

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD
BAIK ATAS TANAH YANG BELUM BALIK NAMA (STUDI PUTUSAN
NOMOR: 30/PDT.G/2019/PN SNT)**

TUGAS AKHIR

**Disusun sebagai syarat salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H)**

**SANTI NURULIA
B1A121131**

Pembimbing:

**Dr. Taufik Yahya, S.H., M.H
Pahlefi, S.H., M.Kn.**

**JAMBI
2025**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : **Santi Nurulia**

Nomor Mahasiswa : **B1A121131**

Program Kekhususan : **Hukum Perdata**

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama (Studi Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt)**

**Telah disetujui oleh pembimbing pada tanggal seperti tertera di bawah ini
untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Jambi**

Jambi, 19 Maret 2025

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Taufik Yahya, S.H., M.H
NIP. 196501071990031002


Pahlefi, S.H., M.Kn.
NIP. 197710072008121001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PENGESAHAN SKRIPSI

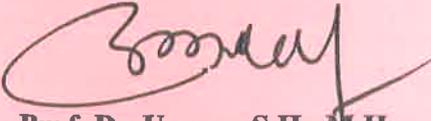
Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Santi Nurulia
NIM : B1A12113
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama (Studi Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt)

Tugas akhir ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Jambi, Pada Tanggal 19 Maret 2025 dan dinyatakan LULUS

NAMA	TIM PENGUJI JABATAN	TANDA TANGAN
Dr. Taufik Yahya, S.H., M.H.	Ketua Tim Penguji	
Dr. Rosmidah, S.H., M.H.	Penguji Utama	
Pahlefi, S.H., M.Kn.	Anggota	

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jambi**


Prof. Dr. Usman, S.H., M.H
NIP. 196405031990031004

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini menyatakan dengan :

1. Tugas akhir ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Sarjana, baik di Universitas Jambi maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Pembimbing Tugas Akhir.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan orang lain secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi.

Jambi, 19 Maret 2025
Yang membuat pernyataan



Santi Nurulia
B1A121131

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik atas perjanjian jual dan ntuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt sehingga gugatan oleh penggugat ditolak oleh majelis hakim. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yakni adalah penelitian deskriptif, data primer yang digunakan adalah KUHPerdata, Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan data sekunder terdiri dari jurnal, buku, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah merupakan bagian penting dari upaya menciptakan kepastian dan keadilan dalam hukum pertanahan di Indonesia. Secara normatif, hukum positif Indonesia, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, telah mengatur prinsip-prinsip yang memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi tanah secara sah, terbuka, dan berdasarkan itikad baik. Dalam proses pembuktian dalam persidangan, hakim menemukan dalil gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*). Penggugat mengklaim objek jaminan (sertipikat tanah) diperoleh melalui jual beli, tetapi bukti dan keterangan saksi justru menunjukkan sertipikat diserahkan sebagai jaminan hutang piutang.

Kata Kunci: *Beritikad baik, Tanah, Jual beli.*

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine how legal protection is provided for parties in good faith in a sale and purchase agreement and to determine the basis for the judge's considerations in deciding case Number: 30/Pdt.G/2019/PN Snt so that the plaintiff's lawsuit was rejected by the panel of judges. This study uses a normative legal research type, namely descriptive research, the primary data used are the Civil Code, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah and secondary data consisting of journals, books, and court decisions. The results of the study indicate that legal protection for good faith buyers in land sale and purchase transactions is an important part of efforts to create certainty and justice in land law in Indonesia. Normatively, positive Indonesian law, including the Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) and its implementing regulations, has regulated the principles that provide protection to parties who carry out land transactions legally, openly, and in good faith. In the process of proof in the trial, the judge found the plaintiff's claim to be vague (*obscuur libel*). The plaintiff claimed that the collateral object (land certificate) was obtained through a sale and purchase, but the evidence and witness statements actually showed that the certificate was submitted as collateral for debts.

Keywords: *Good faith, Land, Buy and sell*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala kesehatan, kemudahan, dan rahmat-Nya yang telah diberikan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama (Studi Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt)”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, banyak pihak telah memberikan dukungan dan bantuan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang terhormat:

1. Bapak Dr. Usman, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memimpin fakultas ini dengan baik.
2. Ibu Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Kerjasama, dan Sistem Informasi di Fakultas Hukum Universitas Jambi, telah memberikan bimbingan dalam proses akademik serta sebagai Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan arahan dan saran selama penulis menempuh perkuliahan.
3. Bapak Dr. H. Umar Hasan, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Umum, Perencanaan, dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Jambi, telah memberikan bantuan dalam penyediaan sarana dan prasarana yang mendukung kelancaran proses perkuliahan.

4. Bapak Dr. A. Zarkasi, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Jambi, telah memberikan dukungan dan bantuan dalam berbagai kegiatan serta urusan yang berkaitan dengan kemahasiswaan.
5. Bapak Akbar Kurnia Putra, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jambi, telah memberikan bimbingan dan membantu administrasi yang berkaitan dengan skripsi ini dengan penuh dedikasi yang baik.
6. Bapak Dr. Sahuri Lasmadi, SH.,M.HUM. Selaku Pembimbing akademik penulis yang membantu penulis dari awal berkuliah sampai akhir untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Jambi.
7. Bapak Dr. Taufik Yahya, S.H., M.H dan bapak Pahlefi, S.H., M.Kn. Selaku dosen pembimbing skripsi penulis, beliau telah dengan sabar memberikan bimbingan, arahan, serta masukan sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Penulis juga memohon maaf atas segala kesalahan dan kelalaian yang mungkin terjadi selama proses penelitian dan penulisan skripsi ini berlangsung.
8. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama penulis menempuh perkuliahan. Semoga segala kebaikan dan ilmu yang diberikan menjadi amal jariyah bagi Bapak dan Ibu dosen di kemudian hari.

9. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan pelayanan serta dukungan yang baik kepada penulis selama menempuh masa perkuliahan.
10. Kedua orang tercinta, Arfazon dan Nova Susanti. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mengusahakan, mendidik, dan memberikan dukungan hingga penulis bisa menyelesaikan pendidikannya sampai sarjana. Terimakasih sebesar-besarnya untuk kedua orang tua sudah mengantarkan penulis sampai detik ini.
11. Kepada saudara terkasih penulis Andecha Maulida, Keisya Rifa A, Aisya Padila, Aji Azka & Sari Nova yang selalu memberikan dukungan moril dan materil, memberikan semangat, dan motivasi dalam proses penyusunan skripsi ini.
12. Kepada kakek saya tercinta, Daliyusnur yang selalu mendoakan dan memberikan nasihat agar tidak mudah menyerah dan selalu memberikan dukungan hingga penulis bisa menyelesaikan pendidikan dengan baik.
13. Kepada Alm tante tersayang fatmawati, yang telah merawat penulis dari kecil dan mendidik penulis selama hidup agar lebih menjadi sosok yang lebih kuat. Terimakasih banyak untuk hal-hal yang telah dilalui bersama.
14. Kepada bapak Dr, Zulfikar, S.H., M.H. dan Ibu Sri Hartati. Terimakasih dengan sabar telah mngajarkan, membimbing dan memberikan dukungan penuh bagi penulis dalam penyusunan skripsi dari awal hingga selesai.
15. Kepada seseorang yang tidak bisa penulis tulis namanya, terimakasih sudah ada dalam penyusunan skripsi ini dari awal hingga akhir. Memberikan

dukungan, nasihat, dan mengajarkan agar lebih kuat dalam semua hal yang dilalui.

16. Kepada teman-teman SMP dan seperjuangan selama berkuliah yang tidak bisa penulis sebut satu-persatu. Terimakasih sudah memberikan dukungan dan motivasi yang tidak hentinya hingga penulis dapat menyelesaikan sendiri skripsi dengan baik.

Jambi, 19 Maret 2025
Penulis

Santi Nurulia

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
ABSTRAK	vv
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual	12
F. Landasan Teori	14
G. Orisinalitas Penelitian.....	15
H. Metode Penelitian.....	17
I. Sistematika Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Hukum Pertanahan Di Indonesia.....	22
B. Peralihan Hak Atas Tanah	42
BAB III Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Balik Nama (Studi Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt).....	43
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Beritikad Baik Atas Perjanjian Jual Beli Tanah.....	42

B. Dasar Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt	46
BAB IV PENUTUP	56
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	59

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang dimana dalam kehidupan sehari-hari pasti membutuhkan manusia lain karena pada dasarnya manusia tidak bisa hidup sendiri. Hal ini membuat individu dengan individu lainnya memiliki hubungan yang saling membutuhkan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut ada beberapa cara yang dapat dilakukan yaitu dengan jual beli, tukar menukar, pinjam-meminjam.

