelah mengetahui pengertian dan elemen-elemen yang membentuk kontrak, langkah berikutnya adalah syarat-syarat yang perlu dipenuhi agar kontrak tersebut diakui sebagai valid oleh semua pihak yang terlibat. Validitas setiap perjanjian

²⁰ Ahmad Riansyah, dkk., "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah", *CONSENSUS: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.1 No.2, November 2022, Hlm. 70.

²¹ Ridwan Khairandy, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 252.

dalam konteks hukum Indonesia diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.²² Syarat sahnyanya perjanjian jual beli tertera dalam pasal 1320 KUHPerdata terdiri dari empat syarat sahnyanya suatu perjanjian yaitu:

- 1.) Sepakat untuk mengikatkan dirinya;
- 2.) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3.) Suatu hal tertentu;
- 4.) Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena subjek hukum harus memenuhi kedua syarat tersebut. syarat ketiga dan keempat harus disebut sebagai syarat objektif sebab harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dinyatakan batal jika syarat subyektif tidak terpenuhi. Artinya adalah bahwa jika permintaan pembatalan dibuat, perjanjian tersebut batal.²³ Sebaliknya, syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena berhubungan dengan objek perjanjian. Perjanjian batal dan dianggap tidak pernah ada perjanjian sejak awal jika persyaratan ini tidak dipenuhi. Hal ini menyiratkan bahwa sejak awal akan dianggap seolah-olah tidak pernah ada perikatan dan tidak ada perjanjian.

2.3. Penyerahan (Levering)

2.3.1. Pengertian Penyerahan

Penyerahan adalah salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena hak milik dapat dialihkan dari satu orang yang berwenang kepada orang lain yang juga berwenang untuk melakukannya. Penyerahan sebagai cara memperoleh hak milik yang seringkali dilakukan dalam kehidupan masyarakat.

Hak milik sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan hak yang memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya untuk

²² Selvia Oktaviana, dan Torkis Lumbantobing, *Hukum Perancangan Kontrak*. Dunia Penerbitan Buku, 2026, hlm.45.

²³ Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, Hlm. 175.

menguasai, menggunakan, menikmati manfaat, serta melakukan tindakan hukum terhadap suatu benda. Meskipun demikian, pelaksanaan hak tersebut tidak bersifat mutlak karena harus tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepentingan umum, dan tidak boleh merugikan atau melanggar hak pihak lain. Selain itu, hak milik dapat dicabut untuk kepentingan umum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh hukum, dengan syarat pemegang hak memperoleh ganti kerugian yang layak sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sementara cara memperoleh Hak Milik sendiri menurut Pasal 584 KUH Perdata yaitu Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan pelekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu. Penyerahan memiliki dua arti :

- a. Perbuatan yang berupa penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*)
- b. Perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*).²⁴

Penyerahan merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya penguasaan dan hak kepemilikan atas barang yang telah diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli. Dalam ketentuan Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), penyerahan dipahami sebagai kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli sehingga barang tersebut beralih ke dalam penguasaan pembeli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

²⁴ Ridwan Syahrani, 2010, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni Bandung, Hlm.132

2.3.2. Macam-Macam Penyerahan (*Levering*)

Macam-macam cara penyerahan terhadap suatu benda dibedakan menyesuaikan dengan sifat benda itu, yaitu:²⁵

a. Benda bergerak, dibedakan menjadi:

- (1) Benda bergerak yang berwujud
- (2) Benda bergerak tidak berwujud

b. Benda tidak bergerak.

Perihal barang bergerak, pengalihan hak milik dapat dilakukan dengan cara menyerahkan penguasaan secara fisik atas barang tersebut. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa penyerahan barang bergerak, kecuali yang bersifat tidak berwujud, dilaksanakan melalui penyerahan nyata oleh atau atas nama pemilik, atau melalui penyerahan kunci bangunan tempat barang tersebut berada. Namun, penyerahan tidak diperlukan apabila pihak penerima hak telah terlebih dahulu menguasai barang tersebut atas dasar hak lain.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam praktiknya, penyerahan barang dapat dilakukan secara simbolis, misalnya dengan menyerahkan kunci apabila barang yang diperjualbelikan berada di dalam suatu gudang. Penyerahan semacam ini dianggap telah memenuhi syarat penyerahan kekuasaan atas barang tersebut. Sementara itu, jika barang sudah berada dalam penguasaan pembeli, maka penyerahan cukup dilakukan secara formal saja, tanpa perpindahan fisik barang. Bentuk penyerahan semacam ini dikenal dengan istilah *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan tangan pendek.²⁶

²⁵ Trisadini Prasastinah Usanti, "Lahirnya Hak Kebendaan", *Jurnal Perspektif*. Vol. 7 No.1, Januari 2012, Hlm. 48.

²⁶ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 9.

Sementara untuk barang tidak bergerak, pemindahan hak milik dilakukan melalui suatu perbuatan hukum yang disebut balik nama, sebagaimana diatur dalam Pasal 616 KUH Perdata yang dikaitkan dengan Pasal 620 KUH Perdata. Namun demikian, ketentuan terkait pertanahan yang sebelumnya diatur dalam Buku II KUH Perdata tidak lagi berlaku, karena telah dicabut dan digantikan dengan pengaturan yang lebih komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2.4. Akta

2.4.1. Pengertian Akta

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda, yaitu *acte*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *act* atau *deed*. Menurut Subekti, akta tidak dapat disamakan dengan surat biasa karena akta merupakan suatu tulisan yang secara sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti mengenai suatu peristiwa hukum serta harus dibubuhi tanda tangan oleh pihak yang berkepentingan. Sementara itu, Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa akta adalah dokumen tertulis yang memuat keterangan mengenai suatu peristiwa yang menjadi dasar timbulnya suatu hak, perikatan, atau perjanjian, yang sejak semula dibuat secara sengaja sebagai alat pembuktian dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan.²⁷

Berdasarkan pendapat ini mengarah pada kesimpulan bahwa akta adalah suatu kegiatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Suatu tulisan yang dimaksudkan untuk menjadi bukti dari suatu perbuatan hukum, khususnya dalam bentuk pengajuan tertulis. Syarat akta adalah sebagai berikut :

- a. Surat harus ditandatangani;
- b. Surat tersebut harus memuat suatu peristiwa yang menetapkan suatu hak atau perikatan;
- c. Surat tersebut harus digunakan sebagai bukti.²⁸

²⁷ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, Hlm. 103.

²⁸ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, Hlm. 26.

2.4.2. Akta Otentik

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat. Yang dimaksud dengan pejabat umum dalam ketentuan tersebut antara lain adalah notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sedangkan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut R. Soegondo, akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, baik oleh maupun di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat. Dengan demikian, keautentikan suatu akta ditentukan oleh terpenuhinya persyaratan mengenai bentuk, tata cara pembuatan, serta kewenangan pejabat yang membuat atau mengesahkannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁹ Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa untuk memenuhi syarat formal suatu akta otentik, ada tiga (3) unsur esensialitas yang diperlukan, yaitu:³⁰

- a. Dalam bentuk yang diamanatkan secara hukum.
- b. Dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum.
- c. Akta dibuat, oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*). Artinya, jika bukti otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil serta bukti lawan dari tergugat tidak meniadakan keberadaannya, maka bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sehingga keterangan dan isi akta

²⁹ R. Soegondo, 1991, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Hlm. 89.

