

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
BERITIKAD BAIK ATAS TANAH GIRIK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 333 K/AG/2019)**

(Skripsi)

**Oleh
KETUT PURWANINGSIH
2212011059**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK ATAS TANAH GIRIK (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 333 K/AG/2019)

Oleh

Ketut Purwaningsih

Tanah girik merupakan bukti yang hanya menunjukkan penguasaan atas tanah dan bukan bukti hak milik yang sah. Kondisi ini menimbulkan kerentanan sengketa, terutama ketika terjadi peralihan hak tanpa sertifikat yang diakui negara. Seperti halnya pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019, ketika pembeli menghadapi gugatan dari ahli waris yang mengklaim tanah sebagai bagian harta bersama. Penelitian ini mengkaji kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah dan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus dengan menggunakan data sekunder dari literatur dan putusan pengadilan yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa girik hanya memiliki nilai pembuktian sebagai bukti penguasaan tanah dan tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan yang sah menurut sistem hukum agraria nasional. Dalam praktik peradilan, kedudukan girik tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti awal untuk menelusuri riwayat penguasaan tanah, terutama pada tanah yang belum terdaftar. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik diberikan melalui dua mekanisme, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pemeriksaan status objek, memastikan tanah tidak dalam sengketa, melakukan transaksi di hadapan pejabat berwenang. Adapun perlindungan represif diberikan melalui putusan pengadilan yang menetapkan pembeli sebagai pihak yang berhak apabila transaksi dilakukan secara sah, terang, tunai, serta memenuhi prinsip kehati-hatian. Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menerapkan pendekatan keadilan substantif dengan menempatkan itikad baik sebagai faktor utama perlindungan hukum, meskipun alat bukti kepemilikannya tidak memenuhi standar di dalam UUPA, yang mewajibkan adanya sertifikat.

**Kata Kunci : Girik, Kepemilikan Tanah, Pembeli Beritikad Baik,
Perlindungan Hukum.**

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION AGAINST BUYERS GOOD FAITH ON THE LAND OF GIRIK (STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 333 K/AG/2019)

By

Ketut Purwaningsih

Girik land is evidence that only shows control over the land and is not proof of legal ownership. This condition creates a vulnerability to disputes, especially when there is a transfer of rights without a state-recognized certificate. As is the case with the Supreme Court Decision Number 333 K/Ag/2019, when the buyer faces a lawsuit from the heirs who claim the land as part of the joint property. This study examines the position and legal strength of the girik letter as evidence of ownership of land and a form of legal protection for buyers in good faith.

This research is a normative legal research with a descriptive research type. The problem approach uses a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach using secondary data from the literature and court decisions that are qualitatively analyzed.

The results of the study show that girik only has evidentiary value as evidence of land tenure and cannot be used as a basis for legal ownership according to the national agrarian law system. In judicial practice, the position of girik can still be considered as preliminary evidence to trace the history of land tenure, especially on land that has not been registered. Legal protection for buyers in good faith is provided through two mechanisms, namely preventive and repressive. Preventive protection is carried out through checking the status of objects, ensuring that land is not in dispute, conducting transactions before the competent authorities. The repressive protection is provided through a court decision that determines the buyer as the right party if the transaction is carried out legally, clearly, in cash, and meets the principle of prudence. The Supreme Court's Decision Number 333 K/Ag/2019 shows that the Supreme Court applies a substantive justice approach by placing good faith as the main factor of legal protection, even though the evidence of ownership does not meet the standards in the UUPA, which requires a certificate.

Keywords : Girik, Land Ownership, Good Faith Buyers, Legal Protection.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
BERITIKAD BAIK ATAS TANAH GIRIK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 333 K/AG/2019)**

Oleh

Ketut Purwaningsih

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2026**

Judul : **Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019)**

Nama Mahasiswa : **Ketut Purwaningsih**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2212011059**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


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


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

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan


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

MENGESAHKAN**1. Tim Penguji****Ketua****: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.****Sekretaris****: Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.****Penguji****Bukan Pembimbing****: Dr. Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.****2. Dekan Fakultas Hukum****Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.****NIP 196412181988031002****Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 11 Februari 2026**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Ketut Purwaningsih
Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011059
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019)”** adalah benar-benar hasil karya yang bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 50 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025 tentang Peraturan Akademik. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung.

Bandarlampung, 11 Februari 2026
Pembuat Pernyataan,



Ketut Purwaningsih
NPM 2212011059

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah Ketut Purwaningsih, penulis dilahirkan di Bali Indah, Kecamatan Menggala Timur, Kabupaten Tulang Bawang, Provinsi Lampung pada tanggal 30 Juli 2004. Penulis adalah anak keempat dari empat bersaudara dari pasangan Bapak Made Sana dengan Ibu Wayan Cedang.

Penulis mengawali jenjang pendidikan di SD Negeri 1 Panca Karsa Purna Jaya, Kec. Banjar Baru, Kab. Tulang Bawang, Lampung dan diselesaikan pada tahun 2010. Penulis melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMP Negeri 1 Banjar Baru, Kec. Pagar Dewa, Kab. Tulang Bawang Barat, Lampung dan diselesaikan pada tahun 2016. Kemudian, melanjutkan lagi ke jenjang sekolah menengah atas di SMA Negeri 1 Pagar Dewa, Kec. Pagar Dewa, Kab. Tulang Bawang Barat, Lampung, yang diselesaikan pada tahun 2019. Selanjutnya pada tahun 2022 penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN) untuk Program Pendidikan Strata 1 (S1).

Penulis telah mengikuti program pengabdian langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) Universitas Lampung di Desa Rantau Jaya Ilir, Kecamatan Putra Rumbia, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung, selama 40 hari pada bulan Januari sampai dengan Februari 2025. Penulis merupakan mahasiswa bagian Hukum Keperdataan dan selama perkuliahan penulis bergabung dalam organisasi UKM Hindu Universitas Lampung pada tahun 2022, UKMF Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) pada tahun 2023, dan HIMA Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2025.

MOTO

”Lebih baik menekuni kewajiban sendiri, meskipun dilakukan kurang sempurna, daripada menerima kewajiban orang lain dan melakukannya secara sempurna, karena seseorang tidak akan berdosa jika melakukan kewajiban yang telah ditentukan oleh alamnya sendiri.”

(Bhagawadgita 18:47)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kupanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya, telah memberikan kesehatan, kesabaran, dan kesempatan untuk belajar dan menyelesaikan skripsi ini.

Kupersembahkan dengan rendah hati kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Karya ini kupersembahkan dengan segenap rasa hormat dan cinta yang tiada batas, kepada Bapak Made Sana dan Ibu Wayan Cedang, yang telah membesarkan dan mendidiku dengan cinta kasih yang tak terbatas, selalu mendengarkan dan memberikan saran atas keluh kesahku dan selalu mendukungku dalam setiap langkah untuk mencapai cita-cita dan keinginanku serta selalu berdoa agar segalanya menjadi lebih mudah dan lebih baik. Terima kasih atas cinta, kesabaran, dan pengorbanan yang tidak akan mampu terbalas dengan kata-kata. Semoga kita semua di dunia dan di akhirat senantiasa menerima berkat, dan karunia Tuhan Yang Maha Esa.

SANWACANA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya penulis diberi kesabaran, kesempatan, dan kekuatan untuk menuntaskan perjalanan menuntut ilmu pengetahuan yang panjang ini. Berkat izin Tuhan Yang Maha Esa atas doa tulus yang telah dipanjatkan oleh kedua orang tua penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019)”**. Karya ini bukan sekadar kumpulan kata atau lembaran tulisan, melainkan sebuah catatan perjalanan yang sarat akan perjuangan, kesabaran, dan dukungan dari berbagai pihak yang senantiasa hadir memberikan semangat dan penerang di setiap langkah yang ditempuh. Penulis menyadari dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, usaha, dan dukungan dari berbagai pihak, maka dengan adanya sanwacana ini penulis berkesempatan untuk mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A.IPM selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan masukan, dan arahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;

6. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing 2 yang dengan sabar memberikan bimbingan, masukan yang membangun, serta motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
7. Ibu Dr. Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembahas 1 yang telah memberi saran, arahan, dan masukan yang sangat bermanfaat dalam penulisan skripsi ini;
8. Bapak Dita Febrianto, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembahas 2 yang telah memberikan saran, arahan, dan masukan yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
9. Bapak Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M. Hum., selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan, yang telah memberikan ilmu, ketulusan, serta motivasi yang diberikan, juga segala kemudahan dan bantuan selama penulis menempuh studi;
11. Kakak-kakakku tersayang Luh Supadmi dan Kadek Eka Hartawan, dengan kesabaran, perhatian, dan ketulusan yang tak pernah berkurang, serta selalu memberikan dukungan, semangat, bantuan, dan keyakinan. Terima kasih telah menjadi tempat berbagi keluh dan kesah, serta pengingat untuk tetap bertahan dan melangkah maju. Setiap nasihat, doa, dan pengorbanan yang diberikan menjadi penguat penulis untuk menyelesaikan proses ini dengan sebaik-baiknya;
12. Kadek Sudane, terima kasih atas kontribusi yang begitu besar dalam proses penulisan skripsi ini. Terima kasih atas waktu, tenaga, perhatian, dan dukungan yang telah diberikan kepada saya, serta atas semangat yang terus ditumbuhkan agar saya tetap maju tanpa mengenal lelah dan menyerah dalam meraih cita-cita. Terima kasih telah menjadi sosok yang senantiasa hadir, menjadi tempat berbagi cerita dan keluh kesah, serta menjadi bagian penting dalam perjalanan hidup saya.
13. Semua pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih terkhusus kepada teman-teman seperjuangan, yang senantiasa

mendampingi selama proses penyusunan skripsi ini, memberikan informasi yang sangat membantu selama perkuliahan, memberikan doa, dukungan, dan penguatan serta berbagi kebersamaan baik dalam keadaan bahagia maupun sulit. Terima kasih atas kisah, kehangatan, dan semangat yang senantiasa terjaga, semoga hubungan dan kebersamaan ini tetap terjalin dengan baik meskipun kelak menempuh jalan dan arah yang berbeda;

14. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Akhir kata, penulis menyadari dalam penyelesaian skripsi ini masih belum sempurna, akan tetapi penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat untuk kita semua terkhusus bagi pembaca yang ingin mengetahui mengenai kekuatan hukum surat girik, dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Terima kasih atas kerja sama, semangat, dan kebersamaan yang terjalin selama proses penulisan karya ini. Semoga pengalaman ini menjadi kenangan berharga, dan bekal yang berharga untuk masa depan.