Sehingga beberapa cara tersebut membuat interaksi yang melibatkan dua pihak timbulnya hubungan hukum karena terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang berisikan hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.¹

Sementara menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan “perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian”.² Perikatan adalah hubungan yang diatur oleh hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih. Pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya harus memenuhi kewajiban dalam perjanjian dan begitupun sebaliknya.

¹ Adil Akhyar Jonatan Samosir, Mustamam, “Analisis Yuridis Wanprestasi Terhadap Akta Pengakuan Hutang Dalam Perjanjian Kerjasama Pemasukan Modal (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 191 K/Pdt/2019),” *Jurnal Ilmiah METADATA*, Volume 3 Nomor 3 September 2021, 3, no. 1 (2021): 1097–1121, <https://doi.org/https://doi.org/10.10101/metadata.v3i3>.

² Gunawan Widjaja Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003).

Berdasarkan pendapat yang telah dijelaskan pada sebelumnya dapat dipahami perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk mengikat diri kepada orang lain perjanjian ini mencakup hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua pihak yang membuat perjanjian tersebut. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih".

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah harus memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat-syarat tersebut yaitu, sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Jika tidak terpenuhi salah satu syarat diatas maka perjanjian tidak dapat dikatakan sah.³ Selanjutnya dijelaskan pula dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan para pihak diwajibkan menghormati perjanjian dan melaksanakannya karena perjanjian itu merupakan kehendak bebas para pihak.”

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 2009), Hlm.16.

Perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan oleh dua orang atau lebih dapat terbagi dalam 2 (dua) bentuk yaitu, perjanjian yang dibuat secara tertulis dan tidak tertulis (lisan) selama tidak bertentangan dengan hukum.⁴ Menurut Salim bahwa ”perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat dalam wujud lisan atau cukup dengan kesepakatan para pihak”.⁵

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada bentuk perjanjian yang dibuat secara lisan, karena dalam praktiknya masih banyak yang melakukan perjanjian secara lisan atas dasar rasa kepercayaan karena dianggap lebih mudah apabila dibandingkan dengan perjanjian tertulis.⁶

Didalam KUHPerdata memang tidak mewajibkan perjanjian dibuat secara tertulis. Artinya, perjanjian lisan dalam kegiatan jual beli tetap sah untuk dilaksanakan, asalkan perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam KUHPerdata dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Namun, perjanjian lisan memiliki hubungan hukum yang sangat kompleks karena sering menimbulkan dampak negatif pada pihak kreditur hal

⁴ CLA. Dr. Joko Sriwidodo, S.H., M.H., M.Kn. and M.H. Dr. Kristiawanto, S.H.I., Memahami Hukum Perikatan, ed. Emanuel Edo M, Cetakan pe (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014, 2021).

⁵ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika, 2010).

⁶ Arya Koesuma, “Pembuktian Wanprestasi Dalam Hutang Piutang Secara Lisan (Tinjauan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 18/Pdt/G.S/2021/PN. Mrt)” (Universitas Jambi, 2023).

ini dikarenakan tidak adanya bukti secara tertulis atau hitam diatas putih dalam peristiwa perjanjian jual beli tersebut.⁷

Perjanjian yang dilakukan secara lisan sering dipraktikkan oleh masyarakat, khususnya dalam jual beli. Menurut Boedi Harsono mengemukakan pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.⁸

Selanjutnya jual beli tanah diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA menyatakan bahwa :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria pembuat”

Dengan demikian, setelah terjadinya peralihan hak atas tanah maka diharuskan untuk segera mendaftarkan tanahnya dikantor pertanahan.

⁷ Retnavia Putri Budiastuty, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Dan Pembuktian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Didasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),” *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, no. 2 (2022): 2, <https://doi.org/https://doi.org/10.55904/cessie.v1i2.431>.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1: H (Jakarta, 2008).

Namun pada saat ini banyak ditemukan pembeli tanah yang masih mengalami kesulitan untuk melakukan proses peralihan balik nama atas tanah dikarenakan permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah pada masyarakat adalah sertifikat hak milik tanah yang belum balik nama dikarenakan saat jual beli tanah peralihannya tidak langsung didaftarkan di kantor pertanahan yang mana jual beli tanah ini terjadi dibawah tangan⁹. Adapun yang dimaksud dengan "di bawah tangan" adalah sebuah perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat, di mana pemindahan hak dilakukan melalui pembayaran tunai atau sebagian, berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh kepala Adat atau Kepala Desa.

Praktik jual beli dibawah tangan masih sering terjadi dikarenakan biaya yang harus dikeluarkan tidak terlalu banyak dan prosesnya tidak sulit yaitu cukup disaksikan oleh kepala Adat/Kepala Desa dan saksi-saksi dan proses jual beli tanah ini sudah bisa di anggap sah dibandingkan bila harus melakukan peralihan hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional, tentu biaya yang harus dibayarkan oleh penjual dan pembeli tidak sedikit dan ini cukup membutuhkan waktu yang lama walaupun pada dasarnya jual beli tetap sah apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perikatan yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Akta jual beli di bawah tangan dapat digunakan sebagai bukti yang menunjukkan bahwa hak atas tanah telah berpindah dari penjual kepada

⁹ Nyi Mas Komalasari, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 338/K/PDT/2022)" (Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2023).

pembeli. Namun, akta di bawah tangan ini tidak dapat dianggap sebagai bukti yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika disertai akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan ini menjadi bukti yang kuat. Dalam proses ini, penjual dan pembeli, atau wakilnya dengan surat kuasa yang sah, harus menghadap PPAT untuk melakukan transaksi jual beli¹⁰. Maka dari hal inilah yang masih menyebabkan sebagian masyarakat tidak melaksanakan jual beli tanah sesuai dengan peraturan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹¹. Hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik yang ingin melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

Dalam melakukan pendaftaran pemindahan hak dibutuhkan sebagai bukti yang merupakan syarat jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT)¹². Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁰ Putri Kalingga Hermawan and Mohammad Fajri Mekka Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt. G/2021/Pn Bks)," *PALAR (Pakuan Law Review)* 8, no. 2 (2022): 432–45.

¹¹ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015).

¹² Opcit Hlm.152

Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan jenis akta autentik yang dibuat oleh Notaris atau PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam pembuatan AJB telah diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang pendaftaran tanah. Pembuatan AJB dapat dilakukan jika pajak jual beli yang telah dibayarkan oleh pihak penjual dan pembeli sesuai kewajiban para pihak masing-masing¹³. AJB digunakan untuk memastikan bahwa transaksi jual beli telah terjadi dan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT, sehingga dapat didaftarkan di kantor pertanahan Kabupaten atau Kota setempat.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah, sertipikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat.

Dari uraian yang telah dijelaskan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah adalah untuk memperbarui nama pemegang hak atas sertifikat tanah dari nama pemegang lama ke pemegang baru.

¹³ Nur Sa'adah, “Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli,” *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2021): 145, <https://doi.org/10.32493/rjih.v4i2.16145>.

Proses pendaftaran ini dilakukan untuk memastikan kepastian hukum, perlindungan hukum, ketertiban administrasi pertanahan, dan prinsip publisitas pendaftaran tanah. Dalam praktek peradilan selama ini sudah dipastikan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik¹⁴. Iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik saat membuat perjanjian berarti kejujuran, sedangkan etika baik saat melaksanakan perjanjian berarti kepatutan, yaitu penilaian tentang bagaimana suatu pihak melakukan apa yang dijanjikan. Oleh karena itu kurangnya itikad baik dapat menyebabkan tindakan yang melanggar hukum seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal ini berbunyi:

"Setiap tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian tersebut”.

