

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK
SEKALIGUS DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT YANG
BERWENANG**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr)

TESIS



Oleh:

NAMA : ALIFA ARWANASHRI

NIM : 20921053

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK
SEKALIGUS DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT YANG
BERWENANG**

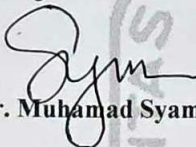
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr)

Oleh :

Nama Mhs. : Alifa Arwanashri, S.H
No. Pokok Mhs. : 20921053

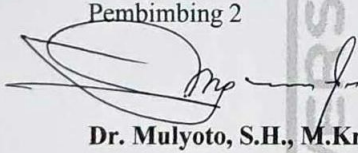
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada Rabu, 25 Februari 2026
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1


Prof. Dr. Muhamad Syamsudin, S.H., M.H.

Yogyakarta, 5-3-2026.

Pembimbing 2


Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 1-03-2026

Penguji


Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 6-03-2026

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA**

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Alifa Arwanashri

NOM : 20921053

Menyatakan telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK SEKALIGUS DILAKUKAN DI HADAPAN PPAT YANG BERWENANG.

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyelenggaraannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini adalah ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Yogyakarta, 2 Februari 2026

Yang membuat pernyataan,



Alifa Arwanashri, S.H
20921053

MOTTO

“Ini termasuk karunia Tuhanku untuk mengujiku, apakah aku bersyukur atau mengingkari (nikmat-Nya). Barang siapa bersyukur, maka sesungguhnya dia bersyukur untuk (kebaikan) dirinya sendiri, dan barang siapa ingkar, maka sesungguhnya Tuhanku Maha Kaya, Maha Mulia”

(An-Naml 27:40)

PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk:

-  *Suami tercinta penulis,*
-  *Permata hati kedua putri sholihah penulis,*
-  *Keempat orang tua penulis,*
-  *Saudara-saudari penulis, dan*
-  *Putra sholih penulis yang telah terlebih dahulu berpulang kepada pemilik-Nya ”*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat karunia dan hidayah Nya penulis diberikan kemudahan-kemudahan dalam menyelesaikan tesis penulis yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Tidak Sekaligus Dilakukan Di Hadapan PPAT yang Berwenang (Studi Putusan : Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr)”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam penulisan dan penyusunan penelitian ini, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna yang didasarkan pada keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Dengan segala kerendahan hati, ketulusan dan keikhlasan hati dengan tanpa mengurangi rasa hormat dengan senang hati penulis akan menerima kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan ini di masa yang akan datang.

Selanjutnya, dalam penulisan tesis ini penulis tidak luput dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersabar dan telaten dalam membimbing dan mengarahkan penulisan tesis ini;
4. Dr. Mulyoto S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersabar dan telaten dalam membimbing dan mengarahkan penulisan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Bapak dan Ibu Staf Pegawai Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah sangat membantu untuk seluruh urusan penulis selama mengikuti perkuliahan;
7. Bapak Setyo Dwi Handoko, A.Ptnh., M.M. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan;
8. Bapak Abdurrahman Mazli, S.H. selaku Hakim di Pengadilan Negeri Barabai;
9. Bapak Rochim Angga Kusuma Suprpto, S.Hut., M.Sc. Selaku Pj. Kepala Desa Getasanyar;
10. Masyarakat Desa Getasanyar yang dengan senang hati membantu penulis dalam proses wawancara;

11. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 14 dan Angkatan 16 yang telah kebersamai penulis dalam perjuangan selama masa perkuliahan;

12. Serta para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Terimakasih atas segala dukungan, motivasi dan doanya.