Bandarlampung, 11 Februari 2026
Penulis,

Ketut Purwaningsih
NPM 2212011059

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
HALAMAN JUDUL	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI	xiv
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Ruang Lingkup	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Kegunaan Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Hak atas Tanah	8
2.1.1 Pengertian Hak atas Tanah	8
2.1.2 Macam-Macam Hak atas Tanah	9
2.1.3 Jenis-Jenis Harta terhadap Hak Kebendaan yang Timbul dari Perkawinan	13
2.2 Tanah Girik	16
2.2.1 Pengertian Tanah Girik	16
2.2.2 Pengalihan Kepemilikan Tanah Girik	17
2.3 Pendaftaran Tanah	19
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	19
2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah	20
2.3.3 Jenis-jenis Pendaftaran Tanah	21
2.3.4 Objek Pendaftaran Tanah	23
2.4 Pembuktian	23
2.5 Perjanjian Jual Beli	24
2.6 Akta Pengikatan Jual Beli	31
2.7 Keadilan Substantif	33
2.8 Kerangka Pikir	36

III. METODE PENELITIAN	38
3.1 Jenis Penelitian.....	38
3.2 Tipe Penelitian	38
3.3 Metode Pendekatan Masalah	38
3.4 Data dan Sumber Data	39
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	40
3.6 Metode Pengolahan Data	40
3.7 Analisis Data.....	42
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	43
4.1 Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Girik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Atas Tanah	43
4.2 Perlindungan Hukum Pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019	52
4.2.1 Duduk Perkara dan Para Pihak	52
4.2.2 Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik.....	58
V. PENUTUP.....	68
5.1 Kesimpulan	68
5.2 Saran	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN.....	74

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah girik diartikan sebagai tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik dari Kantor Pertanahan dan belum diubah menjadi hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum agraria nasional, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai.¹ Kepemilikan atas tanah girik umumnya hanya didukung dengan surat keterangan dari kelurahan atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) sebagai bukti hak penguasaan sehingga kedudukannya lemah dimata hukum. Tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga tanah girik sangat rentan terhadap sengketa dan di lain hari dapat diakui oleh pihak lain kapan saja.² Kerentanan tanah girik tampak dari rangkaian proses peradilan yang berlarut, dimulai ketika ahli waris menggugat ke Pengadilan Negeri hingga berlanjut pada tingkat kasasi dan dinyatakan bahwa tanah tersebut merupakan harta waris. Kemudian ada perlawanan dari pembeli ke Pengadilan Agama yang dalam Putusan 333 K/Ag/2019 telah dinyatakan beritikad baik, hingga akhirnya pembeli kembali harus menempuh upaya hukum sampai tingkat Peninjauan Kembali untuk menolak gugatan ahli waris tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa status hukum tanah girik masih menimbulkan ketidakpastian hukum, bahkan bagi pembeli yang beritikad baik. Ketidakpastian status ini menjadikan ketentuan hukum adat berperan penting untuk memahami proses peralihan hak atas tanah berlangsung dalam praktik masyarakat.

¹ Lakusa Elnino Filipe Narayo, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik Di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/Pdt/2021)," Disertasi, *Universitas Kristen Indonesia*, 2024, hlm. 14.

² Irvan Adi Putranto dan Bambang Eko Turisno, "Perlindungan Hukum Verponding Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertifikatkan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan No. 420/Pdt. G/2012 Pn. Jkt. Tim)," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 3, no. 2 (2021), hlm. 257.

Dalam hukum adat, jual beli adalah suatu perbuatan yang memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak yang lain dengan secara terang dan tunai. Istilah terang, diartikan sebagai proses pemindahan hak tersebut yang dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan memastikan agar prosesnya sah dan diketahui oleh masyarakat. Sedangkan tunai, diartikan bahwa penyerahan tanah dan pembayaran dilakukan pada saat yang bersamaan.³ Dengan asas terang dan tunai tersebut, masyarakat meyakini bahwa jual beli tanah telah sah tanpa harus dituangkan dalam akta otentik. Jual beli tanah girik ini dianggap oleh masyarakat lebih mudah, cepat, dan membantu dalam memenuhi kebutuhan hidup mereka.⁴ Namun, terhadap tanah girik yang belum bersertifikat, praktik jual beli tanah girik ini dapat menimbulkan persoalan hukum karena girik pada dasarnya hanya dokumen administrasi pajak yang kedudukannya lemah sebagai bukti kepemilikan.⁵

Kelemahan bukti girik membuat pembeli yang beritikad baik rentan kehilangan haknya ketika muncul pengakuan dari pihak lain. Oleh karena itu, langkah yang dapat diambil yaitu pendaftaran tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan penerbitan Akta Jual Beli dapat memperkuat kedudukan pembeli dan mengurangi risiko sengketa.⁶ Selain itu, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik ketika pembeli telah melakukan kehati-hatian misalnya dengan memeriksa riwayat tanah bahwa tanah tidak dalam sengketa, sehingga dapat memperoleh perlindungan hukum.⁷ Sebenarnya, untuk menjamin kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, setiap proses jual beli tanah sebaiknya dilakukan melalui tahapan sertifikasi yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

³ Miftahul Khair Patahuddin dkk, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT*, (2023), hlm. 4.

⁴ Emir Syihan Hazmi, "Hukum Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat (Studi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang)." Diss. *Universitas Islam Negeri KH Abdurrahman Wahid Pekalongan*, (2023), hlm. 6.

⁵ Ayni Suwarni Hery, "Analisis Yuridis Surat Keterangan Girik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, 7 (1), (2024), hlm. 2415.

⁶ Amiludin dkk, "Transaksi Jaul Beli Tanah Girik dan Kekuatan Hukumnya" *Dinamika (Jurnal)*, (2023), 8(1), hlm. 38.

⁷ Muhammad Amin dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanh" *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), hlm. 479.

Kepemilikan sertifikat tanah merupakan cara yang optimal untuk mengurangi sengketa terkait tanah, karena sertifikat ini menggambarkan pemilik sah dari sebidang tanah tertentu.⁸ Sebelum berlakunya undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dokumen girik masih diakui sebagai bentuk bukti yang berkaitan dengan hak atas tanah, sedangkan girik hanya surat penguasaan atas tanah yang belum disertifikatkan. Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak atas tanah yang resmi diakui sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah yaitu sertifikat.⁹ Meskipun demikian, masyarakat umum masih mempertahankan keyakinan bahwa girik berfungsi sebagai tanda bukti sah hak atas tanah.¹⁰

Tanah dapat diakui kepemilikan hak atas tanahnya dengan dibuktikan adanya sertifikat sebagai tanda bukti yang diakui secara sah tetapi dalam praktiknya hal tersebut dapat menjadikan sengketa. Sengketa adalah perselisihan antara dua pihak atau lebih yang timbul karena perbedaan pendapat, kepentingan, atau pengakuan terhadap suatu hal. Dalam hal ini, sengketa tanah merupakan perselisihan antara dua pihak atau lebih yang dikaitkan dengan kepemilikan atau hak atas tanah. Sengketa tanah biasanya terjadi karena seorang pihak mengklaim bahwa dia dirugikan dan haknya diambil secara tidak adil. Dengan demikian, seseorang dapat menempuh proses hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut.¹¹ Sengketa tanah termasuk permasalahan yang sering terjadi di Indonesia, salah satunya tanah girik yang dapat menjadi permasalahan dalam sengketa tanah. Maka, penelusuran informasi menyeluruh terhadap tanah yang akan diperjualbelikan sangat diperlukan untuk mengurangi potensi masalah sengketa tanah yang mungkin timbul di masa depan.

⁸ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022), hlm. 545.

⁹ Sardjana Orba Manullang dkk, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Girik di Desa Batulayang," *Communnity Development Journal* 4, no. 2 (2023), hlm. 3667.

¹⁰ Ayni Suwarni Herry, "Analisis Yuridis Surat Keterangan Girik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran (JRPP)* 7, no. 1 (2024), hlm. 2418.

¹¹ Anugerah Betania Pricilia Lala dkk, "Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah," *Lex Administratum* 12, no. 3 (2024), hlm. 3.

Penyelesaian sengketa tanah merupakan tahap dalam menyelesaikan perselisihan mengenai kepemilikan, penggunaan, atau batas tanah antara individu, kelompok, atau lembaga. Dalam penyelesaian sengketa tanah biasanya yang terlibat yaitu antara pemilik tanah dengan pihak-pihak terkait. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua jenis proses yang dapat diambil sebagai upaya penyelesaian sengketa, yaitu proses yang dilakukan di luar pengadilan (non litigasi), dan proses yang dilakukan di dalam ruang sidang pengadilan (litigasi). Dapat dilihat dari sengketa kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah girik yang terjadi di Curug Tangerang Banten, yang telah diputus oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 333 K/Ag/2019. Perkara dalam putusan tersebut diproses ke Pengadilan Agama karena menyangkut hal status tanah atau objek sengketa tersebut masuk dalam harta bersama (gono-gini) yang berasal dari perkawinan menurut hukum islam, sehingga sesuai Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, kompetensi absolut berada pada Pengadilan Agama.

Sengketa ini berawal dari H. Sunata yang menjual 30 bidang tanah kepada Hasan Basri Tukiman pada tahun 2010 melalui Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Notaris. Namun, tanah yang telah dijual tersebut ternyata sebelumnya telah dimasukkan oleh H. Sunata dalam harta bersama. Kemudian, setelah istri H. Sunata yaitu Almarhumah Hj. Soehati meninggal dunia, para ahli waris menggugat H. Sunata dan Hasan Basri Tukiman ke Pengadilan Negeri dengan alasan bahwa tanah-tanah tersebut merupakan bagian dari harta bersama, sehingga penjualannya dianggap tidak sah dan diduga mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan yang diajukan oleh ahli waris berlanjut ke Pengadilan Tinggi pada tingkat banding, dan selanjutnya tingkat kasasi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 719 K/Pdt/2019, yang menguatkan Pengadilan Negeri bahwa objek sengketa dinyatakan sebagai bagian dari harta waris dan Hasan Basri Tukiman tidak berhak atas 30 objek tanah tersebut. Merasa dirugikan, Hasan Basri Tukiman mengajukan perlawanan ke Pengadilan Agama Tigaraksa, dengan alasan bahwa tanah-tanah tersebut telah sah beralih kepadanya dan tidak lagi menjadi bagian dari harta bersama. Setelah melalui

proses pada Pengadilan Agama, Pengadilan Tinggi Agama, hingga Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dalam putusan Nomor 333 K/Ag/2019 menyatakan Hasan Basri Tukiman sebagai pembeli beritikad baik karena telah membayar lunas, memeriksa objek tanah, dan menguasai tanah tersebut tanpa mengetahui adanya sengketa. Kemudian Hasan Basri Tukiman mengajukan Peninjauan Kembali atas gugatan ahli waris yang dalam Putusan Nomor 946 PK/Pdt/2020 menolak gugatan dari ahli waris karna tidak ada bukti baru dan memperkuat putusan Nomor 333 K/Ag/2019 sehingga Hasan Basri Tukiman berhak atas tanah dan perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, penelitian ini memiliki kebaruan dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Zefanya Cheryl Loru Koba (2025) dengan judul “ Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik atas Objek yang Belum Bersertifikat” yang membahas kriteria pembeli beritikad baik, dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik atas objek yang belum bersertifikat jika dapat memenuhi kriteria pembeli beritikad baik. Sementara, dalam penelitian ini membahas spesifik mengenai kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, serta bentuk perlindungan hukum secara preventif dan represif terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus terhadap putusan Mahkamah Agung sebagai dasar analisis yang menunjukkan bahwa pembeli tanah girik dapat memperoleh perlindungan hukum meskipun tanah yang dibeli belum bersertifikat, selama transaksi dilakukan secara sah, terang, dan tunai. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya dengan mengangkat judul “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019”.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah?

- b. Bagaimana perlindungan hukum Pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019?

1.3 Ruang Lingkup

Penelitian ini mencakup ruang lingkup ilmu dan bidang kajian. Ruang lingkup ilmu dalam penelitian ini peneliti berfokus pada hukum keperdataan, adapun dalam ruang lingkup kajian penelitian ini peneliti juga berfokus pada kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, dan perlindungan hukum pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian dari penulisan ini adalah untuk mencapai:

- a. Menganalisis kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah.
- b. Menganalisis perlindungan hukum Pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019.