Maka dari itu syarat-syarat dari jual beli tanah harus terpenuhi sehingga tidak menimbulkan masalah bagi pihak pembeli dan penjual. Terjadinya konflik tanah seringkali dikarenakan beberapa faktor yaitu antara lain: Tidak berjalannya tertib administrasi oleh pelaksana administrasi pertanahan, kurangnya pemahaman proses administrasi, kurangnya optimal kebijakan, keterbatasan pengetahuan, wawasan, dan

¹⁴ Widodo Dwi Putro et al., “Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah Protection for Good Faith Buyers in Civil Disputes About Land,” *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (2020).

sumber daya manusia tentang tata tertib dan proses administrasi di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Seperti halnya yang terjadi pada salah satu contoh kasus jual beli secara lisan terjadi dalam Putusan Nomor:30 G/2019/PN SNT. Kasus ini bermula dari transaksi jual beli secara lisan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2009, dimana Penggugat memberikan pinjaman uang sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) secara bertahap kepada Tergugat dengan jaminan sertipikat hak atas tanah Nomor 2727. Namun, seiring berjalannya waktu tergugat tidak mampu melunasi hutang tersebut, dan permasalahan semakin rumit ketika tergugat meninggal dunia. Penggugat berusaha mencari keberadaan ahli waris tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli dan beritikad baik untuk melakukan balik nama atas sertipikat tanah yang saat ini telah menjadi milinya, namun upaya tersebut tidak membuahkan hasil karena keberadaan ahli waris tidak diketahui.

Kasus ini menggaris bawahi beberapa permasalahan hukum yang sering muncul dalam transaksi lisan, terutama terkait dengan pembuktian, kepastian hukum, dan perlindungan hak para pihak. Pertama dalam kasus ini adalah tidak adanya bukti tertulis seperti kwitansi atau perjanjian tertulis yang mengikat, karena transaksi dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya. Hal ini menyebabkan Penggugat kesulitan untuk membuktikan proses jual beli yang telah dilakukan tersebut di hadapan hukum. Selain itu, ketidakhadiran tergugat karena dengan alasan yang sah

atau ahli warisnya membuat terhambat proses peralihan balik nama sertipikat tanah sebagai bentuk pelunasan hutang.

Sehingga penggugat membawa permasalahan ini ke pengadilan negeri jambi untuk mendapatkan penyelesaian dan kepastian hukum atas objek jaminan tanah bersertipikat hak milik Nomor 2727 atas nama tergugat agar dapat dilakukan peralihan balik nama menjadi sertipikat hak atas tanah milik penggugat sebagai pelunasan pembelian tanah oleh tergugat.

Dalam kasus yang telah diuraikan diatas, penulis mencermati konflik ini dikategorikan sebagai konflik kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya sehingga penggugat hanya memiliki tanah secara fisik (de facto) namun tidak secara yuridis (de jure).

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis ingin melakukan penelitian untuk mengkaji lebih lanjut tentang perlindungan hukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jambi yakni Putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Snt dalam bentuk penelitan hukum yang berjudul. “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK ATAS TANAH YANG BELUM BALIK NAMA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 30/PDT.G/2019/PN SNT) (STUDI PUTUSAN NOMOR: 30/Pdt.G/2019/PN Snt)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelesan latar belakang diatas, maka ada dua 2 (dua) hal yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak beritikad baik atas perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt?

C. Tujuan Penelitian

Dari uraian latar belakang dan rumusan masalah diatas, adapun yang menjadi tujuan penelitian yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik atas perjanjian jual beli
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt.

D. Manfaat Penelitian

Dari uraian tujuan sebagaimana telah dijelaskan diatas penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam hal pemikiran dan pemahaman lebih lagi dalam ilmu hukum khususnya pada hukum perdata terkait untuk bertindak dan melakukan perbuatan hukum yaitu proses balik nama oleh pembeli yang beritikad baik, bahwa proses balik nama pada sertipikat hak atas tanah sebagai objek jual beli dibutuhkan persetujuan pihak sebelumnya yang namanya ada dalam sertipikat hak atas tanah tersebut.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam menambah pemahaman dan pengembangan pemikiran akademis pada bahan Hukum Perdata, terutama bagaimana penyelesaian permasalahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang belum balik nama yang menjadi jaminan dari perjanjian hutang-piutang yang dibuat secara lisan.

2. Manfaat Praktis

Penulis mengharapkan masyarakat yang melakukan jual beli tanah untuk sesegera mungkin melakukan perubahan sertifikat hak atas tanah kepada pihak yang berhak menguasai tanah tersebut di kantor pertanahan. Hal ini untuk menghindari resiko hukum yang memungkinkan dapat merugikan pembeli sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah yang baru.

E. Kerangka Konseptual

Dalam penulisan skripsi ini ada definisi operasional dan perlu kiranya untuk penulis menjelaskan beberapa kata atau istilah yang digunakan dalam penelitian ini untuk menghindari perbedaan penafsiran. Beberapa konsepsi yang perlu dijelaskan antara lain, yaitu:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi seseorang sesuai dengan hukum melalui tindakan preventif dan represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, untuk menegakkan hukum. Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat Indonesia berasal dari

prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, yang berasal dari Pancasila dan dari prinsip negara hukum yang didasarkan pada Pancasila

2. Pembeli yang beritikad baik

Pembeli yang beritikad baik menurut KUH Perdata yakni, seseorang yang dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya.

3. Balik Nama

Setelah penjualan dan pembelian tanah selesai di hadapan PPAT, proses balik nama adalah peralihan hak milik atas tanah, proses ini didaftarkan kembali di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah objek tanah yang dijual. Setelah proses ini selesai, nama pemilik tanah sebelumnya akan dihapus dan digantikan dengan nama pemilik hak atas tanah yang baru.¹⁵

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik diartikan sebagai hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling

¹⁵ Muchamad Satria Endriana and Widhi Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang," *Notarius* 15, no. 1 (2022): 206.

lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas sebidang tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6.¹⁶

F. Landasan Teori

Dalam mengkaji permasalahan jaminan sertipikat hak atas tanah yang belum balik nama berakibat jual beli yang didasari hutang piutang. adapun teori yang digunakan untuk mendukung yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁷

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam. Seperti yang telah dijelaskan, fungsi

¹⁶ Ditya Putri Wulansari and Pahlefi Pahlefi, —Sengketa Tanah Antara Korporasi Dengan Masyarakat Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Muaro Jambi, *l* Zaiken: Journal of Civil and Business Law 1, no. 3 (2020): 489–99. Hlm.2

¹⁷ Angga Nugraha Sihombing, “Perlindungan Hukum Terhadap Keselamatan Dan Kesehatan Pekerja Pada PT. PLN (Persero),” *University Medan Area Institutional Repository*, no. 22-May-2017 (2017): 4.

hukum adalah untuk melindungi masyarakat dari bahaya serta tindakan yang dapat merugikan dan menyusahkan kehidupan mereka, baik dari individu, masyarakat, maupun penguasa. Selain itu, hukum juga bertujuan untuk memberikan keadilan dan berperan dalam mewujudkan kesejahteraan umum.¹⁸

2. Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dari aksi manusia yang deliberative (sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁹

G. Orisinalitas Penelitian

Penulis menggunakan beberapa penelitian sebagai pendukung keaslian penelitian yang dilakukan penulis. Berdasarkan kajian literatur

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta, 2008).

yang dilakukan oleh Berdasarkan kajian literatur yang dilakukan oleh peneliti, terdapat beberapa penelitian yang relevan mengenai peralihan hak atas tanah, di antaranya :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Edward William “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah” merupakan Skripsi Tahun 2017 dari program studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang. Hasil penelitian tersebut menganalisis permasalahan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah serta tidak adanya regulasi yang mengatur pembeli yang beritikad baik

Perbedaannya pada penelitian ini melakukan wawancara dengan Hakim Di Pengadilan Negeri Semarang dan Advokat.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Novita Bela.H dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Sertipikat Ganda” merupakan skripsi program studi ilmu hukum Universitas Jambi. Hasil penelitian tersebut menguraikan permasalahan yang terjadi pada tahun 2015, terjadi kasus sengketa kepemilikan tanah dengan sertifikat ganda di Kabupaten Merangin. telah terbukti bahwa sertifikat obyek sengketa yang dikeluarkan tergugat setelah sertifikat Hak Milik Penggugat I diterbitkan tumpang tindih. proses perolehan hak atas tanah yaitu dari Jual beli, Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum dan perlindungan hukum yang sebenarnya dimiliki oleh pemilik tanah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Domario Tanoto & Aad Nurdin Rusyad dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah” merupakan jurnal Ketha Semaya Sinta 3 Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hasil penelitian tersebut menguraikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia serta menganalisis akibat hukum dari pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beritikad baik.