³⁰ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Hlm. 148.

tersebut benar dan mengikat para pihak. Sempurna dan mengikat terhadap hakim sehingga hakim harus menggunakannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil keputusan dalam perkara yang disengketakan.³¹

2.4.3. Akta Di Bawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan tertentu tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Djamanat Samosir mendefinisikan akta di bawah tangan sebagai akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum yang dimaksudkan untuk digunakan sebagai bukti.³²

Akta di bawah tangan sendiri diatur dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”. Menurut Subekti mengenai pembuktian, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa keterlibatan pejabat umum dan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik (*argumentum per analogian/analogi*). Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian tidak membantah tanda tangannya, maka ia tidak membantah kebenaran isi surat tersebut. Namun demikian, pihak yang menyerahkan surat perjanjian harus memberikan bukti keaslian penandatanganan atau isi akta tersebut apabila terjadi perselisihan di antara para pihak mengenai penandatanganannya.³³

Ada tiga jenis akta di bawah tangan yaitu akta yang ditandatangani oleh para pihak di atas materai, akta yang didaftarkan (*waarmeking*) oleh notaris yang berwenang, dan akta yang dilegalisasi oleh notaris yang berwenang. Kekuatan akta dibawah tangan yang ditandatangani para pihak di atas materai pada dasarnya memiliki kekuatan yang sama dengan akta di bawah tangan yang di daftarkan oleh notaris dan akta yang dilegalisasikan oleh notaris tetapi hak dan

³¹ Christian Sasauw, 2015, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris”, *Jurnal Lex Privatum. Vol.3 No.1*, 2015, Hlm. 100.

³² Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, Hlm. 225.

³³ R.Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Hlm. 139.

kewajiban lebih dapat dibuktikan dalam akta yang dilegalisasikan oleh notaris karena para pihak menandatangani akta di depan notaris dan notaris menjelaskan isi akta tersebut serta para pihak diperkenalkan di hadapan notaris.³⁴

2.5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.5.1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Keberadaan PPAT telah dikenal sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan ketentuan tersebut, PPAT memiliki tugas untuk membuat akta yang menjadi dasar pembebanan, pemberian, maupun pengalihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai alat bukti autentik dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan dan menjadi salah satu dokumen utama dalam proses pendaftaran serta pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, keberadaan akta PPAT memiliki peranan yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum atas setiap peralihan maupun perubahan hak atas tanah.³⁵

Tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 juga berkaitan dengan pendaftaran tanah. yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai pengertian PPAT menyatakan “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Tindak lanjut dari peraturan pemerintah tersebut diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

³⁴ Richard Cisanto Palit, “Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan”, *Lex Privatum. Vol.3 No.2*, 2015, Hlm. 142.

³⁵ Tamrin Muchsin, Sri Sudono Saliro, Sardjana Orba Manullang, dan Marjan Miharja, “Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum”, *Madani Legal Review. Vol.4 No.1*, Juni 2020, Hlm. 65.

Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang yang mengatur mengenai Hak Tanggungan, kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya harus memenuhi syarat dan prosedur yang telah ditetapkan.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.³⁶ PPAT diangkat setelah lulus dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Undang-Undang.

Selain mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga mengenal adanya PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara merupakan pejabat pemerintah yang diberikan kewenangan untuk menjalankan tugas sebagai PPAT di wilayah yang belum tersedia PPAT. Sementara itu, PPAT Khusus adalah pejabat di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan kewenangan PPAT dalam membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan pelaksanaan program atau tugas pemerintah secara khusus. Ketentuan mengenai PPAT Sementara dan PPAT Khusus tersebut diatur dalam Pasal 1 angka 2 dan angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁷

³⁶ Kadek Cahya Susila Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid”, *Jurnal Crepido: Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum. Vol.1 No.1*, Januari 2019, Hlm. 43.

³⁷ Addien Iftitah, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”, *Jurnal Lex Privatum. Vol.2 No.3*, Agustus–Oktober 2014, Hlm. 51.

2.5.2. Tugas dan Wewenang PPAT

Tugas pokok dan kewenangan PPAT sendiri diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, disebutkan bahwa:

- 1) PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta autentik sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi dasar dalam proses pendaftaran perubahan data pertanahan pada Kantor Pertanahan sebagai akibat dari terjadinya perbuatan hukum yang bersangkutan.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli, tukar menukar;
 - b. Hibah;
 - c. Pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
 - d. Pembagian hak bersama;
 - e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - f. Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

2.6. Domisili atau Tempat Tinggal

Domisili merujuk pada tempat yang secara hukum digunakan sebagai tempat kediaman atau tempat tinggal resmi seseorang bahkan badan hukum dapat memiliki tempat tinggal. Namun istilah yang digunakan bukanlah tempat tinggal tetapi tempat kedudukan, yaitu tempat kedudukan (kantor) pengurusnya.³⁸ Pengertian domisili dalam KUH Perdata berasal dari arti *domicile* atau

³⁸ R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, 1991, *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*, Airlangga University Press, Surabaya, Hlm. 12.

woonplaats, yaitu tempat tinggal.³⁹ Penjelasan KUH Perdata, yang dimaksud dari tempat tinggal seseorang berupa rumahnya dan juga daerahnya.

Domisili atau tempat tinggal diatur dalam pasal 17 sampai pasal 25 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 KUH Perdata, tempat tinggal adalah tempat dimana ia menempatkan pusat kepentingannya. Jika tidak dapat dipastikan tempat tinggal yang sebenarnya dapat dianggap sebagai domisili. Selanjutnya dalam Pasal 18 KUH Perdata mengenai perubahan tempat tinggal dilakukan dengan memindahkan rumah kediamannya ke tempat lain dengan maksud akan menempatkan pusat kediamannya di tempat yang baru. Arti pentingnya tempat tinggal seseorang atau badan hukum adalah signifikan (relevan) dalam hal menegakkan hak dan kewajiban, mengetahui status hukum seseorang dalam lalu lintas hukum, dan berusaha dengan pengadilan. Tempat tinggal menentukan apakah seseorang diharuskan untuk memenuhi hak dan kewajibannya dalam setiap situasi hukum. Status hukum seseorang, termasuk apakah mereka sudah menikah, belum dewasa, atau keadaan tidak wenang berbuat, juga ditentukan oleh tempat tinggal mereka. Tempat tinggal seseorang juga mempengaruhi apakah mereka berurusan atau berperkara di pengadilan atau tidak.⁴⁰

Domisili digunakan untuk menentukan pengadilan mana yang memiliki berkuasa atas suatu perkara hukum dan di mana subjek harus dipanggil dan diterima di pengadilan. Unsur-unsur ini meliputi:⁴¹

- a. Keberadaan lokasi tertentu, baik sementara maupun permanen;
- b. Keberadaan seseorang yang selalu berada di sana;
- c. Adanya kewajiban dan hak.

³⁹ Henny Saida Flora, dkk., 2024, *Hukum Perdata dalam Dinamika Hubungan Antarpribadi*, Yayasan Cendikia Mulia Mandiri, Batam, Hlm. 55.

⁴⁰ Randang S. Ivan, "Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Identitas Domisili dalam Menentukan Kompetensi Relatif Pengadilan", *Lex Privatum. Vol. IV No.1*, Januari 2016, Hlm. 25.