Harapan penulis, dengan tersusunnya tesis ini akan berguna dan bermanfaat bagi para penulis pribadi, para pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

DAFTAR ISI

MOTO DAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.	vi
ABSTRAK	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas	12
F. Kerangka Teori	25
G. Metode Penelitian	37
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	44

BAB II TINJAUAN TEORETIK TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN KEPUTUSAN HAKIM

A. Kajian tentang Perlindungan Hukum dan Perjanjian Jual Beli Tanah	46
1. Pengertian Perlindungan Hukum	46
2. Pengertian Jual Beli Tanah	48
3. Asas-asas dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	50
4. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah	53
5. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Tanah	55
6. Pendaftaran Tanah	57
B. Kajian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	61
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	61
2. Tugas, Kewenangan dan Peran PPAT	65
C. Kajian tentang Putusan Pengadilan	72
1. Pengertian Putusan Hakim	72
2. Asas-Asas Putusan	79
3. Kekuatan Putusan Pengadilan	83

BAB III ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN ATAS PEMBELIAN TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN SEKALIGUS DI HADAPAN PPAT YANG BERWENANG DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI

A. Gambaran Umum Kasus	91
B. Dasar Pertimbangan Putusan Pengadilan terhadap Pembelian Tanah yang Tidak Dilakukan Sekaligus di Hadapan PPAT yang Berwenang	92
C. Perlindungan Hukum Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Getasanyar Kecamatan Sidorejo Kabupaten Magetan	119

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	126
---------------------	-----

B. Saran	127
DAFTAR PUSTAKA	128

Daftar Tabel

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sebelumnya-----	17
Tabel 3.1 Dasar-dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr -----	95

ABSTRAK

Proses Jual beli tanah di bawah tangan sering menimbulkan konflik, salah satunya kasunya di Pengadilan Negeri Cikarang penjual tanah tidak diketahui keberadaanya pada saat pembeli mendaftarkan tanah tersebut melalui PPAT. Pembeli tanah menggugat Amir hamzah dan Rachmad selaku pemilik tanah sebelumnya dan meminta kepada Pengadilan Negeri Cikarang untuk mengesahkan jual beli tanah di bawah tangan tersebut, namun putusan hakim dalam perkara ini belum mencerminkan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan putusan hakimnya belum bisa dilaksanakan oleh pembeli tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer sebagai bahan hukum utama dan bahan hukum sekunder sebagai bahan hukum pendukung. Bahan hukum ini dikumpulkan dan ditelaah dari studi pustaka dan wawancara yang kemudian data tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa *pertama*, dasar pertimbangan hakim dalam menangani kasus ini berdasarkan syarat materiil jual beli tanah, keterangan para saksi dan kwitansi pembayaran jual beli tanah, meskipun belum terpenuhi asas terang jual tanah tersebut tetap sah. *Kedua*, Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli tanah adalah pada saat pembeli tanah itu telah melaksanakan syarat materiil dan syarat formil dalam jual beli tanah, tidak memenuhi salah satu syarat tersebut maka pembeli tanah tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum. Saran yang diberikan adalah seharusnya pengacara penggugat dalam gugatannya meminta dijadikan penjual sekaligus pembeli agar tanah tersebut bisa didaftarkan, hakim dalam memutuskan sebuah perkara putusannya harus condemnatoir dan Kantor pertanahan bersama IPPAT aktif penyuluhan akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan.

Kata-Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dikenal sebagai negara yang bercorak agraris, di mana mayoritas penduduknya menggantungkan kehidupan pada pemanfaatan sumber daya alam, salah satunya adalah tanah. Kondisi tanah di Indonesia tergolong sangat subur, dengan kekayaan alam yang melimpah. Oleh karena itu, kebijakan yang mengatur legalitas tanah menjadi hal yang krusial dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat terkait kepemilikan dan pengelolaan lahan. Dalam kehidupan masyarakat, tanah memiliki arti yang bersifat multidimensional, mencerminkan berbagai aspek, baik sosial, ekonomi, maupun budaya. Sifatnya yang begitu kompleks ini, pemilik tanah umumnya mempertahankan haknya dengan segala cara apabila merasa hak tersebut dilanggar.¹

Hak atas penguasaan tanah pada dasarnya mencerminkan pandangan mendasar mengenai peran tanah dalam kehidupan manusia. Pandangan ini menempatkan tanah sebagai bagian dari permukaan bumi yang menjadi tempat tinggal, lahan pertanian, dan ruang bagi berbagai aktivitas manusia guna memenuhi kebutuhan hidup serta menjamin kelangsungan hidupnya. Pemanfaatan unsur bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk mewujudkan kemakmuran