Perbedaan dari 3 penelitian yang penulis uraikan diatas berbeda dengan penelitian ini, dalam penulisan ini akan membahas permasalahan mengenai kesulitan proses balik nama pada pihak penjual yang beritikad baik. Sementara itu penelitian ini menguraikan pengaturan perlindungan bagi pihak pembeli dan bagaimana pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat berdasarkan studi putusan No. 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

H. Metode Penelitian

Penerapan metode penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut

1. Tipe Penelitian

Dari permasalahan yang akan dibahas, penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto “Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridisnormatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap

peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti”.²⁰

Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji aturan-aturan hukum yang bersifat formal, seperti undang-undang, bahan literatur yang menjelaskan secara teoritis dan dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dibahas.

Dari kajian penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini maka pendekatan penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan (statue approach) dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Pendekatan Kasus

²⁰ Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012). Hlm. 13

Pendekatan kasus (Case Approach) dengan menggunakan studi kasus berupa putusan pada kasus pembagian harta bersama dengan pembagian harta bersama tidak sama rata dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

c. Pendekatan Konsep

Pendekatan konseptual (Conceptual Approach) yakni dengan menggunakan pandangan atau doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan utama yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif ini yaitu bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang bersumber dari kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini terbagi atas bahan primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Peneliti menggunakan bahan hukum yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang diurut berdasarkan hierarki sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt

b. Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan bahan hukum berupa buku-buku, referensi yang relevan, hasil karya ilmiah, jurnal hukum yang terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini. Bahan-bahan ini dapat membantu menganalisis bahan hukum primer karena mempunyai hubungan yang erat dengan bahan hukum primer.

4. Analisis Bahan Hukum

Dalam tahap ini data yang sudah terkumpul, kemudian akan dianalisis menggunakan metode analisis yuridis normatif yang merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memberikan deskripsi dengan menggunakan narasi atas temuan yang saling berkaitan, dan lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data dengan memberikan gambaran-gambaran melalui penalaran umum.

I. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan penelitian merupakan rencana isi penulisan untuk memberikan gambaran secara singkat tentang permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi. Penulisan sistematika sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang masalah Rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan menguraikan kajian literatur tentang Hukum Pertanahan dan Peralihan hak atas tanah

BAB III: PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai rumusan masalah yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak beritikad baik atas perjanjian jual beli tanah dan dasar pertimbangan yang digunakan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 30/Pdt.G/2019/PN. Snt

BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini menjelaskan kesimpulan mengenai pokok-pokok pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan saran yang dibutuhkan pada penulisan skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Pertanahan Di Indonesia

1. Pengertian Hukum Pertanahan

Hukum pertanahan merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pembangunan dan regulasi kebijakan negara.²¹ Hukum pertanahan merupakan seperangkat ketentuan yang mengatur tentang kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Peran hukum ini sangat penting untuk menjamin keadilan dan keamanan dalam kepemilikan tanah serta mengatur interaksi antara pemilik tanah dengan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Hukum pertanahan di Indonesia mencakup seperangkat peraturan yang mengatur tentang pemanfaatan, penguasaan, dan alih hak atas tanah. Tujuan utama dari hukum ini adalah untuk memastikan pemanfaatan tanah yang adil dan berkelanjutan serta mencegah terjadinya konflik yang dapat merugikan berbagai pihak. Selain itu, hukum pertanahan berfungsi sebagai landasan hukum bagi negara dalam mengatur hubungan sosial dan ekonomi yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, penggunaan, perlindungan, serta pengelolaan tanah.

Hukum pertanahan juga memuat aturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban individu atau entitas terkait dengan kepemilikan,

²¹ Gita Silva Pramesti, "Pengaturan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan Dan Implementasinya," *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* 1, no. 01 (2024): hlm 2, <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.31>.

penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta sumber daya alam yang terkait dengannya. Salah satu aspek yang menarik dalam hukum pertanahan adalah peran sistem peradilan dalam menegakkan dan menafsirkan hukum tersebut. Sistem peradilan memiliki tugas penting dalam memastikan kepatuhan terhadap hukum pertanahan, menyelesaikan sengketa, dan memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat. Dalam rangka itu, putusan-putusan pengadilan menjadi kunci interpretasi dan implementasi hukum pertanahan.

Hal paling penting yang termuat dalam hukum pertanahan adalah pendaftaran akan tanah itu sendiri, pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam sistem hukum pertanahan dikarenakan tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa seluruh bidang tanah wajib didaftarkan dan disertifikasi secara resmi. Proses pendaftaran ini dilakukan melalui Kantor Pertanahan di wilayah setempat dan melibatkan prosedur yang kompleks serta memerlukan pemenuhan berbagai dokumen dan persyaratan administratif

Dalam pelaksanaannya, hukum pertanahan kerap menghadapi berbagai tantangan dan konflik. Salah satu masalah yang paling umum adalah sengketa tanah, yang sering muncul antara pemilik lahan dan pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Perselisihan ini dapat disebabkan oleh klaim hak milik yang saling bertentangan, penggunaan

tanah yang tidak sesuai peraturan, atau perubahan tata ruang yang mengubah status kepemilikan tanah.

Suatu upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut, hukum pertanahan menyediakan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa, termasuk melalui jalur mediasi, arbitrase, hingga pengadilan. Tujuan utama dari proses ini adalah untuk menjamin keadilan serta kepastian hukum bagi seluruh pihak yang bersengketa.

Secara garis besar, hukum pertanahan merupakan seperangkat aturan yang mengatur kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah. Fungsinya sangat vital dalam menjaga keadilan dan ketertiban dalam hal kepemilikan tanah, serta mengatur relasi antara pemilik tanah dan pihak lain yang terkait.

Dalam sistem hukum pertanahan juga diatur mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak tersebut meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Hak milik merupakan bentuk kepemilikan tertinggi yang memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Sementara itu, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa adalah bentuk-bentuk hak terbatas yang memberikan izin kepada pihak lain untuk menggunakan tanah dengan syarat dan batasan tertentu.

Secara keseluruhan, hukum pertanahan di Indonesia bertujuan untuk menjamin bahwa setiap individu maupun badan hukum dapat memiliki dan mengelola tanah sesuai aturan yang berlaku. Selain itu, hukum ini juga berperan dalam melindungi kepentingan ekonomi, menjaga stabilitas sosial-ekonomi, serta mendukung tatanan politik yang berpihak pada kepentingan kelas penguasa di Indonesia.

2. Peraturan Hukum perihal Tanah Di Indonesia

Dengan kata lain hukum pertanahan Sama halnya dengan hukum tanah. Effendi perangin sebagaimana dikutip Urip Santoso berpendapat bahwa yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak penguasaan atas tanah, yang merupakan lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkrit.

Pendapat yang sama juga dituliskan oleh Arba mendefinisikan hukum pertanahan sebagai keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis (bersumber pada UUPA) maupun tidak tertulis (bersumber,pada Hukum Adat), yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, beraspek privat dan publik yang disusun secara sistematis sehingga menjadi satu kesatuan sistem.²²

Peraturan-peraturan mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

²² Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*, ed 1 (medan: Redaksi, 2022), hlm 115.

Pokok Agraria (UUPA) yang memuat tentang pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Pertumbuhan penduduk Indonesia yang bertambah begitu pesat setiap tahunnya maka kebutuhan masyarakat akan tanah juga meningkat. Banyak masyarakat yang menjadikan tanah sebagai investasi karena harga tanah yang makin meningkat.²³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan hukum utama dalam mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Dalam Undang-Undang ini dijelaskan mengenai hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah, serta pengaturan mengenai pemanfaatan dan penggunaan tanah.

Telah diundangkannya perihal pertanahan di Indonesia pada Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, maka pengaturan mengenai hukum tanah telah mengalami pembaharuan hukum dari zaman kolonial ke era baru yakni hukum tanah yang berbasis hukum adat Indonesia. Hukum tanah di Indonesia ini menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agrarian nasional Indonesia. Jika kilas balik digunakan untuk menoleh tentang pemberlakuan hukum tanah adat Indonesia, maka didapati bahwa jauh sebelum Indonesia merdeka bahkan sebelum kedatangan bangsa Belanda ke Indonesia, penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia telah diberlakukan menurut hukum adat yang berlaku pada masyarakat adat dengan didasarkan kepada ketentuan-ketentuan hukum adat di masing-masing wilayah. Setelah Belanda masuk menjajah bangsa Indonesia,

²³ Meiliyana Sulistio, "Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 8, no. 2 (2020): hlm 105.