1.5 Kegunaan Penelitian

Yang diharapkan oleh penulis pada penelitian ini adalah untuk memberikan kegunaan berupa kegunaan teoritis dan kegunaan praktis:

- a. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memperluas berbagai pemikiran para peneliti dalam pengetahuannya di ilmu pengetahuan hukum dan pemangku kepentingan yang mencari ilmu pengetahuan mengenai kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, dan perlindungan hukum pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah girik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019.

b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini yaitu yang pertama, untuk mendapatkan informasi terkait kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah girik. Yang kedua, sebagai bahan referensi untuk pihak yang membutuhkan terkhusus untuk mahasiswa dibagian hukum keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung. Selanjutnya yang ketiga, sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak sebagai orang atau pihak yang berhak atas penguasaannya terhadap sebidang tanah. Dari istilah hak atas tanah terdapat dua kata yang perlu diperhatikan yakni hak dan tanah. Hak adalah kekuasaan yang menentukan seseorang bisa melakukan sesuatu yang tentunya berdasarkan ketentuan undang-undang atau kewenangan yang menyatakan sesuatu dapat diperoleh. Dalam hal pertanahan, maka hak atas tanah merupakan kekuasaan atau kewenangan yang didapatkan oleh pihak-pihak tertentu, seperti perseorangan atau badan hukum atas tanah.¹²

Berdasarkan pada Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak atas tanah merupakan hak penguasaan tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik itu sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dan mengenai hak-hak atas tanah yang dimaksud untuk mempergunakannya termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹³

¹² Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan ke-3 (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 20–21.

¹³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan ke-1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 84.

Pasal 16 UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hal lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Pasal 53 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak-hak yang disebutkan di atas adalah hak-hak sementara.¹⁴

2.1.2 Macam-Macam Hak atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik merupakan hak kepemilikan yang secara garis besar memiliki kekuatan yang mempengaruhi sesuatu objek dapat dikatakan bahwa objek tersebut kepunyaannya. Dalam hal ini, hak milik yang diakui sebagai alas hak terhadap suatu objek bukan semata-merta hanya dapat dimiliki oleh pihak yang hidup saja yang berhak atas tanah tersebut, namun bisa di teruskan secara turun temurun kepada ahli waris dari pihak yang bersangkutan. Hak milik juga biasanya menanggung terkait hak atas tanah, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak lain yang berkaitan. Agar dapat menjadi hak milik, pemegang hak atas tanah tersebut wajib mendaftarkan tanahnya. Setelah itu, pemegang hak atas tanah tersebut bisa mendapatkan kekuasaannya mengenai haknya dalam memanfaatkan tanah miliknya.

Berdasarkan kegunaannya, hak milik dalam pemanfaatannya tidak terbatas. Menurut Kartini, hak milik adalah hak yang kepemilikannya memiliki dasar yang kuat atas tanah, yang memungkinkan pemiliknya dapat menyerahkan hak tambahan terhadap tanah miliknya, seperti hak guna bangunan atau hak pakai serta hak guna usaha yang hanya berlaku untuk usaha pertanian, kekuasaannya untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pihak yang lainnya yang berarti hal tersebut merupakan kekuasaannya sebagai pemilik.

¹⁴ Ratna Nur Pratiwi dan Fatma Ulfatun Najicha, *Ibid.*, hlm. 3-4

b. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun (25 tahun), guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.¹⁵

Sebenarnya tanah yang dimiliki langsung oleh negara saja yang bisa menerima hak guna usaha yang dimaksud. Tanah yang dimiliki oleh perseorangan atas kepemilikannya terhadap tanah, tidak bisa menyerahkan hak guna usaha dengan perjanjian yang hanya dikeluarkan oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah, pemerintah dapat memberikan kepada warga negaranya hak guna usaha dengan jangka waktu yang paling lama selama 35 tahun. Oleh karena permohonan dari pemilik hak dan juga melihat kondisi perusahaan, hak guna usaha bisa saja diperpanjang jangka waktunya hingga selama dua puluh lima tahun (25 tahun) lagi.

Namun, pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak guna usaha juga dapat hangus atau dihapuskan sebelum jangka waktu yang ditentukan telah selesai, hal itu karena disebabkan oleh:

- 1) Tidak memenuhi kewajibannya sebagai pemegang hak.
- 2) Pemegang hak melepaskannya secara sukarela.
- 3) Dicabut untuk kepentingan umum.
- 4) Ditelantarkan.
- 5) Tanahnya musnah.

¹⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 37.

c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA, yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dan jangka waktunya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya.

d. Hak Pakai

Pada Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 42 UUPA, seseorang dapat dikatakan bisa memiliki hak pakai atas tanah dengan beberapa hal, yaitu:

- 1) Warga negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ada beberapa hal mengenai syarat-syarat tertentu dalam memperpanjang jangka waktu sebagai pemegang hak pakai, yaitu:

- 1) Tanah tersebut dipergunakan secara layak, berdasarkan kondisi, karakteristik, dan tujuan dari pemberian haknya.
- 2) Pemilik hak telah memenuhi semua ketentuan yang ditetapkan dalam pemberian hak tersebut dengan baik.

- 3) Pemegang hak dapat memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk tetap menjadi pemegang hak pakai.¹⁶

e. Hak Sewa

Hak sewa merupakan hak yang memungkinkan seseorang untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain dengan mengeluarkan biaya untuk memberi tanda bahwa orang tersebut menyewa kepada pemilik tanah tersebut. Hak sewa ini berlangsung selama waktu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan penyewa. Hak sewa memiliki beberapa ciri, yang diantaranya yaitu bersifat pribadi, artinya tidak bisa dipindah tangan ke orang lain tanpa persetujuan dari pemilik tanah. Hak ini bisa diperjanjikan antara pihak-pihak yang terlibat. Jika penyewa meninggal dunia, maka hubungan sewanya akan berakhir, tapi kalau tanah yang disewa berpindah kepemilikan, hubungan sewanya tetap berlanjut. Hak sewa juga tidak bisa dijadikan jaminan hutang lewat hak tanggungan. Namun, hak sewa bisa dilepaskan oleh penyewa kalau memang diinginkan, dan tidak perlu didaftarkan secara khusus, cukup dituangkan dalam perjanjian tertulis, baik dalam bentuk akta autentik maupun akta bawah tangan.¹⁷

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pada Pasal 46 UUPA, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

g. Hak-Hak Yang Sifatnya Sementara

1.) Hak Gadai

Hak gadai adalah hak yang didapatkan oleh pihak yang memberikan pinjaman atas suatu objek yang dijadikan jaminan, dan kemudian diberikan kepada pihak yang memerlukan sejumlah uang, objek jaminan tersebut dapat kembali kepada pemilik semula dengan membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan.

¹⁶ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 54-57

¹⁷ Suyono Sanjaya dkk, *Hak-hak Atas Tanah yang Dapat Dibangun Rumah Susun/Apartemen*, Ed. 1, Cet. 1, Rajawali Pers, Depok, 2022, hlm. 26.

2.) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak antara pihak-pihak yang telah memiliki kesepakatan atas hasil dari usaha yang dibagikan dengan sama rata atau sesuai dengan yang disepakati. Pihak-pihak yang dimaksud yaitu antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang mengelola tanahnya.

4) Hak Menumpang

Berdasarkan hukum adat, hak menumpang merupakan hak yang diberikan oleh pemilik tanah kepada seseorang untuk dapat membangun rumah diatas tanah tersebut atau dapat tinggal sementara dirumah pemiliknya.

5) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian merupakan hak diberikan dari pemegang hak atas tanah pertaniannya untuk seseorang yang akan menyewa tanahnya sebagai lahan pertanian.¹⁸

2.1.3 Jenis-Jenis Harta terhadap Hak Kebendaan yang Timbul dari Perkawinan

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengatur mengenai harta benda yang timbul dari perkawinan. Pasal 35 ayat (1) menegaskan bahwa harta benda yang diperoleh selama ikatan perkawinan dikualifikasikan sebagai harta bersama. Ketentuan ini pada dasarnya memberikan pemahaman umum tentang konsep harta bersama, yakni bahwa setiap harta yang diperoleh sepanjang berlangsungnya perkawinan menjadi milik bersama suami dan istri, tanpa memperhitungkan pihak yang secara langsung berkontribusi dalam perolehannya.¹⁹

Jenis-jenis harta yang berkaitan dengan hak kebendaan yang timbul dari perkawinan meliputi:

- a. Harta bawaan, yaitu harta yang telah dimiliki oleh suami atau istri sebelum terjadinya perkawinan.

¹⁸ Pratiwi dan Najicha, "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA", *Jurnal Hukum*, Surakarta 4, No 2, hlm. 4–9.

¹⁹ Ulya Shafa Firdausi, Dian Rosita, Arina Novitasari, dan Maslikan, "Harta Benda dalam Perkawinan," *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora* 1, no. 4 (2024), hlm. 235.

- b. Harta penghasilan, yaitu harta yang diperoleh oleh suami atau istri secara perseorangan, baik sebelum maupun selama berlangsungnya perkawinan.
- c. Harta pencaharian, yaitu harta yang diperoleh oleh suami dan istri secara bersama-sama selama masa perkawinan.
- d. Harta hadiah perkawinan, yaitu harta yang diterima oleh suami dan istri secara bersama pada saat berlangsungnya upacara perkawinan sebagai bentuk pemberian atau hadiah.²⁰

Perkawinan pada hakikatnya menegaskan perbedaan antara hukum benda dan hukum orang sebagaimana dianut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengklasifikasikan harta dalam perkawinan ke dalam tiga kategori, yaitu harta bersama, harta bawaan, dan harta perolehan. Pengaturan mengenai kedudukan harta benda dalam perkawinan diatur secara tegas dalam Pasal 35, Pasal 36, dan Pasal 37 undang-undang tersebut.

Pasal 35 ayat (1) juncto Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa harta bersama merupakan harta benda yang diperoleh selama berlangsungnya ikatan perkawinan, baik melalui usaha bersama suami dan istri maupun melalui usaha salah satu pihak. Harta bersama berada di bawah penguasaan suami dan istri, sehingga masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang setara dalam pengelolaannya, yang pelaksanaannya harus didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak.

Apabila terjadi perceraian, maka berdasarkan Pasal 37 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, pembagian harta bersama dilakukan menurut hukum yang berlaku bagi masing-masing pihak. Yang dimaksud dengan “hukumnya masing-masing” adalah hukum yang sebelumnya berlaku bagi suami dan istri, meliputi hukum agama, hukum adat, maupun hukum lain yang relevan, seperti KUHPerdata.

Pasal 35 ayat (2) juncto Pasal 36 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengatur bahwa harta bawaan merupakan harta benda yang telah dimiliki oleh

²⁰ Ulya Shafa Firdausi, dkk, *Op.cit*, hlm. 236.

masing-masing suami dan istri sebelum perkawinan berlangsung, baik yang berasal dari warisan, hibah, maupun hasil usaha masing-masing pihak. Penguasaan atas harta bawaan berada sepenuhnya pada pemiliknya, baik suami maupun istri. Dengan demikian, masing-masing pihak memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bawaan tersebut. Namun demikian, apabila suami dan istri menentukan pengaturan lain yang dituangkan dalam suatu perjanjian perkawinan, maka penguasaan terhadap harta bawaan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Hal yang sama berlaku apabila terjadi perceraian, di mana harta bawaan tetap dikuasai dan dibawa oleh masing-masing pemiliknya, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Oleh karena itu, penyimpanan dokumen atau surat-surat berharga yang berkaitan dengan harta bawaan menjadi hal yang sangat penting.