¹ Farida Pattingi. 2011. "Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun Temurun dalam Praktik Pendaftaran Tanah". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*. Volume 19. Nomor 4. 2011. hlm. 355-356.

sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Istilah-istilah seperti “dikuasai”, “dikendalikan untuk digunakan”, dan “diselenggarakan dengan maksud yuridis” memiliki makna yang berbeda satu sama lain, dan perbedaan ini juga berdampak pada konsekuensi hukumnya. Kata “dikuasai” tidak dapat disamakan dengan “dimiliki”. Jika suatu tanah disebut “dikuasai” dalam konteks pemerintahan, maka secara hukum hal ini merujuk pada penguasaan fisik oleh seseorang yang memanfaatkan tanah tersebut secara efektif misalnya petani atau buruh. Meskipun demikian, hal ini tidak berarti mereka secara hukum adalah pemilik sah tanah tersebut. Biasanya, terdapat dokumen yang menunjukkan hak atas tanah tersebut serta bukti nyata bahwa orang tersebut benar-benar menguasainya secara fisik.² Sebaliknya, kepemilikan tanah secara yuridis atau hukum tidak otomatis menunjukkan bahwa pemiliknya juga menguasai tanah itu secara fisik, karena penguasaan tersebut bisa saja didasarkan pada perjanjian atau bentuk kerja sama tertentu.³

² Maria Farida Naibaho. 2015. “Pengakuan Penguasaan dan Pendudukan Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang Berakibat Sengketa; Studi Kasus Putusan MA No. 2511/K/PDT/1995 Tanggal 09 September 1997”. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*. Volume VIII. 2015. hlm. 5-6.

³ Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pena Grafika. hlm.59.

Pertumbuhan jumlah penduduk yang disertai dengan kemajuan zaman turut mendorong perkembangan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi. Perkembangan ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah. Dalam situasi tersebut, keberadaan regulasi mengenai kepemilikan dan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting, mengingat permintaan tanah terus meningkat seiring bertambahnya populasi. Sementara itu, luas lahan yang tersedia tidak bertambah, bahkan cenderung menyusut akibat faktor alam maupun campur tangan manusia. Tentu fenomena tersebut membuat harga tanah di Indonesia setiap harinya juga mengalami kenaikan. Selain itu pada Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap individu memiliki hak atas kepemilikan pribadi, dan hak tersebut tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang oleh siapa pun, hal itu menegaskan bahwa negara melindungi hak warganya untuk memiliki kepemilikan pribadi, termasuk hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan bentuk kepemilikan yang harus dicatat melalui sistem pendaftaran tanah. Dalam sistem tersebut, setiap pencatatan wajib memuat informasi yang jelas dan terperinci mengenai setiap perubahan atau peristiwa yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Pada tahun 1960 Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang mana bersumber pada hukum adat. Undang-undang ini bertujuan untuk menetapkan landasan dalam menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Kepastian

hukum tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah”.⁴

Karena pentingnya proses pendaftaran tanah ini, maka baik petugas yang berwenang maupun masyarakat diharapkan dapat bekerja sama demi tercapainya tujuan utama dari sistem pendaftaran tersebut. Ketentuan ini mengandung makna bahwa segala bentuk kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah harus disertai dengan kegiatan pendaftaran, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum, ke kantor pertanahan setempat guna memperoleh kepastian hukum atas hak atas tanah yang dikuasai.⁵

Sebelum UUPA diberlakukan, sistem hukum pertanahan di Indonesia masih bersifat dualistik, yaitu hukum adat dan hukum kolonial Belanda yang berjalan saling berdampingan. Bukti kepemilikan tanah berdasarkan hukum adat atau ulayat umumnya tidak tertulis, melainkan didasarkan pada pengakuan masyarakat dengan batas-batas alami sebagai penanda. Sebaliknya, menurut hukum kolonial Belanda, bukti kepemilikan harus dalam bentuk tertulis seperti rincik dan girik, yang pada dasarnya menunjukkan pembayaran pajak bumi dan bangunan.⁶

⁴ Daliyo, J.B dkk. 2001. *Hukum Agraria I*. Cetakan 5. Jakarta: Prehallindo. hlm.80.

⁵ Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jilid 2. Jakarta: Prestasi Pustaka. hlm.23.