Belanda mendatangkan peraturan hukum pertanahan yang berlaku di negaranya ke Indonesia, yang kemudian diberlakukan terhadap masyarakat Indonesia. Tentu saja ketentuan-ketentuan hukum produk Belanda ini sangat merugikan kepentingan bangsa Indonesia. Hal ini disebabkan ketentuan-ketentuan hukum pertanahan kolonial ini hanya mengakomodir kepentingan-kepentingan mereka secara sepihak.²⁴

Beberapa aspek penting dalam hukum pertanahan di Indonesia yakni yang paling utama diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960: Ini adalah dasar hukum utama yang mengatur tentang hak atas tanah di Indonesia. UUPA memberikan pengaturan mengenai status hak atas tanah, batasan-batasannya, dan pengaturan hak-hak yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum, seperti:

- a) Hak Milik: Merupakan hak tertinggi yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum terhadap tanah. Pemegang hak milik memiliki hak penuh atas tanah tersebut, termasuk hak untuk mengalihkan atau menjualnya.
- b) Hak Guna Usaha (HGU): Merupakan hak untuk menguasai dan mengolah tanah yang dikuasai oleh negara untuk keperluan pertanian atau perkebunan, dengan jangka waktu tertentu.
- c) Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Hak ini diberikan oleh negara dan bisa

²⁴ Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah* (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm 9.

dimiliki oleh individu atau badan hukum, biasanya untuk jangka waktu tertentu.

- d) Hak Sewa (HS): Hak untuk menyewa tanah milik orang lain untuk waktu tertentu dengan perjanjian yang jelas.
- e) Sertifikat Tanah: Untuk memberikan kepastian hukum, tanah di Indonesia perlu didaftarkan dan diterbitkan sertifikat yang menjadi bukti sah kepemilikan atau penguasaan tanah.
- f) Peralihan Hak atas Tanah: Hukum pertanahan di Indonesia juga mengatur prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi jika seseorang ingin mengalihkan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, atau warisan. Proses ini harus melalui notaris dan pendaftaran di kantor pertanahan.
- g) Perlindungan terhadap Tanah Adat dan Masyarakat Hukum Adat: Di Indonesia, terdapat pengaturan khusus untuk tanah adat dan hak-hak masyarakat hukum adat yang terkait dengan tanah yang mereka warisi turun-temurun.
- h) Sengketa Tanah: Banyak sengketa tanah di Indonesia yang terjadi karena perbedaan penguasaan atau peralihan hak yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Oleh karena itu, pemerintah mendirikan lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menangani masalah ini.

B. Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena

hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian. Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.²⁵

Peralihan hak atas tanah merupakan proses pemindahan hak kepemilikan tanah dari pemilik sebelumnya kepada pihak lain melalui suatu bentuk pengalihan. Proses ini mencakup pengalihan hak milik kepada orang lain melalui mekanisme seperti jual beli, tukar-menukar, atau metode lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Salah satu penguasaan suatu bidang tanah yaitu jual beli tanah. Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dan hak ini memiliki fungsi sosial. Atas ini merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²⁵ Pertam Hasan Wargakusumah, 1992, Hukum Agraria, *Dasar Dasar Hukum Agraria*, 2016, hlm 215.

Pengalihan hak atas tanah di Indonesia pada Undang-Undang Peraturan Pokok Pertanian (UUPA) No. 5 Tahun 1960 untuk pertama kalinya didasarkan pada pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah. Pengaturan hak atas tanah selain tercantum pada UUPA juga didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

1) Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

2) Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdota dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdota ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdota, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

3) Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
 - b. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.
- 4) Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Peralihan ini dapat terjadi karena berbagai sebab, baik karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun karena peristiwa hukum seperti warisan. Peralihan hak ini penting untuk dicatat dan didaftarkan agar memberikan kepastian hukum bagi pihak yang

menerima hak tersebut. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi adalah melalui jual beli.

Dalam Hukum Tanah Adat, transaksi jual beli tanah (jual lepas) memiliki dua karakteristik utama, yaitu dilakukan secara tunai dan terang. Sifat tunai mengandung makna bahwa hak atas tanah berpindah dari penjual ke pembeli secara langsung dan bersamaan dengan pembayaran harga, tanpa adanya penundaan atau cicilan pada pembayaran harga tersebut. Sementara itu, sifat terang menunjukkan bahwa proses jual beli harus dilaksanakan secara terbuka di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Untuk mengesahkan transaksi tersebut, dibuat dokumen Surat Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh Kepala Desa.

Effendi Perangin berpendapat, bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa dianggap memenuhi asas terang, sehingga bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap. Dengan demikian, pembeli memperoleh pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang sah serta perlindungan hukum apabila di kemudian hari muncul gugatan yang menganggap transaksi tersebut tidak sah. Oleh karena itu, adanya sifat tunai dan terang dalam jual beli tanah menurut Hukum Tanah Adat menekankan pada kepastian hukum dan pengakuan sosial, yang bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah di masa depan.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Yang dimaksud jual beli sendiri itu oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengikat dalam pasal 5 UUPA. Dalam konteks ini, konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat tetap menjadi dasar, tetapi dengan pengaturan yang lebih seragam dan selaras dengan kepentingan nasional. Artinya, meskipun hukum adat menjadi fondasi, pengaturannya harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku secara nasional tanpa mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat.²⁶

Jual beli merupakan peralihan hak yang terjadi karena adanya perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah), dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap sah dan telah terjadi antara kedua belah pihak begitu tercapai kesepakatan mengenai barang yang diperjualbelikan beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Adapun syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata pada intinya mengatur:

²⁶ Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya* (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014)

- a. Sepakat bagi mereka yang telah mengikatkan diri,
- b. Cakap,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Karena sebab yang halal.

Syarat jual beli tanah ada 2, yaitu: syarat materiil dan syarat formal

a) Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:²⁷

1. Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi persyaratan untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Hak pembeli atas tanah tersebut bergantung pada jenis hak yang melekat pada tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, atas hak pakai. Menurut UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia secara tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Apabila pembeli memiliki kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan Indonesianya, atau merupakan badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah tersebut menjadi milik negara (Pasal 26 UUPA ayat (2)).
2. Penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang bersangkutan, di mana pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu tentu

²⁷ *Ibid.*

saja adalah pemegang sah dari hak atas tanah tersebut atau yang disebut sebagai pemilik. Apabila tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari satu orang, maka hak untuk menjual tanah tersebut harus dilakukan oleh kedua pemilik secara bersama-sama.

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).
- b. Syarat formal, setelah seluruh persyaratan materiil terpenuhi, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan menyusun akta jual beli sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mewajibkan akta tersebut dibuat oleh PPAT.²⁸ Jual beli tanah yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap dianggap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), yang menggunakan sistem konkrit/nyata/rill. Namun, sebelum PPAT menyusun akta jual beli, para pihak diwajibkan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai berikut:
1. Jika tanah sudah bersertifikat: Menyerahkan sertifikat tanah asli serta bukti pembayaran biaya pendaftaran.
 2. Jika tanah belum bersertifikat: Menyerahkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat yang ada

²⁸ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti* (Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010).

perlu diperkuat oleh Kepala Desa dan Camat, serta dokumen yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang diperlukan untuk proses sertifikasi setelah jual beli selesai.

Setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menyerahkan akta tersebut ke kantor pendaftaran tanah untuk proses pendaftaran pemindahan hak selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari kerja sejak akta ditandatangani.²⁹

Sesuai ketentuan Undang-Undang Agraria, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, dikenal istilah balik nama, yang meskipun terdengar jelas, masih ada yang belum memahami kaitannya dengan peralihan hak dalam peristiwa hukum jual beli. Untuk tanah yang bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli di hadapan PPAT, maka akan dilakukan proses balik nama. Proses ini bertujuan untuk mengubah status kepemilikan tanah dari penjual sebagai pemilik sebelumnya menjadi pembeli sebagai pemilik baru.