⁴¹ Muhajirin, "Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Yang Kehilangan Status Domisili (Studi di Kabupaten Bima)", *Jurnal Hukum Universitas Mataram*, 2018. Hlm. 5.

Tempat tinggal dapat dibedakan menjadi:⁴²

- 1) Tempat Tinggal Yuridis merupakan tempat tinggal seseorang yang terdaftar di desa, kecamatan, kabupaten/kota, atau provinsi dalam wilayah negara tertentu seperti yang ditunjukkan oleh Kartu Tanda Penduduk (KTP), yang menyatakan bahwa mereka tunduk pada hak dan kewajiban hukum.
- 2) Tempat Tinggal Sesungguhnya adalah tempat di mana seseorang biasanya berada secara fisik sesuai dengan kenyataan dengan suatu tanda bukti yang sah.
- 3) Tempat Tinggal Pilihan adalah tempat tinggal yang diputuskan oleh para pihak dalam kontrak atau perjanjian untuk membantu menyelesaikan hak dan kewajiban hukum jika terjadi ketidaksepakatan tentang cara melaksanakannya. Biasanya di kantor pengadilan setempat setelah perjanjian kontrak berakhir.

2.7. Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan suatu perkara yang diajukan oleh para pihak. Putusan pengadilan lahir setelah hakim memeriksa, menilai, dan mempertimbangkan seluruh fakta hukum, alat bukti, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara yang diperiksa. Dalam hukum acara perdata, putusan pengadilan menjadi bentuk penyelesaian sengketa yang diberikan oleh hakim guna memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak yang bersengketa. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang diucapkan oleh hakim dalam kapasitasnya sebagai pejabat negara yang diberi kewenangan untuk mengadili suatu perkara. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan sebagai bentuk pelaksanaan fungsi peradilan yang bertujuan untuk menyelesaikan serta mengakhiri sengketa atau perkara yang diajukan oleh para pihak. Putusan hakim tidak hanya memuat amar putusan, tetapi juga memuat pertimbangan hukum yang menjadi dasar hakim dalam menjatuhkan putusan

⁴² Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 36.

tersebut. Oleh karena itu, putusan pengadilan memiliki kedudukan penting sebagai bentuk penerapan hukum terhadap suatu peristiwa konkret.⁴³

Praktik peradilan perdata, putusan pengadilan berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan masyarakat. Hakim melalui putusannya bertugas menegakkan hukum dan keadilan dengan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan. Putusan pengadilan juga menjadi alat untuk menciptakan ketertiban hukum dalam masyarakat, khususnya apabila terjadi sengketa mengenai hak dan kewajiban para pihak. Dalam hukum acara perdata, putusan pengadilan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan sifat dan isi putusannya. Pertama, putusan deklaratif, yaitu putusan yang bersifat menerangkan atau menegaskan suatu keadaan hukum. Putusan ini tidak menciptakan keadaan hukum baru, melainkan hanya menegaskan hubungan hukum yang telah ada sebelumnya. Dalam perkara pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, putusan hakim pada umumnya bersifat deklaratif karena hanya menyatakan sahnya hubungan hukum jual beli antara para pihak.

Kedua, putusan konstitutif, yaitu putusan yang menciptakan atau menimbulkan keadaan hukum baru, menghapus suatu keadaan hukum, atau mengubah keadaan hukum yang telah ada. Putusan ini memiliki akibat hukum langsung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Ketiga, putusan *condemnation*, yaitu putusan yang berisi penghukuman kepada salah satu pihak untuk melakukan suatu prestasi tertentu, seperti membayar ganti rugi, menyerahkan barang, atau melakukan suatu tindakan tertentu. Selain itu, berdasarkan tahap pemeriksaannya, putusan juga dapat dibedakan menjadi putusan sela dan putusan akhir. Putusan sela merupakan putusan yang dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara selesai, sedangkan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri pemeriksaan perkara secara keseluruhan.

⁴³ Ghoniyah Zulindah Maulidya, Syahdila Nur Rahmawati, Vina Rahmawati, dan Alifian Fahdzan Mardany. "Ratio Decidendi Putusan, Jenis-Jenis Putusan Dan Upaya Hukum Terhadap Putusan Yang Telah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap Ditinjau Dari Perspektif Hukum." *Hukmy: Jurnal Hukum* 3, no. 1, 2023, hlm.213.

Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai ketentuan hukum acara. Dalam hukum acara perdata dikenal adanya tiga macam kekuatan putusan hakim, yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan *executorial*. Kekuatan mengikat berarti putusan pengadilan mengikat para pihak yang berperkara dan wajib dipatuhi. Para pihak tidak dapat mengabaikan isi putusan yang telah dijatuhkan hakim karena putusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang wajib dihormati. Selanjutnya, kekuatan pembuktian berarti putusan hakim dapat dijadikan alat bukti mengenai adanya suatu hubungan hukum atau keadaan hukum tertentu. Sedangkan kekuatan *executorial* berarti putusan dapat dilaksanakan secara paksa apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) mempunyai kedudukan yang kuat dalam sistem hukum. Putusan yang telah *inkracht* tidak dapat diganggu gugat lagi melalui upaya hukum biasa dan dapat dijadikan dasar hukum dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, termasuk dalam bidang administrasi pertanahan.⁴⁴

Pada bidang pertanahan, putusan pengadilan dapat menjadi dasar hukum terjadinya peralihan hak atas tanah apabila terdapat hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak secara normal melalui Akta Jual Beli PPAT. Hal ini sering terjadi pada transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, dimana para pihak hanya menggunakan kwitansi atau surat pernyataan tanpa membuat AJB di hadapan PPAT. Melalui putusan pengadilan, hakim dapat menyatakan sah suatu hubungan hukum jual beli tanah berdasarkan fakta-fakta yang terbukti di persidangan. Putusan tersebut kemudian dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk melakukan pemeliharaan data pertanahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), seperti proses pemecahan sertifikat, balik nama, maupun penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam praktiknya, putusan pengadilan tidak menggantikan fungsi AJB PPAT secara ideal, melainkan menjadi solusi hukum

⁴⁴ M. Ibnu Febrian, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, and Suyono Sanjaya. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 11//Pdt.G/2024/Pn Mjl)." *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 6, 2025, hlm.477.

dalam kondisi tertentu ketika para pihak tidak dapat memenuhi prosedur administrasi pertanahan secara normal. Oleh karena itu, keberadaan putusan pengadilan memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah.

2.8. Pembeli Beritikad Baik

Pembeli beritikad baik merupakan pihak yang melakukan suatu transaksi jual beli dengan kejujuran, kepatutan, dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau permasalahan terhadap objek yang diperjualbelikan. Dalam hukum perdata, itikad baik menjadi salah satu prinsip penting dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip tersebut mengandung makna bahwa para pihak dalam melakukan hubungan hukum wajib bertindak jujur, tidak merugikan pihak lain, dan menghormati norma kepatutan serta keadilan. Dalam konteks jual beli tanah, pembeli beritikad baik adalah pembeli yang memperoleh tanah melalui prosedur yang patut, melakukan pembayaran secara nyata, serta tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya memiliki cacat hukum, sengketa, atau berasal dari pihak yang tidak berwenang. Pembeli beritikad baik juga merupakan pihak yang telah melakukan kehati-hatian sebelum melakukan transaksi, seperti memeriksa status tanah, identitas penjual, serta keabsahan dokumen yang berkaitan dengan objek tanah tersebut.