⁶ Mujiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty. hlm.24.

Dalam hal pencatatan hukum, terdapat perbedaan antara hak atas tanah berdasarkan hukum agraria nasional, sedangkan hak lama yaitu pada zaman kolonial Belanda. Hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atau diciptakan setelah berlakunya UUPA. Hak lama merujuk pada hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang telah ada sebelum UUPA berlaku, termasuk hak-hak yang belum tercatat atau diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, peraturan tersebut dianggap kurang efektif, sehingga kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui mekanisme seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam badan usaha, maupun bentuk perbuatan hukum lainnya yang mengalihkan hak kecuali yang dilakukan melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi jual beli tanah mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli secara permanen. Dalam hukum adat, praktik ini dikenal dengan istilah “jual lepas”, yang dalam

⁷ Harris Sibuea. 2011. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Jurnal Negara Hukum*. Volume 2. Nomor 2. 2011. hlm.290.

bahasa Jawa sering disebut sebagai “adol plas”, “adol jugil”, “sade plas”, atau “sade jugil”.

Jual beli tanah berdasarkan hukum adat harus memenuhi asas hukum yang bersifat tunai serta dilakukan secara terang dan riil. Artinya, penyerahan objek tanah dan pembayaran harga dilakukan secara langsung pada saat transaksi, meskipun pelunasan harga belum sepenuhnya selesai. Meskipun pembayaran belum lunas, hal tersebut tidak membatalkan fakta bahwa tanah telah diserahkan oleh penjual dan diterima oleh pembeli. Perjanjian tetap sah dan berlaku, sedangkan sisa pembayaran yang belum dilunasi dianggap sebagai hubungan utang-piutang antara kedua belah pihak.⁸ Terang dalam jual beli tanah secara hukum adat adalah transaksi peralihan hak atas tanah tersebut diketahui oleh Perangkat Desa setempat, sedangkan riil adalah peralihan hak atas tanah tersebut memang benar terjadi sesuai kenyataannya.

Jual beli tanah yang dilaksanakan menggunakan hukum adat, yang mana dalam proses jual beli itu disaksikan dan dibantu oleh Kepala Desa setempat pada saat ini tidak boleh dilakukan lagi. Transaksi jual beli tanah saat ini telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

“Peralihan 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”

⁸ Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali. hlm.95.

Namun pada kenyataannya proses jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa ataupun proses jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat. Salah satunya di Desa Getasanyar, yang mana para warga Getasanyar memiliki kebiasaan atau adat tersendiri dalam melakukan jual beli tanah tidak di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu dengan cara pembeli dan penjual saling sepakat dalam proses jual beli itu melibatkan Perangkat Desa maupun tetangga objek tanah yang di perjualbelikan tersebut. Selain itu masyarakat Getasanyar dalam proses jual beli tanah menunjukkan *pipil* atau pajak bumi bangunan sebagai bukti kepemilikan suatu tanah dan sebagian masyarakat Getasanyar kurang mengerti fungsi suatu sertifikat tanah tersebut dengan ditandai adanya perbedaan antara objek jual beli tanah dengan sertifikat yang diberikan penjual kepada pembeli. Oleh sebab itu, karena kebiasaan masyarakat yang seperti itu berisiko timbulnya konflik agraria yang selama ini masih sering terjadi di Indonesia. Mayoritas masyarakat Indonesia masih belum mengerti akibat hukum yang dihadapi apabila melakukan jual beli tanah dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan serta status tanah itu tidak berbalik nama secara hukum nasional meskipun jual beli itu telah dilakukan secara tunai, terang dan riil. Selain itu, pada Pasal 52 ayat (2) UUPA adanya larangan seorang Kepala Desa menjadi saksi atau menguatkan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan karena itu melanggar Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah dan apabila dilanggar maka mendapatkan ancaman kurungan selama 3 bulan atau denda sebesar Rp. 10.000.