Selain harta bawaan, dikenal pula harta perolehan, yaitu harta yang diperoleh masing-masing suami atau istri bukan dari hasil usaha, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, melainkan berasal dari hibah, wasiat, atau warisan. Pada prinsipnya, penguasaan terhadap harta perolehan memiliki kedudukan hukum yang sama dengan harta bawaan, yakni berada di bawah penguasaan masing-masing pemiliknya. Suami atau istri berhak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta perolehan tersebut. Apabila terdapat kesepakatan lain yang dituangkan dalam perjanjian perkawinan, maka penguasaan harta perolehan dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian tersebut, termasuk dalam hal terjadinya perceraian.²¹

Ketentuan mengenai harta bawaan dan harta perolehan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (2) juncto Pasal 36 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menegaskan bahwa harta bawaan masing-masing suami dan istri, serta harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, berada di bawah penguasaan masing-masing pihak sepanjang tidak ditentukan lain oleh para pihak. Dalam hal harta bawaan, suami dan istri memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bendanya masing-masing. Oleh karena itu, norma hukum yang terkandung dalam ketentuan tersebut bersifat mengatur

²¹ Ulya Shafa Firdausi, dkk, *Op.cit*, hlm. 237.

(aanvullendrecht), yaitu dapat dikesampingkan apabila para pihak menetapkan pengaturan lain melalui perjanjian perkawinan.

2.2 Tanah Girik

2.2.1 Pengertian Tanah Girik

Tanah girik adalah tanah yang sebelumnya merupakan hak milik dari masyarakat adat, yang mana tanah tersebut tanah yang belum terdaftar dan belum diubah menjadi hak-hak lain seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai), dan tanah yang belum menjadi sertifikat atau belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, girik hanya merupakan bukti yang menunjukkan penguasaan atas tanah atau sebagai bukti surat pembayaran pajak hasil bumi (Pajak Bumi dan Bangunan), masyarakat masih menganggap dan merasa girik dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah dari sebidang tanah yang dimiliki oleh pihak terkait.²² Padahal girik hanya surat wajib pajak yang nantinya sebagai pihak atau nama perseorangan yang terdapat di surat girik bertanggung jawab untuk membayar pajak.

Sebelum adanya UUPA, girik masih digunakan untuk alat bukti kepemilikan atas suatu objek atau dalam hal ini yaitu tanah. Namun, setelah keluarnya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang dapat digunakan untuk tanda bukti hak milik atas tanah merupakan sertifikat menurut PP Tahun 1997.

Setelah adanya UUPA, perkembangan pengetahuan mengenai girik yang digunakan sebagai tanda bukti hak milik atas suatu objek atau yang dalam hal ini yaitu tanah, yang saat ini girik masih dianggap dihidupkan masyarakat, juga hingga ke pemerintahan, selain itu juga hingga ke peradilan. Sebagai tanda bukti, hal tersebut menimbulkan rasa aman bagi masyarakat karena menganggap tanah girik tidak mempunyai kekuatan dalam hal status hukumnya, maka diwajibkan untuk

²² Sri Murniati dan Slamet Suhartono, "Hak Atas Tanah Adat di Sumenep: Peralihan Kepemilikan Dari Kerajaan Kepada Subyek Hukum Perseorangan," *Collegium Studiosum Journal*, vol. 7, no. 2 (2024), hlm. 359.

melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional agar mendapatkan status hukum yang diinginkan dan dapat dianggap sah oleh negara. Tanah girik seringkali terjadi peralihan hak dari pemegang hak atas tanah semula ke pihak berikutnya yang menjadi pemilik hak atas tanah atau suatu objek yang dimaksud, dari tanah yang sebelumnya sangat luas menjadi bidang-bidang tanah yang terbagi menjadi bagian-bagian kecil.²³

2.2.2 Pengalihan Kepemilikan Tanah Girik

Pengalihan kepemilikan adalah berpindahnya sesuatu yang dimiliki oleh individu yang satu menjadi miliknya individu yang lain, melalui proses perjualbelian atau proses tukar menukar atau melalui proses yang lainnya, dengan mengikuti aturan hukum yang ada.

Berdasarkan sistem dalam Hukum Perdata, pengalihan kepemilikan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Melalui perjanjian jual beli atau tukar menukar suatu objek, yang dalam hal ini berarti yang memiliki tujuan untuk pemindahan kepemilikan atas objek tersebut.
- b. Pengalihan kepemilikan atau pengalihan nama atas objek yang telah diperjualbelikan.²⁴

Dalam hal tanah girik, jika tanah yang diperjualbelikan masih belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, berarti tanah tersebut belum sah dalam pengalihan kepemilikannya. Tanah yang diperjualbelikan tersebut dari pemilik semula atau penjualnya kepada pembeli hanya sekedar memindahkan haknya secara perdata kepada pembelinya melalui perjanjian jual beli yang sudah dilakukan. Tanah girik atau tanah yang belum disertifikatkan belum mendapatkan status hak yang sah walaupun pemiliknya menguasai hak atas tanah tersebut.

²³ Desy Nurkristia, "Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 3 No 2, 2021, Surabaya, hlm. 262.

²⁴ Hendra Apriyanto, "Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata," *Collegium Studiosum Journal* 6, no. 2 (2023), hlm. 637–638.

Akta jual beli yang dibuatkan oleh Notaris atau PPAT dalam pengalihan kepemilikan tanah girik atau tanah yang belum disertifikatkan seharusnya bukan disebut “Akta Jual Beli” tetapi “Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah” yang dijadikan tanda bukti dalam pengalihan kepemilikan tanah. Pengoperan berarti hak dari penjual yang merupakan pemilik semula, diberikan haknya kepada pembeli yang selanjutnya sebagai pemilik tanah tersebut dengan cara mendaftarkan tanahnya. Pelepasan hak atas tanah berarti pihak yang menguasai hak atas tanah memberikan haknya kepada negara, dan dari negara memberikan haknya kepada pembeli sebagai pemilik yang baru atas tanah tersebut.²⁵

Kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan cara mewariskannya kepada ahli waris. Terdapat 2 (dua) cara dalam pewarisannya yakni dengan melalui ketentuan perundang-undangan yang disebut dengan *ab intestato* dan melalui wasiat atau yang disebut dengan testamenter. Melalui cara yang pertama yaitu perundang-undangan dapat dilakukan ketika perundang-undangan tersebut yang menetapkan, dan mengemukakan atas kepemilikan tanah yang dalam hal ini tanah girik, dapat dilakukan pengalihan ketika pewaris sudah meninggal dunia. Cara yang kedua yaitu melalui wasiat atau testamenter, dapat dilakukan ketika kepemilikan tanah dibuatkan wasiat atas kehendak dari pemilik tanah selama pemilik tanah tersebut masih hidup, kemudian tanah yang diwasiatkan dapat dilakukan pengalihan kepemilikannya ketika pemilik tanah tersebut telah meninggal. Didalam wasiat dimuat seseorang yang akan mendapatkan kepemilikan atas tanah yang dibuatkan wasiat oleh pemilik semula tanah tersebut. Maka, dalam pengalihan kepemilikan tanah yang dilakukan dengan mengikuti perundang-undangan yang ada, yaitu pewarisan yang dilakukan tanpa adanya wasiat.²⁶

²⁵ Agustinus Herry Krestianto dan Suwarno Abadi, “Kepastian Hukum Terhadap Keabsahan Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat,” *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 2 (2025), hlm. 346–348.

²⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Edisi Revisi (Bandung: Penerbit Reka Cipta, 2023), hlm. 215–216.

2.3 Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pada Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”. Dalam menjamin kepastian hukum, yang harus diperhatikan dibidang pertanahan yaitu hukum tanah yang tertulis serta pelaksanaan pendaftaran tanah. Artinya, jika membahas tentang pendaftaran tanah maka yang dimaksud adalah upaya yang dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam hal pertanahan.

Pendaftaran tanah mencakup beberapa proses yang harus dilakukan yaitu:

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik mengenai bidang tanah tertentu.
- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu.
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak.
- d. Pencatatan semua perubahan yang terjadi pada data fisik dan yuridis.

Pendaftaran tanah merupakan proses dalam melaksanakan tindakan konsisten yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi khusus tentang tanah tertentu yang letaknya berada di beberapa daerah tertentu, yang kemudian diproses, disimpan, dan disajikan untuk mencapai sebuah tujuan yaitu pendaftaran tanah.²⁷

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, bahwa

²⁷ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, ed. Andriansyah, Cetakan 1 (Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), 2012), hlm. 6–7.

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”.

2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan dari pendaftaran tanah memiliki tujuan, yakni untuk menjamin kepastian hak kepemilikan atas tanah dan kepastian hukum. Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk yang berkepentingan seperti pemilik hak atas tanah, supaya memudahkan pembuktian untuk menunjukkan kepemilikan hak atas tanah, dengan keluarnya Sertifikat Hak Atas Tanah. Kemudian juga, memudahkan para pihak yang memiliki kepentingan, seperti pihak yang akan membeli tanah tersebut, untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan mengenai tanah itu sendiri. Maka adanya data fisik dan data yuridis yang terlampir di Kantor Pertanahan yang tersedia untuk publik, yang mana surat yang dikeluarkan berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Selain itu, dalam hal jual beli atas tanah dan peralihan hak atas tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- a. Untuk menguatkan pembuktian, karena peralihan hak atas tanah tercatat di dokumen tanah dan sertifikat hak atas tanah dilampirkan pihak yang berhak atas kepemilikan yang baru atas tanah tersebut.
- b. Untuk memperluas pembuktian, sebab sebagai dilakukannya pendaftaran tanah dalam jual beli menjadi informasi terhadap yang memiliki kepentingan.²⁸

²⁸ Aartje Tehupeiory, *Ibid.*, hlm. 9-11.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, mengenai Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Maka dengan adanya Pasal tersebut, benar meyakini tujuan dari pendaftaran tanah yang disediakan pemerintah merupakan untuk terjaminnya kepastian hukum.²⁹

2.3.3 Jenis-jenis Pendaftaran Tanah

a. *Fiscal Cadastre*

Fiscal cadastre atau pajak merupakan pendaftaran yang dilakukan guna menentukan luas sebidang tanah milik pemegang hak atas tanah untuk mengetahui perhitungan biaya yang perlu dikeluarkan untuk negara.

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan menunjukkan bukti sebagai pemegang hak yang sah sesuai ketentuan Pasal UUPA, menyediakan informasi bagi pihak terkait yang memiliki kepentingan agar mendapatkan data-data yang dibutuhkan saat menyusun atau melaksanakan aturan hukum terkait tanah yang telah terdaftar, dan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan bagi pemegang hak atas tanah sebagai bukti haknya sesuai Pasal 4 UUPA yang juga berkaitan dengan pembayaran pajak atas tanah yang dimiliki atau dialihkan.³⁰

Tanda pembayaran pajak atas tanah hak milik adat ditandai dengan dikeluarkannya surat yang dikenal oleh masyarakat dengan istilah girik, atau petuk, yang fungsinya untuk pembayaran pajak, namun masyarakat menganggap surat pembayaran pajak (girik/petuk) sebagai alat bukti yang menandakan

²⁹ Richard dan Agus Sudradjat, *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah*, Cetakan ke-1, (Bandung: Cendekia Press, 2024), hlm. 154.

³⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Cetakan 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2019. hlm. 18-19.

kepemilikan atas tanah terkait. Karena surat pembayaran pajak tersebut dibuat oleh pemerintah, masyarakat menganggap bahwa surat tanda pembayaran tersebut merupakan pengakuan hak sebagai pembayar pajak atas tanah terkait.

Kemudian pada tahun 1960 UUPA berlaku, yang setelah itu tidak lagi ditemukan tanah yang dikenai *Fiscal Cadasatre* Eropa, *Fiscal Cadastre* Indonesia, dan *landrente* atau pajak bumi. Setelah tahun 1960 yaitu pada tahun 1961, pada saat itu fiscal cadastre digantikan dengan iuran yang istilahnya dikenal dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Yang setelah itu dari Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tersebut diganti dengan pajak yang istilahnya disebut Pajak Bumi dan Bangunan yang diatur dengan UU No. 12 Tahun 1985.³¹

b. *Land Information System*

Land Informastion System merupakan pendaftaran tanah yang biasanya hanya dilaksanakan oleh negara-negara maju saja, Indonesia belum bisa melakukan pendaftaran tanah dengan jenis ini. *Land Information System* adalah istilah dari pendaftaran tanah yang biasanya digunakan untuk keperluan negara yang mempergunakan tanah-tanah tertentu, contohnya sebagai tempat bagi pemerintah yaitu Kementerian Pertahanan dan Keamanan dalam menjalankan keamanan negara sebagai perlindungan akibat serangan dari negara lain, dan juga bagi Kementerian Pertanian dapat digunakan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang nantinya sebagai bahan pangan, dan obat-obatan.

c. *Legal Cadastre (Juridical Cadastre)*

Legal Cadastre merupakan pendaftaran tanah yang digunakan sebagai jaminan kepastian hukum oleh orang yang berhak atas bidang-bidang tanah miliknya. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juga menyebutkan bahwa:
 “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.³²

³¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Op.cit., hlm. 162.

³² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Op.cit., hlm. 164.

2.3.4 Objek Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 9, yang termasuk bagian dari obyek pendaftaran tanah adalah:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan.
- c. Tanah Wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Hak tanggungan.
- f. Tanah negara.

2.4 Pembuktian

Pembuktian merupakan proses penyampaian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam persidangan. Tujuannya adalah untuk menguatkan kebenaran dalil mengenai fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memiliki dasar yang pasti dalam menjatuhkan putusan. Membuktikan dalam arti logis berarti memberikan kepastian yang bersifat mutlak, karena kebenarannya berlaku bagi setiap orang dan tidak membuka kemungkinan adanya bukti tandingan. Sementara itu, membuktikan dalam arti konvensional tidak selalu memberikan kepastian yang mutlak, melainkan kepastian yang bersifat nisbi atau relatif. Adapun membuktikan dalam arti yuridis berarti memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara, agar hakim memperoleh keyakinan mengenai kebenaran peristiwa yang diajukan. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, Pasal 164 HIR, dan Pasal 284 RBG, terdapat lima jenis alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu bukti surat (tertulis), saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.³³

³³ Dian Rhamadhan, "Nilai Pembuktian Persangkaan (*Vermoedens*) dalam Sistem Hukum Acara Perdata" MA RI News, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 20 November 2025, diakses 12 Februari 2026, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/nilai-pembuktian-persangkaan-vermoedens-dalam-sistem-hukum-0Bk>

2.5 Perjanjian Jual Beli

Dalam Pasal 1457 KUHPer menyebutkan bahwa, ”Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Perjanjian jual beli merupakan kesepakatan antara dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk masing-masing pihak bertanggung jawab, pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik, dan pihak pembeli berkewajiban membayar sejumlah uang. Jual beli hak atas tanah dianggap sah menurut hukum jika dapat dibuktikan secara jelas, salah satunya melalui pembuatan Akta Jual Beli yang diketahui dan diakui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.³⁴

Akta Jual Beli merupakan surat yang sebagai tanda bukti menyatakan kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek yang dijual dengan biaya yang dikeluarkan untuk membeli berupa uang. Surat yang dimaksud didalamnya meliputi uraian-uraian mengenai benda atau objek yang akan dijualbelikan, harga atas barang atau objek tersebut, ketentuan atau persyaratan, serta situasi-situasi yang mencapai kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Dalam membuat atau mengeluarkan akta jual beli agar surat yang dibuat dapat dinyatakan resmi atau sah secara hukum, maka yang berwenang dalam hal ini yaitu Notaris atau PPAT.

Berhubungan dengan sesuatu yang dimiliki, dalam hal ini yaitu akta jual beli tanah yang merupakan bukti surat yang didalamnya menyatakan perpindahan hak milik atas tanah atau suatu objek yang sebelumnya milik penjual, lalu ditukar dengan sejumlah uang oleh pembeli dan menjadi milik pembeli atas tanah atau suatu objek tersebut.

³⁴ K. Hendra Mahesa dkk, “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3.4 (2023), hlm.117.

Biasanya, agar akta jual beli dapat dinyatakan sah atau resmi dan menjadikan akta tersebut sebagai alat bukti dari proses jual beli tanah, maka dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan atau badan pertanahan nasional terdekat. Hal tersebut menjadi tindakan yang perlu diambil dalam memberikan kekuatan hukum yang cukup untuk surat tersebut dan sebagai perlindungan hukum atas haknya, serta keperluan bagi pihak-pihak terkait yang ikut serta terhadap kesepakatan jual beli tanah tersebut.³⁵

Keabsahan suatu perjanjian menurut hukum diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mensyaratkan empat ketentuan yang artinya seluruh syarat tersebut harus dipenuhi agar perjanjian sah dan mengikat secara hukum, empat diantaranya meliputi:³⁶

a. Kesepakatan Para Pihak (*Consensus*)

Syarat ini merupakan syarat subjektif pertama dan bersifat mendasar. Perjanjian lahir dari adanya pertemuan kehendak antara dua pihak atau lebih yang dilakukan secara bebas dan saling bersesuaian. Para pihak harus mencapai persetujuan atas hal-hal pokok yang diperjanjikan. Namun demikian, hukum mengakui bahwa kesepakatan dapat mengandung cacat kehendak (*vices of consent*), yaitu keadaan yang menyebabkan persetujuan tidak diberikan secara bebas. Dalam kondisi tersebut, pihak yang dirugikan berhak mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Cacat kehendak meliputi:

1) Kekhilafan atau Kesesatan (*Dwaling/Mistake*)

Terjadi apabila salah satu pihak memiliki pemahaman yang keliru mengenai objek atau substansi perjanjian.

2) Paksaan (*Dwang/Duress*)

Terjadi apabila persetujuan diberikan karena adanya ancaman, baik fisik maupun psikis, yang bersifat melawan hukum dan menimbulkan rasa takut.

3) Penipuan (*Bedrog/Fraud*)

Merupakan tindakan dengan sengaja menggunakan tipu daya atau rangkaian kebohongan untuk mendorong pihak lain agar menyetujui perjanjian.

³⁵ Arum Mei Sari dan Edy Lisdiyono, "Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID. B/2016/PN. SMG)," *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024), hlm. 103.

³⁶ Selvia Oktaviana, "Kewirausahaan dalam Lingkup Hukum di Indonesia (*Dinamika, Regulasi, dan Praktik Kontemporer*)", (Padang: CV Dunia Penerbitan Buku, 2026), hlm. 117-121.

b. Kecakapan untuk Membuat Perikatan (*Capacity*)

Syarat ini merupakan syarat subjektif kedua. Pada prinsipnya, setiap orang yang telah dewasa dan sehat akal dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Namun, terdapat kelompok tertentu yang oleh hukum dinyatakan tidak cakap, yaitu:

1.) Anak yang belum dewasa

Menurut KUHPerdara, seseorang dianggap dewasa apabila telah berusia 21 tahun atau telah menikah.

2.) Orang yang berada di bawah pengampuan (*Curatele*)

Orang yang berada di bawah pengampuan yaitu orang dewasa yang berdasarkan putusan pengadilan ditempatkan di bawah pengampuan karena kondisi tertentu, seperti gangguan kejiwaan, keterbelakangan mental, atau sifat pemboros, sehingga memerlukan pengawasan kurator.

c. Suatu Hal Tertentu (*Certainty of Subject Matter*)

Syarat ini merupakan syarat objektif pertama. Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Para pihak harus mengetahui secara pasti apa yang menjadi prestasi dalam perjanjian tersebut. Apabila objeknya tidak jelas, perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum. Syarat ini mencakup:

1.) Objek yang diperjanjikan Barang atau jasa yang menjadi pokok perjanjian harus ditentukan secara jelas.

2.) Jumlah atau kuantitas Jumlah barang tidak harus ditetapkan secara pasti pada saat perjanjian dibuat, sepanjang terdapat mekanisme atau cara yang memungkinkan untuk menentukannya di kemudian hari.

d. Sebab atau Kausa yang Halal (*Lawful Cause*)

Syarat ini merupakan syarat objektif kedua dan berkaitan dengan aspek moralitas serta ketertiban hukum. Isi maupun tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Apabila suatu perjanjian dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum atau bertentangan dengan nilai-nilai tersebut, maka perjanjian tersebut batal demi

hukum sejak awal. Dengan demikian, secara yuridis perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Sebab yang tidak halal meliputi:

- 1.) Bertentangan dengan undang-undang;
- 2.) Bertentangan dengan ketertiban umum;
- 3.) Bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*).

Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, suatu perjanjian memperoleh kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Pengertian itikad baik mengacu pada Pasal 531 KUHPer yang menjelaskan bahwa yang disebut itikad baik merupakan pihak yang ketika memperoleh suatu barang tanpa memiliki pengetahuan mengenai adanya cacat atau kekurangan pada objek tersebut. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer juga menegaskan bahwa persetujuan wajib dilaksanakan dengan berlandaskan pada prinsip itikad baik oleh para pihak. Biasanya pihak tersebut telah menempuh langkah-langkah yang dianggap patut, seperti melakukan pemeriksaan terhadap status tanah yang akan dibeli dalam sengketa atau tidak, memperoleh keterangan yang jelas dari pihak penjual, serta melaksanakan transaksi di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁷ Asas itikad baik menegaskan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan penuh itikad baik. Itikad baik memiliki dua pengertian, yaitu: (1) secara subjektif, yang berarti adanya kejujuran dan niat tulus dari seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum; dan (2) secara objektif, yang berarti pelaksanaan perjanjian harus selaras dengan norma kepatutan, kewajaran, dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Asas ini berfungsi sebagai “katup pengaman” untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan hak dalam pelaksanaan perjanjian.³⁸

Berdasarkan huruf B nomor 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, disebutkan

³⁷ Anggreany Arief dkk, “Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.” *Yustitiabelen*, Vol. 11, No.2 (2025), hlm. 88-89.

³⁸ Selvia Oktaviana, “Kewirausahaan dalam Lingkup Hukum di Indonesia (*Dinamika, Regulasi, dan Praktik Kontemporer*)”, (Padang: CV Dunia Penerbitan Buku, 2026), hlm. 25.

bahwa mengenai pengertian pembeli beritikad baik, sebagaimana tercantum dalam kesepakatan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 hurud A, telah mengalami penyempurnaan sebagaimana uraian berikut:

Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer, kriteria pembeli beritikad baik yang layak memperoleh perlindungan hukum dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Memastikan pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang sah serta dilengkapi dengan dokumen resmi berdasarkan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan, yang meliputi:

- 1) Pembelian objek tanah dilakukan melalui mekanisme pelelangan umum
Ketentuan mengenai pelelangan umum diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan.