Menurut Riduan Syahrani, itikad baik dalam hukum perjanjian mengandung pengertian bahwa para pihak harus bertindak sesuai norma kepatutan dan kejujuran sejak tahap pembentukan perjanjian sampai pelaksanaan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum apabila di kemudian hari timbul sengketa atas objek yang dibelinya. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam hukum Indonesia didasarkan pada ketentuan KUHPerdata, yurisprudensi Mahkamah Agung, serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA). Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa

perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini menjadi dasar bahwa setiap pihak dalam suatu perjanjian, termasuk pembeli tanah, wajib bertindak jujur dan patut.⁴⁵

Selain itu, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Kaidah tersebut kemudian dipertegas kembali dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual bukan pihak yang berhak atas objek jual beli tersebut. Dalam hal demikian, pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual. Melalui SEMA Nomor 5 Tahun 2014, Mahkamah Agung memberikan pedoman mengenai kriteria pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa pembeli harus melakukan transaksi sesuai prosedur hukum yang berlaku, melakukan penelitian terhadap status tanah, memastikan penjual merupakan pihak yang berhak, dan memastikan objek tanah tidak berada dalam status sengketa, sita, maupun jaminan hak tanggungan. Pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik apabila memenuhi beberapa unsur penting. Pertama, pembeli melakukan transaksi jual beli secara sah dan patut menurut hukum. Dalam transaksi tanah, hal ini dapat dilihat dari adanya pembayaran harga tanah, kesepakatan para pihak, dan adanya penyerahan objek tanah secara nyata. Kedua, pembeli melakukan kehati-hatian terhadap objek tanah yang diperjualbelikan. Bentuk kehati-hatian tersebut antara lain memeriksa status kepemilikan tanah, memastikan identitas penjual sesuai dengan bukti kepemilikan, serta memastikan bahwa tanah tidak sedang disengketakan atau dibebani hak pihak lain. Dalam praktik pertanahan, pembeli juga dapat melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan untuk mengetahui riwayat hukum tanah tersebut. Ketiga, pembeli tidak

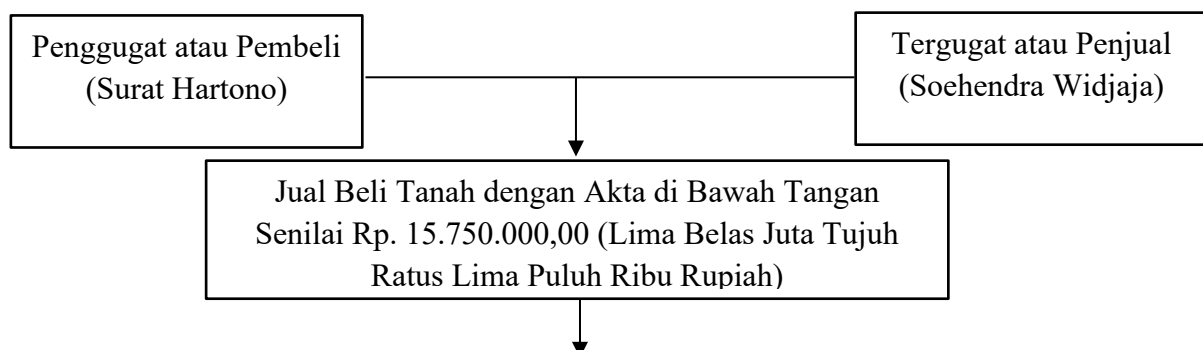
⁴⁵ Anggreany Arief, dan Asma Asma. Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Yustitiabelen* 11, no. 2, 2025, hlm.85.

mengetahui adanya cacat hukum atas objek tanah maupun terhadap kewenangan penjual. Apabila pembeli mengetahui bahwa penjual bukan pihak yang berhak atau mengetahui adanya sengketa namun tetap melakukan transaksi, maka pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik. Keempat, pembeli menguasai objek tanah secara nyata dan memenuhi kewajiban sebagai pemilik, seperti membayar pajak bumi dan bangunan.

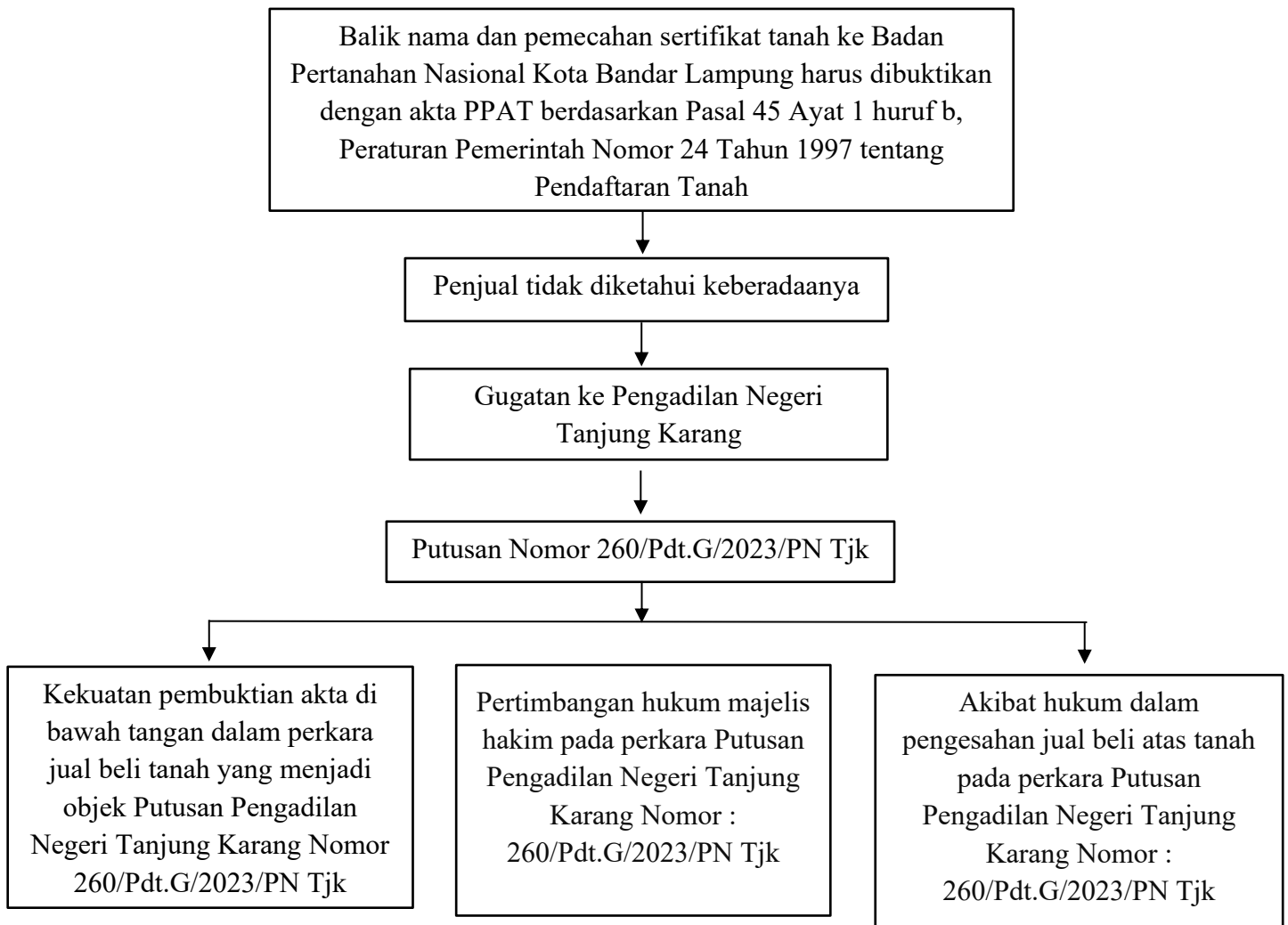
Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi pihak yang telah melakukan transaksi secara jujur dan patut. Dalam sengketa jual beli tanah, hakim sering menjadikan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik sebagai dasar pertimbangan hukum untuk menentukan sah atau tidaknya suatu hubungan hukum jual beli. Dalam praktik peradilan, pembeli beritikad baik yang dapat membuktikan adanya pembayaran, penguasaan tanah, serta tidak adanya keberatan dari pihak lain pada umumnya memperoleh perlindungan hukum melalui putusan pengadilan. Perlindungan tersebut dapat berupa pengakuan sah nya jual beli, hak untuk menguasai objek tanah, maupun hak untuk melakukan balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁶

2.9. Kerangka Pikir

Mempermudah penjelasan pembahasan ini, maka penulis telah membuat kerangka pikir berikut ini :



⁴⁶ S, Lestari Wulandari. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Inovasi :Jurnal Sosial Humaniora Dan Pendidikan* 4, no. 1, 2025, hlm.277.



Keterangan :

Penelitian ini berangkat dari adanya praktik jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan berupa kwitansi pembayaran tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara hukum perdata, transaksi tersebut tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, namun secara hukum pertanahan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak karena tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Permasalahan tersebut tercermin dalam

Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk, di mana Penggugat membeli sebidang tanah kavling seluas 210 m² dari Tergugat pada tanggal 21 Maret 2006 berdasarkan kwitansi pembayaran, telah melunasi harga tanah, menguasai objek tanah secara nyata, dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan, tetapi tidak dapat melakukan balik nama sertipikat karena tidak memiliki AJB PPAT. Melalui pemeriksaan terhadap fakta hukum dan alat bukti yang diajukan, majelis hakim kemudian menyatakan sah kwitansi pembayaran dan jual beli tanah tersebut, serta memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pemecahan dan balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional. Putusan ini menimbulkan akibat hukum berupa pengakuan terhadap hubungan hukum jual beli secara perdata, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, serta terbukanya akses untuk melakukan pemeliharaan data pertanahan dan peralihan hak atas tanah melalui BPN. Oleh karena itu, penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas akta di bawah tangan tidak terletak pada kemampuannya sebagai alat administrasi pertanahan, melainkan pada kemampuannya membuktikan adanya hubungan hukum jual beli yang nyata. Efektivitas tersebut baru mencapai kepastian hukum yang utuh setelah memperoleh legitimasi melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian berfungsi sebagai pedoman dalam menjawab rumusan masalah, mencapai tujuan penelitian, dan menguji asumsi-asumsi yang dibangun berdasarkan kajian teoritis. Metode penelitian adalah cara-cara yang digunakan untuk mengumpulkan data dan mengolah data tersebut agar dapat dijadikan dasar untuk membuat keputusan atau mengambil kesimpulan dalam penelitian.⁴⁷ Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang dilaksanakan berdasarkan metode, sistematika, dan pola pikir tertentu untuk mengkaji satu atau lebih gejala hukum melalui proses analisis yang mendalam. Dalam pelaksanaannya, penelitian tidak hanya berfokus pada pengkajian terhadap fenomena hukum, tetapi juga melakukan penelaahan secara komprehensif terhadap fakta-fakta hukum yang ada guna menemukan pemecahan atau solusi atas permasalahan hukum yang timbul dari fenomena tersebut.⁴⁸

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris (terapan). Penelitian hukum ini mengkaji penerapan ketentuan hukum dalam praktik melalui studi terhadap peristiwa hukum yang nyata, seperti pelaksanaan suatu perjanjian dalam kehidupan bermasyarakat. Fokus utama penelitian ini adalah menganalisis bagaimana ketentuan hukum positif diterapkan dalam kasus konkret serta menilai kesesuaian antara norma hukum yang berlaku dengan pelaksanaannya di lapangan, sehingga tujuan hukum yang diharapkan dapat tercapai secara efektif.⁴⁹ Obyek

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hlm. 34.

⁴⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Sosiologi, Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta, Hlm. 6.

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 37.

kajian dari penelitian normatif-empiris dititikberatkan pada sistem norma hukum dan penerapannya termasuk perilaku masyarakat dalam melaksanakan aturan hukum.

Penelitian ini akan menggunakan sumber-sumber dari data primer maupun data sekunder yang telah penulis kumpulkan dengan memahami dan mempelajari peraturan perundang-undangan melalui buku atau jurnal serta melalui pengamatan (observasi) sesuai pembahasan dalam penelitian ini yang mempunyai hubungan dengan putusan pengadilan sebagai dasar pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan, yang selanjutnya dilakukan analisa terhadap pelaksanaannya pada putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor : 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.

3.2. Tipe Penelitian

Tipe Penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan menyeluruh mengenai objek yang diteliti. Melalui pendekatan deskriptif, penelitian ini berupaya menguraikan kondisi hukum yang berlaku pada suatu tempat atau waktu tertentu, mengidentifikasi berbagai gejala hukum yang berkembang, serta menjelaskan peristiwa hukum tertentu yang terjadi di tengah masyarakat berdasarkan fakta dan ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁰ Dalam penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan informasi secara jelas dan terperinci mengenai putusan pengadilan sebagai dasar pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

3.3. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah (*problem approach*) merupakan cara yang digunakan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan menyelesaikan suatu permasalahan melalui tahapan-tahapan penelitian yang disusun secara sistematis guna mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan empiris dengan

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, Hlm. 48–51.

pendekatan masalah, yaitu mengkaji bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik melalui pengumpulan dan analisis fakta-fakta yang terjadi di lapangan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti, yaitu:

1. *Judicial case study*, yaitu pendekatan studi kasus hukum karena konflik yang diselesaikan melalui putusan pengadilan (yurisprudensi);
2. *Live-case Study*, yaitu pendekatan studi kasus pada peristiwa hukum yang dalam keadaan berlangsung atau belum berakhir.⁵¹

Pendekatan masalah pada penelitian ini menggunakan pendekatan *Judicial case study* terkait substansi hukum dalam penelitian ini dengan menggali informasi dan melakukan penelitian di lapangan untuk mengetahui putusan pengadilan sebagai dasar pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan.