Hal yang sama terjadi di Pengadilan Cikarang yang mana Nyonya Suryani membeli tanah ke Tuan Amir Hamzah dengan perjanjian di bawah tangan terlebih dahulu pada 14 Desember 2008 dengan harga Rp.18.000.000. Seiring berjalannya waktu bu Suryani ingin melakukan akad jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan penjualnya yaitu Tuan Amir Hamzah, tetapi penjualnya tidak bisa dihubungi bahkan tidak bisa ditemui untuk melangsungkan akad jual beli tanah di hadapan pejabat berwenang. Oleh sebab itu pada 01 Oktober 2019 Nyonya Suryani menggugat Amir Hamzah dan Rachmad sebagai pemilik sertifikat yang sah, karena Tuan Amir Hamzah dalam melakukan jual beli tanah dengan Tuan Rachmad juga dilangsungkan di bawah tangan pada Mei tahun 2007. Pada saat itu Tuan Rachmad menyerahkan sertifikat asli masih atas namanya sendiri kepada Tuan Amir Hamzah dan menyerahkan penguasaan fisik tanahnya, di mana hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (*Verstek*);
3. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan tergugat II pada tanggal 14 Desember 2009 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebidang tanah dengan SHM Nomor

3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt.002
Rw.04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt.002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi;
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membalik namakan atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt.002 Rw.04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I DAN Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.151.000,- (satu juta seratus lima puluh satu ribu rupiah).

Namun dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr hakim dalam memutuskan perkara masih belum tuntas sepenuhnya, karena hakim belum menunjuk dan memerintah PPAT maupun Kantor Pertanahan setempat yang berwenang untuk mengalihkan tanah tergugat menjadi penggugat serta dalam putusan tersebut telah melampaui apa yang telah digugat oleh penggugatnya. Oleh sebab itu berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka timbul suatu permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli tanah. Oleh karena itu, peneliti ingin melakukan

kajian yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Di bawah Tangan yang Tidak Sekaligus Dilakukan Di hadapan PPAT yang Berwenang” (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang?
2. Bagaimana Perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan yang tidak sekaligus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang peralihannya hanya dilakukan di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi setiap pembacanya, baik kepentingan teoretis maupun kepentingan praktis, sebagai berikut:

1) Manfaat Teoretis

Penulis berharap penulisan tesis ini bisa memberikan sumbangan ide secara teoretis terkait pengembangan ilmu di bidang Hukum Agraria khususnya peralihan hak atas tanah karena selama ini terdapat ketidakpastian hukum terhadap status peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dan hasil penelitian tesis ini juga diharapkan memberikan informasi keilmuan kepada pembaca yang sedang butuh atau mendalami hukum agraria maupun perlindungan hukum terhadap pembeli jika proses jual beli itu dilakukan di bawah tangan.

2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi berupa masukan dan pembelajaran yang bermanfaat bagi berbagai pihak, termasuk Pemerintah, Mahasiswa, Dosen, Badan Pertanahan Nasional, serta Notaris/PPAT. Selain itu, penelitian ini dapat memberikan wawasan terhadap masyarakat secara luas terkait implikasi hukum jika melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas

Penulis menyadari bahwa penelitian ini bukan merupakan kajian pertama dalam bidang tersebut, karena sebelumnya telah ada beberapa studi yang mengangkat tema serupa. Namun, guna menghindari unsur plagiarisme, penulis menegaskan perbedaan yang terdapat pada judul, rumusan masalah, serta substansi pembahasan dalam penelitian ini. Berdasarkan telaah literatur yang telah dilakukan, ditemukan sejumlah penelitian yang memiliki keterkaitan dengan topik yang dibahas dalam studi ini, seperti dipaparkan pada Tabel 1.1 berikut ini.

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sebelumnya

No	Nama Peneliti	Perbandingan
1.	Panji Prasetyo (2021)	Judul yang diangkat yaitu ''Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah di bawah Tangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No.1/Pdt.G/2020/PN SBG)'''. Rumusan Masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana perlindungan hukum perjanjian jual-beli tanah di bawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 1/Pdt.G/2020/Pn Sng? 2. Bagaimana perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik terhadap akta jual-beli yang tidak diakui penjual berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 1/Pdt.G/2020/Pn Sbg? Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual-beli atas tanah yang dilaksanakan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan suatu perbuatan ilegal, namun hanya sebagai syarat informal saja. Konsekuensi jika tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tidak adanya jaminan