Pelaksanaan balik nama dilakukan di kantor pertanahan setempat sesuai lokasi tanah. Nama pemegang hak lama (penjual) pada buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang. Kemudian, nama pemegang hak baru (pembeli) akan ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia, dilengkapi dengan tanggal pencatatan dan tanda

²⁹ Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal, *Loc.cit.*

tangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang. Dalam waktu sekitar 14 hari, pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang telah beralih nama di kantor pertanahan.³⁰

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan balik nama atau ganti nama sertifikat hak milik atas tanah meliputi:

1. Surat Pengantar dari PPAT;
2. Surat Permohonan;
3. Sertifikat Asli;
4. Identitas diri Pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh Pejabat berwenang);
5. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
6. Bukti pelunasan SSB BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
7. Bukti pelunasan SSP Pph (Surat Setoran Pajak Penghasilan) Final (untuk Pph apabila hibah vertikal tidak diperlukan);
8. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan) tahun berjalan;
9. Ijin Pemindahan Hak:
 - a. Jika pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah

³⁰ I Fika Umanah Nunung, "Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah," 2020, 21.

tanggalkan apabila telah diperolehizin dari instansi yang berwenang;

- b. Pemindahan hak pakai atas tanah negara;
- c. Surat pernyataan calon penerima hak. Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat:

- 1) Nomor pendaftaran;
- 2) Nomor dan tahun surat atau buku tanah;
- 3) Nomor pajak jika mungkin;
- 4) Uraian tentang letak tanah;
- 5) Uraian tentang keadaan tanah;
- 6) Luas tanah.

Dalam peralihan hak atas tanah, PPAT memiliki peran yang sangat penting. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undanganyang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang

ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT meliputi:

1. PPAT berwenang membuat akta autentik untuk segala perbuatan hukum terkait hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah kerjanya.
2. PPAT Sementara memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah yang merupakan akta autentik terkait semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di wilayah kerjanya.
3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta tanah yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang secara khusus disebutkan dalam penunjukannya.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD
BAIK ATAS TANAH YANG BELUM BALIK NAMA (Studi Putusan
Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt)

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Beritikad Baik Atas Perjanjian
Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan bagian dari kegiatan yang tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Dalam proses ini, kejujuran atau itikad baik menjadi aspek krusial yang harusnya dimiliki oleh kedua belah pihak dalam melakukan kegiatan jual beli ini. Pembeli yang bertindak dengan itikad baik layak memperoleh perlindungan hukum secara layak, sementara mereka yang tidak beritikad baik tidak sepatutnya dilindungi secara hukum.

Dalam hubungan sosial masyarakat, secara umum berlaku prinsip bahwa individu yang jujur harus mendapat perlindungan, sedangkan mereka yang tidak jujur harus menanggung akibat dari perbuatannya. Itikad baik menjadi elemen penting dalam hukum, karena tidak semua perilaku masyarakat diatur secara tertulis dalam undang-undang. Beberapa ketentuan lahir dari kesepakatan antar pihak, dan karena dibuat oleh manusia, aturan tersebut tentu memiliki keterbatasan.

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak,

Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, dimana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini, kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli.³¹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pentingnya itikad baik dalam konteks penguasaan fisik tanah dan kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a, dijelaskan bahwa penguasaan tanah harus dilakukan dengan niat baik, secara terbuka, dan diakui oleh masyarakat sekitar. Sementara itu, Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa apabila sertifikat tanah telah diterbitkan secara sah kepada pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak bisa mengajukan klaim apabila tidak melakukan keberatan tertulis atau gugatan dalam waktu lima tahun sejak sertifikat dikeluarkan.

Pembeli yang beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang tidak mengetahui bahwa penjual tidak memiliki hak penuh atas objek yang dijual. Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1267 K/Pdt/2012 menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Oleh karena itu, perjanjian jual beli yang melibatkan pembeli yang beritikad baik harus dianggap sah, dan apabila ada pihak yang merasa dirugikan, hak pembeli tersebut tetap wajib dilindungi.

³¹ Rio Law Jurnal Volume Nomor and Desember Issn, "*Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*", Volume Nomor and Desember issn 2023, hlm 6.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik didasarkan pada Pasal 531 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perlindungan ini diberikan karena pembeli memperoleh hak atas benda dengan itikad baik, yakni tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa pada objek tersebut. Namun, pembeli hanya bisa dikategorikan sebagai beritikad baik jika ia juga telah melakukan verifikasi terhadap keabsahan objek yang dibelinya, sesuai prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016.

Putusan-putusan Mahkamah Agung sejak tahun 1950-an sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga telah memberikan penafsiran atas pengertian pembeli beritikad baik. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955 dan Nomor 3447 K/Sip/1956, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. Mahkamah Agung juga pernah menyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958, bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah pembeli yang beritikad baik.

Sesudah berlakunya UUPA, Mahkamah Agung sebenarnya masih mengartikan pembeliberitikad baik dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 yaitu sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti

misalnya telah dicabutnya surat kuasa penjual oleh pemilik asal tanahnya. Namun itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, tertuang pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/Sip/1973 yaitu bahwa pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.³²

Dalam KUH Perdata, istilah pembeli beritikad baik diperjelas melalui kriteria bahwa pembeli harus mengikuti prosedur serta memenuhi dokumen sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dan menunjukkan sikap hati-hati dalam memeriksa legalitas tanah yang diperjanjikan. Untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang dirugikan, salah satu upaya yang dapat ditempuh adalah melalui pengadilan.

Terdapat perkembangan positif dalam perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik. Salah satunya adalah diterbitkannya SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa pembeli tetap dapat dilindungi meskipun kemudian diketahui bahwa penjual tidak memiliki hak atas tanah. Kemudian, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pedoman yang lebih rinci mengenai kriteria pembeli beritikad baik, yang sangat berperan dalam memberikan kepastian hukum serta mendukung perkembangan regulasi pertanahan di Indonesia.

Dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli dalam mencari tahu keabsahan

³² T Latiful, Marlia Sastro, and Herina Wati, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA)," *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, no. 2 (2023): hlm 2, <https://doi.org/10.29103/sjp.v11i2.12132>.

objek jual beli tanah, perjanjian jual beli tersebut sudah sesuai dengan peraturan-perundang-undangan dengan memeriksa secara seksama fakta material dan keabsahan peralihan hak atas tanah yang dibelinya terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan Hukum bagi pembeli yang beritikad baik, namun kenyataannya ada Putusan-Putusan Sengketa Perdata yang berkaitan dengan Permasalahan Pembeli yang Beritikad Baik yang seharusnya mendapatkan Perlindungan Hukum tetapi dalam Putusan Pengadilan pihak Pembeli Yang Beritikad Baik dikalahkan atau ditolak dalil-dalilnya dalam sengketa di Pengadilan.

B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt

Permasalahan dalam perkara Putusan No: 30/Pdt.G/2019/PN Snt yang mana penggugat ingin melakukan peralihan balik nama atas objek jaminan sertipikat hak atas tanah dikarenakan tergugat tidak dapat melunasi hutangnya sebesar .. kepada debitur dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara lisan atas dasar rasa kepercayaan bagi kedua pihak saja.

Untuk dapat melakukan perbuatan hukum peralihan balik nama pada objek jaminan sertipikat hak atas tanah dibutuhkan persetujuan dari pemilik sah yang namanya tertera dalam sertipikat tanah tersebut. Namun, diketahui pihak selaku debitur yang meminjam uang telah meninggal dunia dan pihak selaku kreditur telah berusaha mencari keberadaan atau alamat dari ahli waris dari tempat tinggal tergugat, akan tetapi tidak ada satupun yang mengetahui alamat ahli waris dari tergugat. Dalam pokok perkara inilah yang menjadi

permasalahan bagi pihak kreditur untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sengeti.

Putusan hakim di pengadilan pada dasarnya mencerminkan aspek kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Namun, dalam praktiknya, tidak mudah untuk menerapkan ketiga aspek tersebut, terutama dalam hal menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan. Keadilan sendiri merupakan konsep yang sering dibahas dalam dunia hukum. Namun, definisi keadilan bisa berbeda-beda tergantung pada sudut pandang dan pemahaman setiap orang.

Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, menegaskan bahwa “peradilan umum berwenang menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata”. Tugas dan kewenangan peradilan umum di bidang perdata adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa diantara para pihak yang berperkara.

Dalam hukum acara perdata, hakim dalam memutuskan suatu perkara harus mempertimbangkan syarat formil dan syarat materil. Kedua syarat ini memiliki peran penting dalam menentukan apakah suatu gugatan dapat diterima dan apakah gugatan tersebut memiliki dasar yang kuat untuk dikabulkan.