3.4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data sekunder, data sekunder yaitu data yang diambil atau yang dikumpulkan dengan cara kepustakaan /studi kepustakaan dengan cara kepustakaan/studi pustaka meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dokumen hukum, buku-buku hukum, dan materi hukum tertulis lainnya. Sumber Data ialah elemen yang krusial dalam sebuah penelitian. Jenis data yang akan dipakai dalam penelitian ini mencakup data primer dan data sekunder. Berikut adalah data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Data Primer

Pada dasarnya data primer adalah suatu data yang akan diperoleh dari sumbernya secara langsung, baik melalui wawancara, observasi, ataupun laporan berbentuk dokumen yang akan diolah dan digunakan oleh penulis.⁵² Dalam penelitian ini, penulis memperoleh data primer secara langsung dari hasil wawancara dengan Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang serta pejabat terkait di Badan Pertanahan Nasional (BPN)

⁵¹ *Ibid*, Hlm.42.

⁵² Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), Hlm. 175. 41 *Ibid*, Hlm. 175.

Kota Bandar Lampung, yang memiliki keterangan yang dibutuhkan terhadap permasalahan penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah suatu data yang bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya.⁵³ Data sekunder yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat⁵⁴. Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.
- e. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan yang memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti. Bahan hukum ini berfungsi untuk memberikan penjelasan, memperkuat, dan mendukung bahan hukum primer melalui

⁵³ Bambang Sunggono, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 152.

⁵⁴ Johnny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, Hlm. 300.

berbagai referensi, seperti buku-buku ilmiah, jurnal hukum, hasil penelitian, karya ilmiah, dokumen, maupun publikasi lain yang relevan dengan objek penelitian.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang terpakai dalam skripsi ini ialah website resmi berita online seperti Kompas.Com, Hukum Online.Com dan website resmi milik pemerintah.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan informasi dalam penelitian ini penulis akan mendapatkan data melalui teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Pustaka

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai bahan tertulis yang berkaitan dengan bidang hukum. Bahan-bahan tersebut diperoleh dari beragam sumber yang telah dipublikasikan, seperti buku, peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan referensi lainnya yang relevan, sehingga dapat dijadikan dasar dalam mendukung pelaksanaan penelitian hukum.⁵⁵ Sumber informasi tersebut seperti perundang-undangan, buku, literatur, catatan, dan laporan yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai dokumen yang memuat informasi hukum dan tidak dipublikasikan secara umum. Dokumen tersebut umumnya hanya dapat diakses oleh pihak-pihak tertentu sesuai dengan kewenangan atau kepentingannya, namun tetap memiliki nilai penting sebagai sumber data dalam mendukung analisis terhadap permasalahan yang menjadi

⁵⁵ Muhaimin, *Op. Cit.*, Hlm. 65.

objek penelitian.⁵⁶ Dilakukan dengan membaca, memahami, dan menganalisis data yang telah didapatkan penulis.

c. Wawancara

Melakukan wawancara akan menjadi salah satu metode yang digunakan dalam penelitian ini. Wawancara ini akan dilakukan dengan tanya-jawab antara pewawancara dengan Narasumber. Narasumber pada penelitian ini adalah Samsumar Hidayat sebagai Hakim dari Pengadilan Negeri Tanjung Karang dan Mohammad Satria Mangkubumi sebagai Koordinator Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

3.6. Metode Pengolahan Data

Agar data yang telah dikumpulkan dapat digunakan dalam pembahasan penelitian ini, penulis akan mengolah data menggunakan metode, yaitu:

- a. Pemeriksaan data, merupakan hal yang harus dilakukan terhadap data-data yang sudah dikumpulkan oleh penulis agar sesuai dengan pokok pembahasan yang akan dibahas dan jika data tersebut salah serta tidak sesuai maka data tersebut dapat diperbaiki serta dilengkapi. Pemeriksaan ini mencakup telaah terhadap KUH Perdata, UUPA, PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, HIR/RBg/RV, Putusan Pengadilan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk, Yurisprudensi MA dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA).
- b. Rekontruksi data, merupakan suatu penyusunan ulang data yang ada secara teratur dan logis dengan tujuan agar mudah dimengerti serta dipahami. Adapun data yang direkonstruksi meliputi :

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) :

- (a) Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian
- (b) Pasal 1338 KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak

⁵⁶ *Ibid.*, Hlm. 66.

- (c) Pasal 1457 KUH Perdata tentang pengertian jual beli
 - (d) Pasal 1866 KUH Perdata tentang alat bukti dalam hukum perdata
 - (e) Pasal 1867 KUH Perdata tentang pembuktian akta otentik dan akta di bawah tangan
 - (f) Pasal 1888 KUH Perdata tentang kekuatan pembuktian akta di bawah tangan
- (2) UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 :
- (a) Pasal 20 ayat 1 dan 2 UUPA mengenai ketentuan hak milik dan peralihannya
 - (b) Pasal 37 ayat 1 dan 2 PP No.24 Tahun 1997 mengenai peralihan hak atas tanah dan dasar pengajuan balik nama sertifikat
- (3) HIR/RBg/Rv :
- (a) Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg tentang alat-alat bukti
 - (b) Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg tentang pemeriksaan setempat
 - (c) Pasal 211 Rv tentang pemeriksaan setempat
 - (d) Pasal 181 HIR/Pasal 192 RBg tentang pembebanan biaya perkara
- (4) Yurisprudensi MA dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) :
- (a) Putusan MA No. 665 K/Sip/1979 dan Putusan MA No.607/K/Sip/1983 tentang sahnya jual beli tanah di bawah tangan
 - (b) SEMA No.7 Tahun 2012 tentang perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik
 - (c) SEMA No.5 Tahun 2014 tentang prosedur dan dasar hukum perlindungan kepemilikan tanah.
 - (d) SEMA No.7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat

Rekonstruksi ini menjadi dasar dalam membangun kerangka berpikir untuk menganalisis kekuatan akta di bawah tangan dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara tanah serta akibat hukum yang mengacu dalam putusan yang diteliti.

- c. Sistematis data, merupakan suatu penyusunan data sesuai dengan penempatannya di dalam pokok bahasan dilakukan secara sistematis untuk

mempermudah dalam menulis pembahasan. Data disusun berdasarkan fokus rumusan masalah penelitian ini yaitu :

- (1) Kekuatan akta di bawah tangan dalam proses jual beli atas tanah dengan menelaah :
 - (a) Kekuatan hukum kuitansi dan bukti pembayaran sebagai akta di bawah tangan
 - (b) Penilaian bukti berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR/284 RBg
 - (c) Putusan MA yang memperkuat pengesahan jual beli atas tanah dengan akta di bawah tangan
- (2) Pertimbangan hukum majelis hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk:
 - (a) Pertimbangan hukum hakim mengacu pada Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk
 - (b) Akibat hukum dalam pengesahan jual beli atas tanah pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk
 - (a) Akibat hukum dari putusan untuk kepentingan kepemilikan dan pendaftaran hak atas tanah mengacu pada Putusan Nomor 260/Pdt.G/2023/PN Tjk

Sistematisasi data ini dapat dianalisis secara menyeluruh untuk mendukung argumentasi hukum dalam pembahasan dan kesimpulan terhadap penelitian yang dilakukan.