		kepastian hukum. Konsekuensi selanjutnya yaitu hak atas tanah tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga tidak dapat terbit sertipikat yang merupakan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Berdasarkan analisis yang telah diuraikan, Pengadilan Negeri Subang telah memberikan putusan yang sesuai. Pembeli beritikad baik terhadap transaksi jual beli yang dilaksanakan, dan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sudah dijual terlebih dahulu kepada orang lain. PPAT juga sudah melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya untuk membuat akta jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT lain yang dilakukan oleh orang sebelumnya terlambat, karena tanah tersebut sudah lebih dahulu terbit sertipikat atas nama tuan WL.⁹ Perbedaan dengan penulis adalah meneliti terkait dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum terkait jual beli tanah di bawah tangan setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr.
2	Abdul Haris Nasir (2013)	Judul “Jual Beli Hak Atas Tanah Bekas Lahan Transmigrasi di Kecamatan Karang Bintang Kabupaten Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan”. Rumusan Masalah sebagai berikut :

⁹ Panji Prasetyo. 2021. “Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah di bawah Tangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No.1/Pdt.G/2020/PN SBG)”. *Tesis*. Jakarta: Universitas Indonesia. hlm. 101-102.

		1. pelaksanaan jual beli tanah bekas lahan transmigrasi yang mana hal itu dilakukan secara lisan maupun dihadiri perangkat desa setempat 2. bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah bekas lahan transmigrasi tersebut? Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli hak atas tanah bekas lahan transmigrasi di lokasi penelitian dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Praktik jual beli yang dilakukan ada secara tertulis yang ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan diketahui oleh Kepala Desa setempat tetapi tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ada secara lisan dengan hanya menggunakan kwitansi sebagai tanda terima pembayaran harga jual belinya. Dengan kata lain jual beli yang dilakukan adalah di bawah tangan. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan menurut hukum adat adalah sah karena memenuhi syarat terang dan tunai. Jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah akibatnya tidak dapat didaftarkan peralihan hak atas tanahnya dari penjual kepada pembeli sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰ Perbedaan dengan penulis adalah meneliti terkait dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum terkait jual beli tanah di bawah tangan setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr
3.	Zikra Fitrianti	Judul penelitian “Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura oleh Penjual

¹⁰ Abdul Haris Nasir. 2013. “Jual Beli Hak Atas Tanah Bekas Lahan Transmigrasi di Kecamatan Karang Bintang Kabupaten Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan”. Tesis. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. hlm. 97-98.

	(2020) Serta diagunkan Kepada Bank oleh Pihak Ketiga”. Rumusan Masalah sebagai berikut : 1. Bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan dijual kembali serta dijadikan agunan kepada Bank dalam putusan ini berdasarkan ketentuan yang berlaku? 2. Bagaimanakah Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan tersebut dikaitkan dengan kesesuaian dengan norma hukum dan kepatutan? Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun syarat-syarat materiil sudah terpenuhi, dan pembeli selaku Penggugat dapat membuktikan dalil- dalilnya serta Tergugat juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dan II atas tanah tersebut, Maka sudah sepatutnya jual beli dalam kasus ini adalah sah berdasarkan bukti bukti yang ada dan Bank selaku pemegang Hak Tanggung beritikad tidak baik, tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dan tidak menerapkan prinsip 5 C dalam melakukan penilaian terhadap debitur dan dalam analisis, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, pertimbangan hakim yang sesuai dengan norma hukum dan kepatutan adalah menolak permohonan kasasi oleh Bank. Perbedaan dengan penulis adalah meneliti terkait dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum terkait jual beli tanah di bawah tangan setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Cikarang
--	---