Syarat formil berkaitan dengan prosedur dan bentuk pengajuan gugatan. Syarat ini harus dipenuhi agar gugatan dapat diterima dan diperiksa

oleh pengadilan. Jika syarat formil tidak terpenuhi, hakim dapat menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Hukum Acara Perdata di Indonesia mewajibkan seorang penggugat yang ingin menuntut haknya untuk membuat surat gugatan. Namun, menyusun surat gugatan bukanlah hal yang sederhana, karena seringkali hakim menyatakan suatu gugatan tidak dapat diterima (*niet-ontvankelijke verklaard*) dengan alasan gugatan tersebut dianggap kabur (*obscure libel*), yang berarti surat gugatan tersebut kabur tidak jelas dalam menguraikan tuntutan atau dasar hukumnya.³³

Seperti halnya dalam surat gugatan yang dijakukan penggugat ke Pengadilan Negeri Sengeti Putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Snt. Dalam hal ini penulis akan menguraikan secara singkat pokok perkara pada Putusan tersebut sebagai berikut :

- 1) bahwa telah terjadi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat yang terletak di Mendalo Darat RT.03 Kecamatan Jambi Luar Kota (Jaluko) seluas 475 M2 bersertipikat hak milik Nomor 2727/Desa Mendalo Darat tahun 1992 dari pemilik asal bernama Dahliar tanah kavlingan Nomor urut 3. Pada tahun 2007 dijual kepada Herison dan sudah dibaliknamakan atas nama Herison.
- 2) Bahwa objek tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor 2727/ Desa Mendalo Darat tahun 1992 tersebut oleh Sdr. Herison pada tahun 2009 dijual kepada Penggugat seharga Rp65.000.000,00 (enam puluh lima

³³ Sunarto Sunarto, "Prinsip Hakim Aktif Dalam Perkara Perdata," *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 5, no. 2 (2016), Hlm. 3

juta rupiah) dibayar tunai oleh Penggugat kepada Herison selaku penjual dan selanjutnya sertifikat tersebut diserahkan langsung ketangan Pengguga dan sejak itu pula objek tanah yang diperjual belikan tersebut dikuasai langsung oleh Penggugat hingga sekarang

- 3) Bahwa Pada September 2019, Penggugat berusaha mengurus balik nama sertifikat dan mendatangi penjual, Sdr. Herison, di alamat asalnya. Namun, Penggugat mengetahui bahwa Herison telah meninggal. Penggugat menanyakan informasi tentang ahli warisnya kepada warga setempat, tetapi ahli waris tersebut tidak lagi tinggal di alamat tersebut dan keberadaannya tidak diketahui hingga kini.
- 4) Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut terjadi, sertifikat hak milik Nomor 2727/ Desa Mendalo Darat tahun 1992 tersebut saat itu sudah beralih ditangan Penggugat, namun tidak dibuat surat perjanjian jual belinya dengan pembayarannya secara tunai
- 5) Bahwa penggugat ingin mengubah dan membaliknamakan sertifikat atas namanya sebagai pembeli, tetapi terkendala karena ahli waris penjual (Tergugat) tidak diketahui keberadaan dan alamatnya, meskipun telah dilakukan upaya pencarian. Padahal, kehadiran pemilik asal (Herison) atau ahli warisnya sangat diperlukan untuk memenuhi persyaratan administrasi di Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi (Turut Tergugat). Akibatnya, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah secara penuh atau melakukan peralihan hak lainnya atas tanah tersebut.

Namun, pada saat pembacaan surat gugatan pada tanggal 20 Januari 2019 dan untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang akan memberikan keterangan. Salah satu keterangan yang diberikan saksi-saksi tersebut adalah bahwa saksi bertemu dengan penggugat pada tahun 2017. Pada tahun 2017, Saksi bertemu dengan Penggugat yang menanyakan lokasi tanah sesuai sertifikat yang dibawanya. Penggugat membawa sertifikat asli dan fotokopinya, serta menceritakan bahwa Herison telah meminjam uang secara bertahap sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dengan menjaminkan sertifikat tanah atas namanya. Karena Herison tidak mampu melunasi hutangnya, maka sertifikat hak atas tanah berada di tangan Penggugat.

Dalam hal ini dapat dipahami, untuk memenuhi syarat formil maka surat gugatan haruslah jelas. Padahal, gugatan tersebut telah disiapkan oleh seorang kuasa hukum yang memiliki sertifikasi advokat. Dalam praktiknya, suatu gugatan dapat dinyatakan kabur (*obscuur libel*) karena beberapa alasan, seperti kesalahan penggugat dalam menentukan pihak yang digugat (*error in persona*), uraian posita atau fundamentum petendi yang tidak jelas atau kabur, objek sengketa yang batas-batasnya tidak terdefinisi dengan baik (*error in objecto*), dan alasan lainnya. Gugatan yang tidak sempurna dapat mengakibatkan putusan tidak dapat dilaksanakan dengan baik. Dalam hal ini, Ketua Pengadilan Negeri,

sebagai eksekutor putusan, berwenang untuk menyatakan bahwa suatu putusan tidak dapat dieksekusi (*non executable*).³⁴

Sementara untuk syarat materil, dibutuhkan pembuktian yang cukup, namun dalam hal ini perjanjian jual beli tanah antara penggugat (kreditur) dan tergugat (debitur) dibuat dalam bentuk tidak tertulis (lisan). Perjanjian lisan pada dasarnya diakui sebagai alat bukti yang sah di pengadilan, asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian lisan juga mengikat para pihak yang membuatnya berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa perjanjian memiliki kekuatan seperti undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Namun, meskipun perjanjian lisan dianggap sah, pada proses pembuktiannya seringkali sulit.

Pasal 1865 KUH Perdata yang menentukan “Setiap proses pembuktian orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”. Pada proses pembuktian dalam Putusan No:30 penggugat memberikan bukti yaitu sebagai berikut:

- 1) Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2727 atas nama Herisontanggal 15 Januari 2007, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-1;

³⁴*Ibid*

- 2) Foto copy peta kaplingan objek tanah nomor urut 3 atas nama Dahliar, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-2;
- 3) Foto copy Surat Pernyataan dari Wahyu Putra, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-3;
- 4) Foto copy Surat Pernyataan dari Kasno, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-4

Berdasarkan bukti-bukti mengenai permohonan yang diajukan oleh Penggugat, penulis akan menguraikan dasar apa saja yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim untuk dapat memutuskan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Snt, sebagai berikut:

- 1) Menimbang bahwa untuk menghindari kesalahan dalam eksekusi setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), perlu dilakukan klarifikasi objek sengketa sesuai Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg serta SE MA No. 7/2001 jo. SE MA No. 5/1994. Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) pada 31 Januari 2020, yang menunjukkan lokasi tanah yang dikuasai Penggugat berbeda dengan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2727/Desa Mendalo Darat.
- 2) Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 584 BW, hak milik atas benda hanya dapat diperoleh melalui pemilikan, perlekatan,

daluwarsa, pewarisan, atau penyerahan berdasarkan peristiwa perdata. Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan keterangan Saksi Kasno dan Wahyu Saputra, penyerahan hak milik tanah dari Herison kepada Penggugat dilakukan karena hutang piutang, bukan jual beli seperti dalil Penggugat.

- 3) Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 BW yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”
- 4) Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW, suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat yaitu, kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal.
- 5) Menimbang bahwa menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pengertian jual beli tanah mengacu pada hukum adat, yang mencakup konsepsi, asas, lembaga, dan sistem hukum adat. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah pemindahan hak yang bersifat tunai (harga dibayar penuh saat transaksi), terang (dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan nyata (akta sebagai bukti sah perbuatan hukum).
- 6) Menimbang bahwa setelah mencermati pengertian dan syarat-syarat jual beli tanah menurut UU No. 5 Tahun 1960, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan,

Herison tidak menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat berdasarkan jual beli seperti yang didalilkan. Keterangan saksi-saksi menunjukkan bahwa penyerahan sertifikat tersebut dilakukan karena perjanjian hutang piutang. Dengan demikian, penyerahan sertifikat tanah tidak dapat diartikan sebagai jual beli, karena syarat-syarat hukum adat (tunai, terang, dan nyata) tidak terpenuhi. Selain itu, dalil Penggugat bahwa jual beli terjadi secara lisan juga tidak memenuhi syarat hukum adat.

Berdasarkan pertimbangan majelis hakim yang telah penulis uraikan uraikan pada sebelumnya. Penggugat juga tidak dapat menunjukkan bukti-bukti lain seperti kwitansi dan surat-surat lainnya kalau bahwasannya tanah tersebut didapatkan oleh penggugat dari jual beli seperti yang diterangkan oleh kedua saksi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara mengatur mengenai alat bukti dalam hukum perdata yang terdiri atas bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. seperti yang diterangkan oleh kedua saksi.