Ketentuan tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 821 K/Sip/1974, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli tanah melalui mekanisme lelang berhak memperoleh perlindungan hukum karena dianggap membeli melalui lembaga yang memiliki kredibilitas. Selain itu, terdapat pula Putusan Mahkamah Agung Nomor 4039 K/Pdt/2001 yang menegaskan bahwa pembeli tidak dapat dibebani tanggung jawab atas cacat tersembunyi misalnya adanya perbuatan penggelapan yang baru ditetapkan oleh pengadilan karena pada saat transaksi dilakukan pembeli tidak memiliki pengetahuan dan tidak mungkin mengetahui adanya cacat tersebut. Dengan demikian, posisi pembeli tetap dianggap beritikad baik.³⁹

- 2) Transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997

³⁹ Andi Ramdhan Adi Saputra, "Beritikad Baik, Pembeli yang Dilindungi Hukum," *MARI News*, 6 Agustus 2025, diakses dari <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/beritikad-baik-pembeli-yang-dilindungi-hukum-0sR>

- 3) Apabila tanah yang diperjualkan masih berstatus tanah adat atau belum terdaftar, maka pelaksanaan jual beli mengikuti ketentuan hukum adat dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Transaksi dilakukan secara tunai dan terang, disaksikan atau diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah setempat.
 - b) Sebelum transaksi dilaksanakan, dilakukan penelusuran status kepemilikan tanah, dan hasil penelusuran tersebut harus menunjukkan bahwa tanah benar-benar merupakan milik sah pihak penjual.
 - c) Harga jual beli ditentukan berdasarkan nilai yang wajar dan disepakati oleh kedua belah pihak.
- b. Melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan meneliti segala hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - 1) Memastikan bahwa penjual adalah pihak yang sah dan memiliki hak atas tanah yang dijual, yang dibuktikan melalui dokumen kepemilikan yang sah.
 - 2) Menjamin bahwa tanah atau objek jual beli tidak sedang dalam status sita.
 - 3) Memastikan bahwa tanah tersebut tidak dijaminkan atau dibebani hak tanggungan.
 - 4) Untuk tanah yang telah memiliki sertifikat, harus terdapat keterangan resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menjelaskan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikatnya.⁴⁰

Dengan demikian, prinsip itikad baik akan digunakan sebagai salah satu dasar konseptual dalam menganalisis pokok bahasan pada penelitian ini mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Perlindungan hukum adalah upaya untuk menjaga dan melindungi hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Peran

⁴⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, huruf B angka 4, hlm. 6-7.

hukum tidak hanya bersifat menyesuaikan keadaan tetapi juga harus mampu bersifat mencegah dan memperkirakan masalah yang kemungkinan dapat terjadi. Upaya ini untuk melindungi hak setiap warga negara, termasuk tindakan sewenang-sewenang yang dilakukan oleh aparat penegak hukum itu sendiri.⁴¹ Perlindungan dianggap sebagai perlindungan hukum jika memiliki unsur-unsur berikut:⁴²

- a. Pengayoman pemerintah terhadap warganya
- b. Jaminan kepastian hukum
- c. Terkait dengan hak-hak warga negara
- d. Sanksi yang dikenakan terhadap pihak yang merugikan pihak lain.

Unsur-unsur perlindungan hukum ini belum sepenuhnya diterapkan, seperti memberikan perlindungan kepada pemerintah terhadap warganya yang bermasalah dengan hukum. Selain itu, masih banyak masyarakat yang kesulitan mendapatkan kepastian hukum baik ketika berhadapan dengan hukum atau mengurus hak-haknya yang diatur dalam hukum perdata. Oleh karena itu, semua pihak bertanggung jawab untuk melindungi masyarakat dan warga negara dengan menerapkan asas kesetaraan dihadapan hukum.

Adapun perlindungan hukum yang terbagi menjadi dua macam yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif adalah suatu perlindungan yang berkaitan dengan perbuatan yang sifatnya berupa mencegah. Hal ini diatur dalam undang-undang untuk mencegah pelanggaran dan membatasi pelaksanaan kewajiban.⁴³
- b. Perlindungan hukum represif yang artinya perlindungan yang berkaitan dengan penyelesaiannya atau penanggulangannya terhadap peristiwa atau kejadian yang telah terjadi. Pelaksanaan perlindungan hukum represif dilakukan melalui peradilan, lembaga peradilan dan aparat penegak hukum lainnya, seperti Kejaksaan memiliki tanggung jawab yang lebih besar untuk melakukan penindakan. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan berlandaskan pada konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia. Secara historis, dalam tradisi Barat, lahirnya konsep pengakuan dan

⁴¹ H. Romli SA, *Perlindungan Hukum* (Palembang: CV. Doki Course and Training, 2024), hlm. 32.

⁴² *Ibid*, hlm. 33-34.

⁴³ *Ibid*, hlm, 32.

perlindungan hak asasi manusia ditujukan untuk membatasi kewenangan pemerintah serta menempatkan kewajiban bagi pemerintah dan masyarakat. Selain itu, prinsip lain yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dalam kaitannya dengan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, prinsip tersebut menempatkan hak asasi manusia sebagai unsur utama yang sejalan dengan tujuan negara hukum.⁴⁴

2.6 Akta Pengikatan Jual Beli

Biasanya yang menjadi bagian dari proses jual beli atau peralihan hak atas tanah, seseorang akan melalui proses yang sering dikenal dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), PPJB adalah perjanjian tidak bernama, dikarenakan perjanjian tersebut tidak ada pada bagian bentuk-bentuk perjanjian didalam KUHPer.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang mana antara pihak-pihak yang sudah memiliki kesepakatan antara keduanya dalam melanjutkan jual beli, yang dibuat oleh Notaris atau PPAT dengan maksud sebagai langkah dalam pengukuhan atau keterikatan dalam waktu tertentu agar dapat melanjutkan ke proses dibuatnya akta jual beli yang sah.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah sebuah perjanjian di awal mengenai proses jual beli yang pembayarannya belum terbayar langsung yang berarti beberapa hal yang diperlukan harus lengkap, atau dengan sesuatu yang diperjualbelikan ada yang kurang misalnya surat-surat yang diperlukan kurang lengkap, PPJB bertujuan agar terikatnya kedua belah pihak yang bersangkutan supaya memegang janji-janjinya sesuai yang ada pada perjanjiannya, yang menguatkan perjanjiannya sungguh-sungguh dilaksanakan oleh kedua belah pihak.⁴⁵

⁴⁴ H. Romli SA, *Op.cit*, hlm. 33.

⁴⁵ Aminuddin dkk, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Adminsitasi Pertanahan," *Indonesian Journal of Intellectual Publication* 5, no. 1 (2024), hlm. 102.

Akta Pengikatan Jual Beli dapat diartikan sebagai tanda bukti pengikatan bahwa telah terjadinya proses jual beli hingga pada waktunya pembayaran terhadap objek jual beli telah selesai dan sesuai dengan kesepakatan. Terdapat cara-cara dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli, yakni:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli yang belum lunas, perjanjian yang dibuatkan menjadi akta karena pembayarannya yang belum terlunasi, yang berarti hanya perjanjian sebagai sepatatnya objek yang diperjualbelikan akan di alihkan ke pihak yang membeli objek tersebut dengan membayar secara lunas, maka dengan adanya akta ini menjadi tanda kesepakatan sebelum lunasnya atas objek yang dimaksud, kemudian dilakukannya peralihan hak atas objek tersebut.
- b. Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah lunas, dibuatkannya akta ini dikarenakan beberapa hal yang menjadi penyebab tidak dilanjutkan ke pembuatan Akta Jual Beli, contohnya dari kedua belah pihak ada yang tidak menghadiri pertemuan yang telah ditentukan, dan objek yang diperjualbelikan berstatus sebagai jaminan atau hal lain yang menyebabkan belum bisa dilanjutkan untuk dibuatkan Akta Jual Beli, maka akta ini menjadi tanda pengikatan sebelum dibuatkannya Akta Jual Beli.

Alasan-alasan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli antara penjual dengan pembeli, yaitu:

- a. Terhalang oleh biaya, yang mana pembeli belum bisa membayar atas objek yang diperjualbelikan dengan lunas.
- b. Berkas-berkas yang mendukung jual beli atas objek yang diperjualbelikan belum lengkap.
- c. Objek yang diperjualbelikan belum bisa di alihkan haknya, dari pihak yang menjual maupun pihak yang membeli.
- d. Terkait dengan harga atas objek, kedua belah pihak belum mendapatkan yang mereka inginkan yang dalam hal ini seharusnya mencapai persetujuan.⁴⁶

⁴⁶ Gusti Bagus Gilang Prawira dkk, “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah,” *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2023), hlm. 271–272.

2.7 Keadilan Substantif

Keadilan substantif merupakan keadilan yang berkenaan dengan substansi atau isi putusan hakim dalam proses memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara. Putusan tersebut harus didasarkan pada pertimbangan yang rasional, kejujuran, objektivitas, serta sikap tidak memihak (imparsial), tanpa adanya diskriminasi, dan berlandaskan hati nurani atau keyakinan hakim.⁴⁷ Terdapat empat kategori yang digunakan untuk menilai bahwa suatu putusan hakim telah mencerminkan keadilan substantif, yaitu objektivitas, kejujuran, imparsialitas, dan rasionalitas.

a. Objektivitas

Objektivitas dimaknai sebagai kesesuaian antara suatu keterangan, pendapat, informasi, atau fakta dengan keadaan yang sesungguhnya dari objek yang dinilai. Suatu putusan hakim dikualifikasikan bersifat objektif apabila informasi, keterangan, fakta, atau alat bukti yang dijadikan dasar pertimbangan dalam membuktikan kesalahan terdakwa atau tergugat merupakan data yang benar dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Objektivitas dapat dinilai berdasarkan empat macam, yaitu:⁴⁸

- 1) Terdakwa atau tergugat terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan atau digugat dengan didukung alasan yang kuat;
- 2) Pernyataan bahwa terdakwa atau tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum didukung oleh sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah;
- 3) Kualitas pertimbangan hakim dalam menyimpulkan bahwa terdakwa atau tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum memiliki nilai minimal cukup;
- 4) Kualitas argumentasi hakim dalam membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh terdakwa atau tergugat juga memiliki nilai minimal cukup.

b. Kejujuran

⁴⁷ M. Syamsudin, "Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari," *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (2014), hlm. 28.

⁴⁸ M. Syamsudin, *Ibid*, hlm. 23.