		No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr. ¹¹
4.	Aji Ilham Al Ayubi (2024)	Judul penelitian “Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Bekas Tanah Hak Eigendom di Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan” Rumusan Masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah bekas hak <i>eigendom</i> yang disaksikan oleh Perangkat Desa di Kecamatan Gempol? 2. Bagaimana proses pendaftaran tanah bekas hak eigendom di kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan? Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan itu jika berdasarkan hukum adat jual beli tanah itu sah tetapi berdasarkan KUHPerdara dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak sah dan tidak bisa didaftarkan peralihan tersebut. pendaftaran tanah bekas hak Eigendom ini harus melalui permohonan hak terlebih dahulu baru bisa didaftarkan kepada kantor pertanahan Kabupaten Pasuruan dengan mendasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penetapan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Penguasaan Benda Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda Atau Badan Hukum Milik Belanda.¹² Perbedaan dengan penulis adalah meneliti terkait dengan perlindungan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan dasar pertimbangan hakim terkait jual beli tanah di bawah tangan setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Cikarang

¹¹ Zikra Fitrianti, 2020. “Akibat Hukum Jual Beli Tanah di bawah Tangan dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura oleh Penjual serta Diagunkan Kepada Bank oleh Pihak Ketiga”. *Tesis*. Jakarta: Universitas Indonesia. hlm. 99-100.

¹² Aji Ilham Al Ayubi. 2024. “Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Bekas Tanah Hak Eigendom di Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan” . *Tesis*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret. hlm. 96-97.

		Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr.
5.	Deliani Permata Sari (2021)	Judul Penelitian “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya”. Rumusan Masalah sebagai berikut: 1. Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar? 2. Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli dibawah tangan? 3. Apakah akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan? Hasil penelitian menunjukkan bahwa Alasan masyarakat masih melakukan jual beli yang perolehan tanahnya secara di bawah tangan, di karenakan jual beli tanah sesuai menurut hukum adat tidak berbelit-belit, prosesnya cepat, dengan biaya murah, dan masih ada masyarakat yang tidak tahu bahwa jual beli tanah harus dengan akta otentik di hadapan PPAT. Proses pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan, yaitu dimulai dengan persiapan penjual dan pembeli. Pelaksanaan jual beli yang di hadiri oleh para pihak, penghulu suku, para saksi, para batas sepadan, jika semua sudah sepakat secara bulat dan utuh, maka dilakukan ijab qabul penjual dan pembeli yang diikuti ijab qabul oleh mamak suku penjual dan pembeli, baru kemudian dibuatkan Surat Keterangan jual Beli Tanah, terakhir dilakukan penandatanganan surat jual beli oleh semua yang terkait dan registrasi oleh Sekretariat KAN. Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan ialah jual belinya sah menurut hukum, kekuatan pembuktian surat jual beli di bawah tangan lemah, karena terbuka peluang untuk disangkal

		dan surat jual beli di bawah tangan itu tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.¹³ Perbedaan dengan penulis adalah meneliti terkait perlindungan hukum dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dan dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr.
6.	Novia Susanti (2017)	Judul tesis “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli di bawah Tangan di Kabupaten Padang Pariaman”. Rumusan Masalah sebagai berikut : 1. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman? 2. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman? 3. Bagaimana kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman? Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pembuatan perjanjian jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk yaitu pertama yang dibuat diantara Penjual dan Pembeli saja dan yang kedua yang diketahui oleh Kepala Desa selaku aparat pemerintahan dalam suatu Desa. Proses pendaftaran tanah pertama kali

¹³ Deliani Permata Sari, 2021. “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya”. *Tesis*. Padang: Universitas Andalas. hlm. 98-99.

		berdasarkan jual beli di bawah tangan sama hal nya dengan pendaftaran tanah pertama kali yang persyaratan dan prosedurnya telah ditetapkan dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010. Kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali adalah dapat digunakan apabila menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya telah cukup dan juga harus didukung oleh dokumen pelengkap lainnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010. Perbedaan dengan penulis adalah penulis membahas terkait perlindungan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan dan dasar pertimbangan hakim dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr.¹⁴
7.	Siti Zahra (2024)	Judul Penelitian “Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin” . Rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin ? 2. Bagaimana penerapan transaksi jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin? 3. Bagaimana pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli pada masa yang akan datang? Hasil penelitian menunjukkan bahwa

¹⁴ Novia Susanti. 2017. “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli di bawah Tangan di Kabupaten Padang Pariaman”.Tesis. Padang: Universitas Andalas. hlm. 96-97.