3.7. Analisis Data

Penulis akan menganalisis data yang akan digunakan sebagai proses penindak lanjutan dari data yang telah diperoleh. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Melalui metode ini, data yang telah diperoleh diolah dan dianalisis secara deskriptif tanpa menggunakan perhitungan statistik atau angka-angka sebagai dasar analisis. Hasil analisis kemudian disajikan dalam bentuk

uraian yang sistematis untuk menjelaskan fakta, konsep, serta temuan penelitian, dengan menitikberatkan pada kedalaman makna, relevansi, dan kualitas data dibandingkan dengan aspek kuantitasnya.⁵⁷

Menganalisis data ini dilakukan dengan cara penafsiran hukum (*legal interpretation*). Adanya penafsiran hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menggali maksud dari norma hukum yang tersurat maupun tersirat dalam suatu ketentuan hukum tertulis.⁵⁸ Penafsiran hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penafsiran sistematis dan penafsiran teleologis. Penafsiran teleologis yaitu penafsiran hukum yang menekankan terhadap tujuan atau maksud dari suatu peraturan hukum. Sementara itu penafsiran sistematis digunakan untuk menelaah struktur dalam kaitannya dengan pasal-pasal lainnya, baik dalam peraturan perundang-undangan yang sama maupun dengan peraturan perundang-undangan yang berbeda.⁵⁹ Dari analisis data kualitatif disertai dua penafsiran hukum ini akan diambil suatu kesimpulan dari pembahasan yang telah dijelaskan mengenai Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Pengesahan Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor : 260/Pdt.G/2023/PN Tjk.

⁵⁷ Salim, H.S., dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 7.

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, Hlm. 128.

⁵⁹ C.S.T. Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm. 36-41.

V. PENUTUP

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah pada dasarnya tetap memiliki kekuatan hukum secara perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk, keberadaan kuitansi pembayaran, pelunasan harga tanah, penguasaan fisik objek tanah oleh Penggugat, serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara terus-menerus dinilai oleh majelis hakim sebagai bukti nyata telah terjadinya hubungan hukum jual beli yang dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, akta di bawah tangan dalam perkara tersebut terbukti efektif sebagai alat pembuktian hubungan hukum keperdataan antara penjual dan pembeli. Namun demikian, efektivitas tersebut hanya terbatas pada aspek pembuktian perdata dan belum mampu memberikan kepastian hukum dalam bidang administrasi pertanahan. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan sebagai dasar administratif untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat maupun pemecahan sertifikat tanah. Kondisi tersebut menyebabkan kedudukan hukum pembeli menjadi rentan terhadap sengketa, klaim pihak ketiga, maupun keberatan dari ahli waris penjual di kemudian hari. Oleh karena itu, diperlukan pengesahan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai bentuk legitimasi negara terhadap hubungan hukum jual beli tersebut. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk, pengadilan berperan memberikan pengakuan dan perlindungan hukum

terhadap pembeli dengan menyatakan sahnya jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, sehingga putusan tersebut dapat dijadikan dasar hukum bagi proses pemeliharaan data pertanahan, pemecahan sertifikat, dan peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional guna mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum bagi pembeli.

2. Pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk didasarkan pada pendekatan hukum yang komprehensif, substantif, dan berorientasi pada perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Dalam memutus perkara, majelis hakim tidak hanya terpaku pada formalitas administrasi pertanahan, tetapi juga menilai secara menyeluruh fakta hukum, alat bukti, dan hubungan hukum yang nyata antara para pihak dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Majelis hakim terlebih dahulu mempertimbangkan kedudukan hukum (legal standing) Penggugat yang dibuktikan melalui identitas para pihak, kwitansi pembayaran pelunasan tanah, penguasaan fisik tanah secara terus-menerus, serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek tanah tersebut. Fakta-fakta tersebut dinilai menunjukkan adanya hubungan hukum yang nyata dan kepentingan hukum yang sah bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah. Selanjutnya, majelis hakim menilai bahwa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tetap sah secara perdata karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal, serta sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai asas itikad baik. Meskipun transaksi tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak memenuhi syarat administratif peralihan hak menurut hukum pertanahan, majelis hakim berpendapat bahwa pembayaran yang dilakukan secara tunai dan lunas, objek tanah yang jelas, serta tidak adanya sengketa ataupun keberatan dari pihak ketiga menunjukkan bahwa jual beli tersebut benar-benar terjadi secara nyata dan bukan perbuatan

hukum fiktif. Pertimbangan hakim juga diperkuat dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 665 K/Sip/1979 dan Nomor 607 K/Sip/1983 yang pada pokoknya mengakui sahnyanya jual beli tanah secara materiil meskipun belum dilakukan di hadapan PPAT. Dalam kaitannya dengan administrasi pertanahan, majelis hakim menyadari bahwa akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar administratif untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga melalui putusan yang bersifat deklaratif, pengadilan memberikan pengesahan yuridis terhadap jual beli tersebut agar dapat dijadikan dasar hukum bagi Penggugat untuk mengurus pemecahan sertifikat, balik nama hak atas tanah, dan pemeliharaan data pertanahan di BPN. Dengan demikian, pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara ini mencerminkan upaya pengadilan dalam menjembatani ketidaksesuaian antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan, sekaligus memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keadilan substantif kepada pembeli yang beritikad baik.

3. Pengesahan jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan melalui Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk menimbulkan akibat hukum yang signifikan, baik dalam aspek hukum perdata maupun administrasi pertanahan. Putusan pengadilan tersebut mengakibatkan diakuinya secara sah hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sehingga transaksi yang sebelumnya hanya didasarkan pada kwitansi pembayaran di bawah tangan memperoleh legitimasi yuridis dari negara melalui putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Secara perdata, akibat hukum utama dari pengesahan tersebut adalah lahirnya pengakuan dan perlindungan hukum terhadap pembeli sebagai pihak yang beritikad baik, karena majelis hakim menilai bahwa jual beli telah dilakukan secara nyata melalui pembayaran lunas, penguasaan fisik tanah, dan pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dengan adanya putusan yang menyatakan sahnyanya jual beli tanah tersebut, kedudukan hukum

pembeli menjadi lebih kuat dan terlindungi dari kemungkinan timbulnya sengketa, klaim, maupun keberatan dari pihak lain, termasuk ahli waris penjual di kemudian hari. Selain itu, putusan pengadilan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih sempurna dan mengikat dibandingkan akta di bawah tangan semata, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi terhadap status hubungan hukum para pihak. Dalam aspek administrasi pertanahan, putusan tersebut juga menimbulkan akibat hukum berupa timbulnya hak bagi Penggugat untuk mengurus pemeliharaan data pertanahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), khususnya dalam bentuk pemecahan sertifikat induk dan proses balik nama hak atas tanah atas dasar peralihan hak karena putusan pengadilan. Dengan demikian, putusan pengadilan berfungsi sebagai dasar hukum pengganti Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sebelumnya tidak dimiliki oleh para pihak, sehingga BPN memiliki landasan yuridis untuk mencatatkan peralihan hak dan menerbitkan sertifikat atas nama pembeli. Oleh karena itu, setelah adanya putusan pengadilan, pembeli tidak lagi berada dalam posisi hukum yang lemah dan tanpa kepastian, melainkan memperoleh pengakuan hak atas tanah baik secara keperdataan maupun secara administratif dalam sistem pertanahan Nasional.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan yang telah dilakukan, penulis mengajukan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat, sebaiknya setiap transaksi jual beli tanah dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan segera didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Praktik jual beli tanah dengan akta di bawah tangan memang lebih sederhana dan murah, namun berisiko menimbulkan sengketa serta menyulitkan proses balik nama sertifikat, sehingga pada akhirnya memerlukan penyelesaian melalui

pengadilan sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 260/Pdt.G/2023/PN.Tjk.