Kejujuran dimaknai sebagai adanya kesesuaian antara keberadaan, sifat, identitas, atau kualitas yang melekat pada suatu hal dengan pernyataan mengenai hal tersebut. Dengan demikian, informasi atau keterangan yang tidak benar harus dinyatakan sebagai tidak benar, dan sebaliknya, informasi atau keterangan yang benar harus dinyatakan sebagai benar. Pertimbangan yang jujur dapat diukur melalui:⁴⁹

- 1) Kesesuaian antara fakta-fakta yang diterangkan oleh saksi-saksi dan terdakwa atau tergugat di persidangan dengan fakta-fakta yang disimpulkan oleh hakim sebagai fakta yang benar;
- 2) Kesesuaian antara fakta yang terungkap di persidangan dengan fakta yang dimuat dalam putusan; dan
- 3) Sikap kejujuran hakim dalam membuktikan unsur-unsur perbuatan yang didakwakan atau digugat serta dalam membuktikan kesalahan terdakwa atau tergugat dengan nilai minimal cukup.

c. Imparsialitas

Imparsialitas berasal dari kata *impartial* yang secara konseptual merupakan lawan dari sikap memihak (*partial*), bias, dan prasangka (*prejudice*). Imparsialitas dapat dipahami sebagai sikap atau tindakan yang tidak memihak ketika menghadapi dua kepentingan yang saling bertentangan. Selain itu, imparsialitas juga dimaknai sebagai perlakuan yang sama terhadap semua pihak tanpa diskriminasi atau pemberian keistimewaan tertentu.

Putusan hakim dikualifikasikan bersifat imparsial apabila dalam memutus perkara dan menilai terbukti atau tidaknya kesalahan terdakwa atau tergugat, hakim bersikap tidak memihak kepada salah satu pihak yang berperkara, baik negara atau masyarakat yang diwakili oleh jaksa maupun terdakwa atau tergugat yang memperjuangkan kepentingan pribadinya. Meskipun demikian, sikap imparsial tidak berarti netral terhadap kebenaran. Hakim tetap harus

⁴⁹ M. Syamsudin, *Ibid*, hlm. 23.

berpihak pada kebenaran, yaitu terhadap informasi, keterangan, fakta, alat bukti, dan ketentuan hukum yang benar. Imparsialitas diukur berdasarkan:⁵⁰

- 1) Proporsionalitas bobot uraian keterangan saksi-saksi yang memberatkan (*a charge*) dengan keterangan terdakwa atau tergugat serta saksi-saksi yang meringankan (*a de charge*);
- 2) Pertimbangan hakim terhadap keterangan terdakwa atau tergugat dan saksi *a de charge* dalam membuktikan unsur-unsur tindak pidana atau perbuatan;
- 3) Pertimbangan hakim terhadap pembelaan penasihat hukum dan/atau pembelaan terdakwa atau tergugat dalam membuktikan unsur perbuatan melawan hukum dan kesalahan terdakwa atau tergugat.

d. Rasionalitas

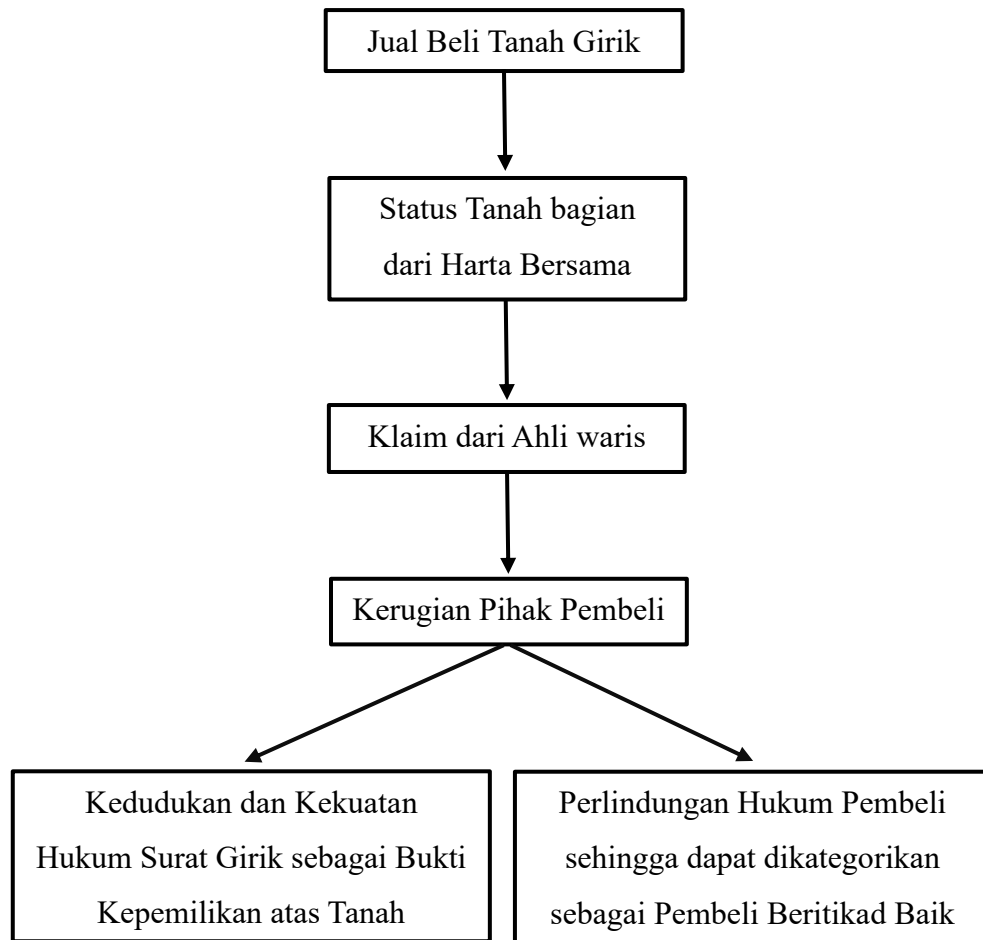
Pertimbangan rasional, yang menghasilkan putusan yang rasional dan logis. Rasional berarti sesuai dengan nalar dan dapat diterima oleh akal sehat, sedangkan logis berarti sesuai dengan prinsip-prinsip logika dan kaidah penalaran hukum. Rasionalitas diukur melalui:⁵¹

- 1) Kualitas alur pemikiran hukum hakim yang runtut dan logis;
- 2) Kualitas penalaran hukum hakim dalam menyusun argumentasi yang memiliki nilai minimal cukup;
- 3) Tingkat kemudahan bagi para pihak maupun pembaca putusan dalam memahami pemikiran dan argumentasi hukum yang digunakan hakim.

⁵⁰ M. Syamsudin, *Ibid*, hlm. 23-24.

⁵¹ M. Syamsudin, *Ibid*, hlm. 24.

2.8 Kerangka Pikir



Keterangan:

Jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Biasanya, jual beli tanah dianggap sah jika peralihan hak dengan dilengkapi bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat tanah. Namun, dalam kenyataannya masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan surat girik atau tanah yang belum bersertifikat. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum ketika terjadi sengketa kepemilikan di kemudian hari.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019, sengketa ini terjadi berawal dari transaksi jual beli antara H. Sunata sebagai penjual dan Hasan Basri Tukiman sebagai pembeli. Namun, setelah jual beli dilakukan, muncul gugatan dari ahli waris Almarhumah Hj. Soehati (istri H. Sunata) yang mengakui bahwa tanah tersebut merupakan haknya dalam harta bersama antara H. Sunata dengan Almarhumah Hj. Soehati. Gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri.

Merasa dirugikan oleh adanya putusan yang mempengaruhi kepemilikan tanah yang telah dibelinya, Hasan Basri Tukiman kemudian mengajukan perlawanan ke Pengadilan Agama Tigaraksa dan berlanjut hingga tingkat kasasi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 menyatakan bahwa Hasan Basri Tukiman merupakan pembeli yang beritikad baik, karena transaksi jual beli dilakukan secara terang dan tunai, serta memeriksa objek tanah tanpa mengetahui adanya sengketa.

Permasalahan tersebut membuat penulis tertarik untuk meneliti terkait sengketa kepemilikan tanah girik yaitu kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, dan perlindungan hukum pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag//2019

III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti yaitu penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan mengkaji berbagai sumber data yaitu sumber data sekunder atau data kepustakaan yang didapatkan dari buku-buku yang berkaitan dengan objek penelitian, peraturan perundang-undangan, dan jurnal dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi.⁵² Dalam hal ini, membantu peneliti memahami secara rinci mengenai kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah girik.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan oleh peneliti pada penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan hasil penelitian. Maka dari itu, tipe penelitian ini berfokus pada penyajian deskripsi, penjelesan, serta validasi terhadap fenomena yang sedang diteliti.⁵³

3.3 Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah adalah penyelesaian sengketa atau pemecahan masalah melalui langkah-langkah yang ditentukan untuk mencapai tujuan penelitian. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute*

⁵² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, ed. Leny Wulandari, Edisi 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 106–107.

⁵³ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian* (Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 7–8.

Approach), pendekatan kasus (*Case Approach*), dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*) yaitu dengan menganalisis Putusan Nomor 333/Ag/2019 dan berfokus pada kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, serta perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah girik.

3.4 Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder atau data kepustakaan, yang diperoleh dari sumber data yang meliputi bahan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan jurnal dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

Sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sumber hukum yang antara lain:

1. Bahan hukum primer, yang merupakan sumber hukum yang sumbernya dari peraturan perundang-undangan, seperti:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - 6) Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 tanggal 22 Mei 2019.
2. Bahan hukum sekunder, yang merupakan sumber hukum yang sumbernya dari buku-buku, karya tulis ilmiah yang merupakan hasil dari ahli hukum atau pakar-pakarnya.
3. Bahan hukum tersier, yang merupakan sumber hukum yang sumbernya untuk mengarahkan atau menjelaskan lebih lanjut tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, serta *website*.

3.5 Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dalam penelitian ini yaitu dikumpulkan dengan data hukum primer dan sekunder seperti perundang-undangan, peraturan, dan literatur lain yang berhubungan dengan kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen dalam penelitian ini yaitu studi yang didapatkan dari informasi tertulis yang berkaitan dengan hukum, yang tidak diungkapkan di publik, dan informasi tertulis tersebut hanya dapat diketahui oleh pihak-pihak tertentu saja, seperti halnya yang dimaksud adalah putusan pengadilan yang dalam penelitian ini yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019.

3.6 Metode Pengolahan Data

Setelah data yang dikumpulkan, dilakukan proses menata dan menelaah data. Proses ini dimulai dengan metode menelaah dan memilah data berdasarkan tingkat kompleksitasnya dan mengklasifikasikannya secara ilmiah. Di bawah ini adalah metode yang digunakan untuk mengolah data:

a. Pemeriksaan Data

Pemeriksaan data merupakan langkah-langkah yang diambil setelah mengidentifikasi topik penelitian ini, pemeriksaan data dilakukan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang telah dikumpulkan untuk memastikan kesesuaiannya dengan tujuan penelitian ini. Pada tahap ini, peneliti memeriksa kembali kesesuaian antara peraturan perundang-undangan, seperti UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah

Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Pemeriksaan ini dilakukan agar data yang digunakan dapat mendukung pembahasan mengenai kedudukan dan kekuatan hukum surat girik, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

b. Rekonstruksi Data

Rekonstruksi data merupakan langkah-langkah yang terdiri dari pemilihan data yang telah melalui pemeriksaan data yang telah dikumpulkan, yang berkaitan dengan dasar hukum dan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Data tersebut kemudian dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku, misalnya Pasal 1338 KUHPer tentang asas itikad baik. Melalui rekonstruksi ini, data yang semula bersifat umum menjadi analisis yang sesuai dengan fokus penelitian, yaitu perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah girik. Dengan merekonstruksikan data tersebut, diharapkan dapat meningkatkan penyesuaian data yang akan dianalisis.

c. Klasifikasi Data

Klasifikasi data merupakan langkah-langkah yang akan dilakukan setelah seleksi dengan menggabungkan hasil data yang dikumpulkan untuk digunakan sebagai salah satu bahan dasar yang sesuai dengan tujuan penelitian ini, yaitu data mengenai kedudukan dan kekuatan hukum surat girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah, dan perlindungan hukum Pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Hasil klasifikasi tersebut selanjutnya digunakan untuk mendukung proses analisis kualitatif, untuk mempermudah proses analisis lanjutan, penyusunan data yang sudah dipilih lalu diatur dan ditetapkan dengan sistematis sesuai dengan topik pembahasan.