Oleh karena itu, majelis hakim memutuskan bahwa peralihan objek jaminan sertipikat hak milik atas tanah yang didapat karena jual beli seperti yang diterangkan dalam isi surat gugatan penggugat ditolak atau tidak dapat dikabulkan karena bukti-bukti yang penggugat berikan dalam persidangan dan tidak ada bukti pendukung lainnya yang menunjukkan kalau objek jaminan sertipikat hak atas tanah yang dipegang penggugat

didapatkan dari jual beli melainkan karena sebagai jaminan karena tergugat tidak dapat melunaskan hutangnya kepada penggugat dalam perjanjian hutang-piutang yang dibuat secara lisan.

Oleh karena itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Senget Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Snt. Majelis mengadili bahwa:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.375.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Kewajiban Tergugat untuk mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat tidak dapat diselesaikan karena perjanjian antara kedua pihak dilakukan secara lisan dan tidak dapat dibuktikan, mengingat tidak adanya bukti tertulis seperti kwitansi.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah merupakan bagian penting dari upaya menciptakan kepastian dan keadilan dalam hukum pertanahan di Indonesia. Secara normatif, hukum positif Indonesia, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, telah mengatur prinsip-prinsip yang memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi tanah secara sah, terbuka, dan berdasarkan itikad baik. Dalam beberapa putusan, dalil-dalil pembeli ditolak meskipun transaksi telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan pembeli telah bertindak dengan kehati-hatian. Hal ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara prinsip perlindungan hukum secara normatif dengan penerapannya dalam proses peradilan. Banyak faktor yang memengaruhi kondisi tersebut, mulai dari kelemahan sistem administrasi pertanahan, tidak terbukanya riwayat tanah, hingga perbedaan interpretasi hakim dalam menilai itikad baik.
2. Dalam proses pembuktian dalam persidangan, hakim menemukan dalil gugatan penggugat kabur (*obscure libel*). Penggugat mengklaim objek jaminan (sertipikat tanah) diperoleh melalui jual beli, tetapi bukti dan keterangan saksi justru menunjukkan sertipikat diserahkan sebagai jaminan hutang piutang. Jika sertipikat tanah tersebut didapatkan dari

jual beli harus harus memenuhi syarat hukum adat (tunai, terang, dan nyata). Namun, tidak ada bukti tertulis atau akta yang membuktikan transaksi jual beli, sehingga hakim menyimpulkan syarat hukum adat tidak terpenuhi. Dan ketidakhadiran Tergugat dan Ahli Waris Tergugat (debitur) telah meninggal, dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya, menghambat proses balik nama sertipikat karena persetujuan pemilik atau ahli waris diperlukan.

Jaminan seperti sertipikat hak atas tanah. Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan memenuhi syarat-syarat hukum akan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi para pihak.

B. Saran

1. Sebaiknya hindari membuat perjanjian secara lisan terutama untuk transaksi besar , khususnya yang melibatkan objek seperti sertipikat hak atas tanah, dibuat secara tertulis dan disahkan oleh notaris atau pejabat yang berwenang. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa perjanjian tertulis akan memberikan kepastian hukum (legal certainty) dan memudahkan proses pembuktian (burden of proof) di hadapan pengadilan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Dan sebaiknya penggugat menggunakan jasa kuasa hukum yang kompeten untuk menyusun gugatan dengan jelas dan lengkap, serta memastikan semua bukti yang diperlukan tersedia. Secara teoritis pembeli seharusnya mendapatkan perlindungan hukum apabila di kemudian hari muncul sengketa atau klaim dari pihak lain terhadap tanah yang dibelinya

2. Dalam hal ini, meskipun perjanjian lisan dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum berdasarkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sebaiknya perjanjian jual beli dibuat secara tertulis karena Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata tidak menjelaskan secara signifikan mengenai bentuk-bentuk perjanjian serta fungsinya.

Oleh karena itu, perlu diperjelas kegunaannya sesuai dengan kegiatan yang dilakukan. Sebagai contoh, perjanjian tertulis sebaiknya digunakan untuk kegiatan-kegiatan tertentu seperti perjanjian jual beli dengan nominal besar, wajib menggunakan perjanjian tertulis agar pada saat terjadi wanprestasi, proses pembuktian di pengadilan dapat dilakukan dengan lebih mudah dan efektif. Sementara perjanjian lisan dapat digunakan untuk transaksi yang lebih sederhana atau nilai nominal kecil.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Dr. Joko Sriwidodo, S.H., M.H., M.Kn., CLA., and M.H. Dr. Kristiawanto, S.H.I. *Memahami Hukum Perikatan*. Edited by Emanuel Edo M. Cetakan pe. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014, 2021.
- H.S., Salim. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, 2010.
- Hasan Wargakusumah, 1992, Hukum Agraria, Pertam. *Dasar Dasar Hukum Agraria*, 2016.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Marzuki, Peter Mahmid. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, 2008.
- Muchsin. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, 2009.
- Rahmat Ramadhani. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Ed 1. medan: Redaksi, 2022.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudja. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Wahyu Kuncoro. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015.

B. Jurnal

- Budiastuty, Retnavia Putri. "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Dan Pembuktian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Didasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)." *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum 1*, no. 2 (2022): 2. <https://doi.org/https://doi.org/10.55904/cessie.v1i2.431>
- Endriana, Muchamad Satria, and Widhi Handoko. "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang." *Notarius 15*, no. 1 (2022): 206.

Gita Silva Pramesti. “Pengaturan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan Dan Implementasinya.” *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* 1, no. 01 (2024): 39–52. <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.31>.

Hermawan, Putri Kalingga, and Mohammad Fajri Mekka Putra. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt. G/2021/Pn Bks).” *PALAR (Pakuan Law Review)* 8, no. 2 (2022): 432–45.

Jonatan Samosir, Mustamam, Adil Akhyar. “Analisis Yuridis Wanprestasi Terhadap Akta Pengakuan Hutang Dalam Perjanjian Kerjasama Pemasukan Modal (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 191 K/Pdt/2019).” *Jurnal Ilmiah METADATA, Volume 3 Nomor 3 September 2021* 3, no. 1 (2021): 1097–1121. <https://doi.org/https://doi.org/10.10101/metadata.v3i3>.

Latiful, T, Marlia Sastro, and Herina Wati. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA).” *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, no. 2 (2023): 381. <https://doi.org/10.29103/sjp.v11i2.12132>.

Nomor, Volume, and Desember Issn. “Rio Law Jurnal,” 2023.

Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi, Khotibul Islam, and Rina Khairani Pancaningrum. “Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah Protection for Good Faith Buyers in Civil Disputes About Land.” *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (2020)

Sa’adah, Nur. “Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli.” *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2021): 145. <https://doi.org/10.32493/rjih.v4i2.16145>.

Sulistio, Meiliyana. “Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 8, no. 2 (2020): 105–11.

Sunarto, Sunarto. “Prinsip Hakim Aktif Dalam Perkara Perdata.” *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 5, no. 2 (2016): 3.

C. Skripsi

- Harkmawati, and Fransisca Kurnia. "Kajian Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)." Universitas Jember, 2015. <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/65437>.
- Heni Astuti. "Perjanjian Hutang Piutang Perorangan Menggunakan Jaminan Sertifikat Yang DiiKAT Akta Jual Beli Di Kabupaten Kendal." Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), 2021.
- Koesuma, Arya. "Pembuktian Wanprestasi Dalam Hutang Piutang Secara Lisan (Tinjauan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 18/Pdt/G.S/2021/PN. Mrt)." Universitas Jambi, 2023. <https://repository.unja.ac.id/id/eprint/59168>.
- Lesmana, Aditia. "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Belum Di Daftarkan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Smg)." Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), 2022.
- Martha Noviaditya. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." niversitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.
- Pakpahan, Rio Zulpan Diari. "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah." Universitas Medan Area, 2016. <https://repositori.uma.ac.id/123456789/290>.
- Rachmi, Sulisttyarini. "Makna Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Menurut Hukum Indonesia Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang 2018." Universitas Brawijaya Malang, 2018.
- Sihombing, Angga Nugraha. "Perlindungan Hukum Terhadap Keselamatan Dan Kesehatan Pekerja Pada PT. PLN (Persero)." University Medan Area Instutional Repository, no. 22-May-2017 (2017): 4. <http://hdl.handle.net/123456789/1816>

D. Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955 dan Nomor 3447 K/Sip/1956

Putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2012

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016