2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), diharapkan dapat terus meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya tertib administrasi pertanahan, khususnya terkait prosedur peralihan hak atas tanah melalui AJB PPAT serta risiko hukum dari jual beli tanah di bawah tangan. Selain itu, BPN juga perlu memperkuat mekanisme pelayanan pemeliharaan data pertanahan berdasarkan putusan pengadilan agar proses pendaftaran peralihan hak dapat berjalan lebih efektif, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang beritikad baik.
3. Bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim, diharapkan tetap konsisten menerapkan prinsip kehati-hatian, keadilan substantif, dan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam memeriksa perkara pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Selain itu, pengesahan melalui putusan pengadilan hendaknya diposisikan sebagai solusi hukum yang bersifat kasuistik akibat adanya hambatan tertentu dalam proses peralihan hak, bukan sebagai pembenaran terhadap praktik jual beli tanah yang mengabaikan ketentuan formal hukum pertanahan, sehingga kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Amirudin, dan Asikin, H. Zaenal. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

-----, (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Flora, Henny Saida, dkk. (2024). *Hukum Perdata dalam Dinamika Hubungan Antarpribadi*. Batam: Yayasan Cendikia Mulia Mandiri.

Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

Ibrahim, Johnny. (2008). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing.

Kansil, C.S.T. (2002). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Balai Pustaka.

Khairandy, Ridwan. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Komariah. *Hukum Perdata*. (2002). Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.

Marzuki, Peter Mahmud. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Muhaimin. (2020). *Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.

Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Oktaviana, Selvia dan Torkis Lumbantobing. (2026). *Hukum Perancangan Kontrak*. Dunia Penerbitan Buku.

Prawirohamidjojo, R. Soetojo, dan Pohan, Marthalena. (1991). *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*. Surabaya: Airlangga University Press.

Salim, H.S. (2010). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

-----, (2010). *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.

-----, dan Nurbani, Erlies Septiana. (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Samosir, Djamanat. (2011). *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia.

Santoso, Urip. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia.

Sinaga, Sahat H.M.T. (2007). *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung: Pustaka Sutra.

Situmorang, Victor M., dan Sitanggang, Cormentyana. (1992). *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soegondo, R. (1991). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Soekanto, Soerjono. (1986). *Sosiologi, Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Press.

Soerodjo, Irwan. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, . (2005). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.

-----, . (1984). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Tehupeiory, Aartje. (2012) *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Penebar Swadaya Grup.

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

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

Jurnal :

Ardiansyah. 2020. Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah. *Jurnal Yudisial*, vol.13, no. 3.

Baharudin. 2014. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual-Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, vol.5, no.1.

Cahyandari, Clarita, Kalila Nashwa Ludmilla, dan Firsty Oxana Dayinta Talia. 2025. Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *JHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, vol. 5, no. 3.

- Ekawati, Dian, dkk. 2024. Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, vol.2, no.1.
- Febrian, M. Ibnu, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, dan Suyono Sanjaya. 2025. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 11//Pdt.G/2024/Pn Mjl). *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 6.
- Ghoniayah Zulindah Maulidya, Syahdila Nur Rahmawati, Vina Rahmawati, dan Alifian Fahdzan Mardany. "Ratio Decidendi Putusan, Jenis-Jenis Putusan Dan Upaya Hukum Terhadap Putusan Yang Telah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap Ditinjau Dari Perspektif Hukum." *Hukmy: Jurnal Hukum* 3, no. 1 (2023).
- Harmono, Harry. 2024. Problematika Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Mewujudkan Keadilan Di Masyarakat. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, vol.5, no. 10.
- Hermawan, Putri Kalingga, dan Putra, Mohamad Fajri Mekka. 2022. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik terhadap Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN Bks). *Pakuan Law Review*, vol.8, no.1.
- Hidayah, Anisa Nurul, Hidayat, Asep Guntur, dan Nadia, Tryola. 2025. Peralihan Hak atas Tanah. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, vol.3, no.1.
- Iftitah, Addien. 2014. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Jurnal Lex Privatum*, vol.2, no.3.
- Ivan, Randang S. 2016. Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Identitas Domisili dalam Menentukan Kompetensi Relatif Pengadilan. *Lex Privatum*, vol.4, no.1.
- Lamasigi, Adinda Widya Isabel, Antonius Youngky Adrianto, Nathania Boenni, dan Ni Putu Abellia Ryzka Shakadevi. 2025. Evaluasi Yuridis Atas Pengatur Pembeli Beritikad Baik Dalam SEMA No.4 Tahun 2016: Upaya Penguatan Kepastian Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jatiswara*, vol. 40, no. 3.
- Lubis, Fauziah, dan Halimahtusadiah. 2024. Kedudukan Akta Dibawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum." *Judge: Jurnal Hukum*, vol.05, no. 02.
- Mandigani, Adisa Indira. 2024. Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan Ke Badan Pertanahan Nasional. *Officium Notarium*, vol.4, no. 2.
- Muchsin, Tamrin, Saliro, Sri Sudono, Manullang, Sardjana Orba, dan Miharja, Marjan. 2020. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum." *Madani Legal Review*, vol.4, no.1.

- Muhajirin. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Yang Kehilangan Status Domisili (Studi di Kabupaten Bima). *Jurnal Hukum Universitas Mataram*, vol.5, no.3.
- Nayoan, Heren Fidelfia, Elko L.Mamesah, and Relfi R. Umbas. 2024. Kajian Hukum Terhadap Kasus Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Tondegesan Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa). *Hukum Dan Keadilan*, vol. 3, no. 1.
- Nisa, Salsabilah Khoirotun, and Mahendra Wardhana. 2026. Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 860 K/Pdt/2005 Terkait Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. *Unes Law Review* 8, no. 3.
- Nuridin, Muhammad Wildan, dan Pratama, Erwin Aditya. 2020. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, vol.8, no.2.
- Palit, Richard Cisanto. 2015. Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan." *Lex Privatum*, vol.3, no.2.
- Rahma, Fathia Firli, dan Yuniarlin, Prihati. 2023. Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik. *Unnes Law Review*, vol.6, no.1.
- Riansyah, Ahmad, dkk. 2022. Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah. *CONSENSUS: Jurnal Ilmu Hukum*, vol.1, no.2.
- Sasauw, Christian. 2015. Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris. *Jurnal Lex Privatum*, vol.3, no.1.
- Setyawan, Citra Adityana, dan Antikowati. 2022. Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, vol.3, no.1.
- Sugianto, Bambang. 2017. Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang." *Jurnal Panorama Hukum*, vol. 2, no. 2.
- Suwardi, dan Boediningsih. 2024. Kajian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, vol.3, no.6.
- Syahfitri, Triyana, dan Wandu. 2018. Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Das Sollen*, vol 2, no. 2.
- Tabroni, Nurul Miftahushshofa, Rielly Lontoh, dan Iran Sahril. 2024. Kepastian Hukum Proses Jual Beli Dilakukan Di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual. *Jurnal Esensi Hukum*, vol. 6, no. 2.

Wibawa, Kadek Cahya Susila. 2019. Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid.” Jurnal Crepido: Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum, vol. 1, no.1.