3.7 Analisis Data

Analisis data merupakan bentuk langkah-langkah menguraikan data yang sesuai dengan pokok pembahasan, dalam penelitian ini yaitu dengan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan bentuk langkah-langkah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang disusun dengan logis, jelas, dan sistematis sehingga memudahkan dalam pemahaman hasil analisis. Analisis dilakukan dengan cara menguraikan norma-norma hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan pendaftaran tanah, seperti yang diatur dalam UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian dikaitkan dengan fakta hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019. Melalui analisis tersebut, peneliti dapat menilai surat girik yang secara hukum bukan termasuk sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah, tetapi dalam praktik peradilan memiliki nilai pembuktian.

Analisis juga mengarahkan untuk menelaah pertimbangan hakim yang menyatakan Hasan Basri Tukiman sebagai pembeli beritikad baik, karena transaksi jual beli dilakukan secara terang dan tunai. Hal ini menunjukkan bentuk perlindungan represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa melalui putusan pengadilan.

Hasil analisis dikaitkan dengan teori perlindungan hukum preventif dan represif, serta asas kepastian hukum sebagaimana termuat dalam UUPA. Dengan demikian, analisis ini menunjukkan penerapannya dalam kasus yang nyata, yaitu perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah girik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa:

- a. Surat girik tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti hak milik yang sah, karena girik hanya menunjukkan penguasaan atas tanah dan pembayaran pajak, bukan alat bukti kepemilikan secara hukum. Menurut UUPA dan Peraturan tentang Pendaftaran Tanah, satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diakui secara sah oleh negara adalah sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kedudukan surat girik sebagai dokumen menjadikannya lemah dan berpotensi menimbulkan tumpang tindih pengakuan kepemilikan. Meskipun demikian, dalam praktik peradilan girik masih dapat dipertimbangkan apabila didukung bukti lain seperti riwayat penguasaan tanah, saksi, penguasaan fisik, serta akta otentik seperti Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga posisi surat girik bersifat pelengkap dan tidak berdiri sendiri sebagai dasar hak milik.
- b. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah girik dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif mencakup langkah kehati-hatian seperti memeriksa riwayat tanah, memastikan tidak adanya sengketa, dan melakukan transaksi secara terang dan tunai. Namun, pada tanah girik langkah preventif sering tidak efektif karena keterbatasan data pertanahan. Oleh karena itu, perlindungan represif melalui putusan pengadilan menjadi sangat diperlukan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019, menunjukkan bahwa hakim menempatkan itikad baik sebagai dasar pertimbangan utama dalam memberikan perlindungan hukum demi tercapainya keadilan substantif,

meskipun objek tanah yang diperjualbelikan belum bersertifikat. Dengan demikian, hakim mempertimbangkan bahwa 30 bidang tanah yang telah dijual tidak lagi dapat dikategorikan sebagai harta bersama karena telah terjadi peralihan hak yang sah sebelum sengketa timbul, dilakukan secara terang dan tunai, serta melibatkan pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum, Mahkamah Agung menetapkan bahwa hak atas tanah tersebut tetap berada pada pembeli.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dan pembahasan dalam penelitian ini, penulis menyampaikan sejumlah saran yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait, sebagai berikut:

- a. Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu meningkatkan sosialisasi dan percepatan program pendaftaran tanah, khususnya tanah girik, agar masyarakat segera memperoleh bukti hak yang sah sehingga dapat mengurangi potensi sengketa.
- b. Kepada Pemilik Tanah Girik, untuk segera melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional agar memperoleh sertifikat yang merupakan surat sebagai alat bukti yang sah yang diakui negara, mengingat girik hanya merupakan bukti penguasaan dan tidak memberikan kepastian hukum yang kuat.
- c. Kepada Calon Pembeli Tanah, perlu melakukan pemeriksaan menyeluruh (*due diligence*) terhadap riwayat tanah, memastikan objek tidak dalam sengketa, membayar dengan lunas, dan melaksanakan transaksi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris untuk memenuhi asas terang dan tunai sehingga memperkuat posisi hukum sebagai pembeli beritikad baik.
- d. Kepada Aparat Penegak Hukum (Hakim), diharapkan konsisten menerapkan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, terutama ketika seluruh proses jual beli telah dilakukan secara sah, terang, dan tunai sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Ali, Zainuddin. (2022). *Metode Penelitian Hukum*. Edited by Leny Wulandari. Edisi 1. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan ke-1. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, Salim. (2019). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan ke-3. Depok: Rajawali Pers.
- Ramdhan, Muhammad. (2021). *Metode Penelitian*. Cipta Media Nusantara.
- Richard dan Agus Sudradjat. (2024). *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah*. Cetakan 1. Bandung: Cendekia Press.
- Romli SA, H. (2024). *Perlindungan hukum*. Palembang: CV. Doki Course and Training.
- Santoso, Urip. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana.
- Sanjaya, Suyono, Mulyono, dan Yuniar Rahmatiar. (2022). *Hak-hak Atas Tanah yang Dapat Dibangun Rumah Susun/Apartemen*, Ed. 1, Cet. 1. Depok: Rajawali Pers.
- Oktaviana, Selvia. (2026). *Kewirausahaan dalam Lingkup Hukum di Indonesia (Dinamika, Regulasi, dan Praktik Kontemporer)*. Padang: CV Dunia Penerbitan Buku.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Cetakan 1, Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2023). *Hukum Agraria*. Edited by Amin Budiman. Edisi Revisi. Bandung: Penerbit Reka Cipta.
- Tehupeiory, Aartje. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Edited by Andriansyah. Cetakan 1. Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup).

B. Jurnal:

- Aminuddin, Arliyanda, dan Irwansyah. (2024). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli

(PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Administrasi Pertanahan.” *Indonesian Journal of Intellectual Publication* 5.

- Amin, M., Septyanun, N., dan Erwin, Y. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanah." *Collegium Studiosum Journal*, 6(2).
- Apriyanto, Hendra. (2023). “Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata,” *Collegium Studiosum Journal* 6.
- Arief, A., Asma, Muhdar, M., dan Gazali, I. (2025). "Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Yustitiabelen*, Vol.11, No. 2.
- Firdausi, U. S., Rosita, D., Novitasari, A., & Maslikan. (2024). Harta Benda dalam Perkawinan. *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora*, 1(4).
- Hadrian, E. (2024). "The Legal Status of Uncertified Land in Indonesia: Challenge and Pathway to Ownership Certification under Agrarian Law." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 11, No. 2.
- Hazmi, Emir Syihan. (2023). "Hukum Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat (Studi di Desa Kauman Kabupaten Pematang)." Disertasi, *Universitas Islam Negeri KH Abdurahman Wahid Pekalongan*.
- Herry, Ayni Suwarni. (2024). “Analisis Yuridis Surat Keterangan Girik Menurut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria.” *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran (JRPP)* 7.
- Krestianto, Agustinus Herry, dan Suwarno Abadi. (2025). “Kepastian Hukum Terhadap Keabsahan Peralihan Tanah Yang Belum Bersertipikat,”. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 9.
- Lala, Anugerah Betania Pricilia, Frits Marannu Dapu, dan Susan Lawotjo. (2024). “Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.” *Lex Administratum* 12.
- Lakusa, Elnino Filipe Narayo. (2024). “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Girik Di Raden Inten Jakarta Timur (Tinjauan Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1040 K/Pdt/2021).” Disertasi, *Universitas Kristen Indonesia*.
- Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, Komang Febrinayanti Dantes. (2023). "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4).
- Manullang, Sardjana Orba, Andi N Muhammad Reza Pahlevi, Yesika Prisilia Tuwoliu, Rr Endang Sri Sulasih, dan Wisnu Nugraha. (2023). “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Tanah Girik di Desa

Batulayang.” *Communnity Development Journal* 4.

Masriani, Yulies Tiena. (2022). “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal USM Law Review* 5.

Murniati, Sri, Slamet Suhartono, dan Sjaifurrachman. (2024). “Hak atas Tanah Adat di Sumenep: Peralihan Kepemilikan dari Kerajaan Kepada Subyek Hukum Perseorangan.”. *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 7, No.2.

Nurkristia, Desy. (2021). “Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah.” *Jurnal Suara Hukum* 3.

Patahuddin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja, dan Doortje Durin Turangan. (2023). "Penagturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT*.

Pratiwi, Ratna Nur, dan Fatma Ulfatun Najicha. (2023). “Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA.” *Jurnal Hukum*, Surakarta 4, No 2.

Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, dan Agus Sugiarto. (2023). “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.” *Jurnal Education and Development* 11.

Putranto, Irvan Adi, dan Bambang Eko Turisno. (2021). “Perlindungan Hukum Verponding Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertipikatkan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan No. 420/Pdt. G/2012 Pn. Jkt. Tim).” *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 3.

Sari, Arum Mei, dan Edy Lisdiyono. (2024). “Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID. B/2016/PN. SMG).” *Jurnal Akta Notaris* 3.

Syamsudin, M. (2014). Keadilan prosedural dan substantif dalam putusan sengketa tanah magersari. *Jurnal Yudisial*, 7(1), 18–33.

Saputra, R. A., Silvana, S., dan Marino, E. F. (2021). "Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda serta bentuk kepastian hukumnya." *Jurnal Jentera*, 4(2).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 199 K/Pdt/2019 tanggal 25 Januari 2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/Ag/2019 tanggal 22 Mei 2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 946 PK/Pdt/2020 tanggal 25 Januari 2021.

E. Situs Web

Ihsani, M. H. (2025). *Cara mencegah & menyelesaikan sengketa pertanahan*. diakses pada 1 Desember 2025 dari <https://kot-banjarmasin.atrbpn.go.id/infografis/cara-mencegah-menyelesaikan-sengketa-pertanahan>

Rhamadhan, A. (2025). *Nilai Pembuktian Persangkaan (Vermoedens) dalam Sistem Hukum Acara Perdata*, MA RI News, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 20 November 2025, diakses pada 12 Februari 2026 dari <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/nilai-pembuktian-persangkaan-vermoedens-dalam-sistem-hukum-0Bk>

Saputra, A. R. A. (2025). *Beritikad Baik, Pembeli yang Dilindungi Hukum*, MA RI News, diakses pada 1 Desember 2025 dari <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/beritikad-baik-pembeli-yang-dilindungi-hukum-0sR>

Sulistyo, L. (2025). *Girik tidak akan berlaku lagi di tahun 2026, begini tanggapan Kementerian ATR/BPN*. ATR/BPN. diakses pada 1 Desember 2025 dari <https://www.atrbpn.go.id/berita/girik-tidak-akan-berlaku-lagi-di-tahun-2026-begini-tanggapan-kementerian-atrbpn>

Wiradana, B. R. (2025). *Menemukan Keadilan Melalui Asas Hukum*, MA RI News, Mahkamah Agung Republik Indonesia, diakses pada 25 November 2025 dari <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/menemukan-keadilan-melalui-asas-hukum-03C>