		adanya pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli terdapat adanya tahapan-tahapan sehingga kedepannya masyarakat Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin lebih tertib dalam sistem administrasi dan lebih memiliki kepastian hukum yang nyata dalam membeli tanah tanpa akta jual beli dan tanpa sertifikat, Peraturan daerah kabupaten Banyuasin Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penatausahaan Surat Pengakuan Hak Atas Tanah tujuan diterbitkan Peraturan Daerah ini adalah memberikan kepastian hukum, perlindungan Hukum, Peralihan Hukum terhadap penguasaan dan pengusahaan tanah. Perbedaan dengan penulis adalah penulis membahas terkait perlindungan hukum terkait jual beli tanah di bawah tangan dan dasar pertimbangan hakim dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr.¹⁵
8.	Rahmadhani Hidayat (2022)	Judul Penelitian “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan yang telah di <i>Waarmerking</i>”. Rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan (konvensional) yang telah di <i>waarmerking</i>? 2. Apakah suatu perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang telah di <i>waarmerking</i> menjadi dasar pembuatan akta jual beli? Hasil penelitian menunjukkan bahwa

¹⁵ Siti, Z. 2024. “Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin”. *Tesis*. Palembang: Universitas Sriwijaya. hlm. 98-99.

		Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata perjanjian/pengikatan dianggap sempurna apabila memenuhi syarat yaitu adanya kesepakatan, kecakapan bertindak, adanya objek yang diperjanjikan serta sebab yang halal. Hal tersebut menjadikan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan memiliki kesempurnaan dalam batasan-batasan perjanjian serta pengikatannya. tetapi, dalam peralihan/perolehan hak atas tanah sendiri memiliki aturan sendiri untuk ketentuannya, Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan peralihan hak atas serta satuan rumah susun hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di bawah tangan sekalipun telah di <i>waarmerking</i> oleh Notaris tidak dapat dijadikan sebagai dasar Peralihan maupun pembuatan sertifikat, perjanjian pengikatan jual beli tersebut hanya merupakan bukti pendukung bahwa mereka yang melakukan perjanjian sebelumnya serta untuk pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dapat dibuat apabila pihak-pihak yang melakukan perjanjian sebelumnya hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. <i>Waarmerking</i> atau register merupakan salah satu kewenangan yang diberikan kepada Notaris untuk mencatat dalam buku register miliknya terhadap sebuah perjanjian/pengikatan yang dibuat sendiri oleh para pihak secara pribadi. Notaris tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian serta tanda tangan yang dibubuhkan di dalamnya. Perbedaan dengan penulis adalah penulis membahas terkait perlindungan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan dan dasar pertimbangan hakim dasar
--	--	--

		pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr. ¹⁶
9	Sumaryono (2009)	Judul Penelitian “Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)” Rumusan masalahnya sebagai berikut: 1. Bagaimanakah status Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks? 2. Bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti? Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah dengan mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan Negeri setempat yang berwenang. Pengadilan memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah dan berdasarkan keputusan tersebut memberikan kuasa kepada pembeli selaku penggugat untuk bertindak mewakili penjual dan sekaligus bertindak atas namanya sendiri selaku pembeli, sehingga jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli PPAT untuk segera didaftarkan pada kantor Pertanahan setempat.

¹⁶ Rahmat Hidayat.. 2022. “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan yang Telah di *Waarmerking*”. Tesis. Semarang: Universitas Islam Agung. hlm. 97-98.

		Perbedaan dengan penulis adalah penulis membahas terkait perlindungan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan dan dasar pertimbangan hakim dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr. ¹⁷
10.	Hamka J. (2023)	Judul Penelitian “Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan dan Kekuatan Pembuktiannya Setelah Dilegalisasi oleh Notaris”. Rumusan masalahnya sebagai berikut: 1. Apakah PPJB belum lunas yang dilegalisasi oleh notaris dapat dimohonkan pembatalan di pengadilan? 2. Apakah pemegang hak milik atas tanah dapat menjadi pembeli di dalam PPJB jika didalamnya ada bangunan orang lain? Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB belum lunas antara AM dengan NJ yang dilegalisasi oleh notaris dapat dibatalkan melalui gugatan di Pengadilan atau menunggu perjanjian tersebut diperkarakan lalu meminta didepan hakim agar perjanjian tersebut dibatalkan. NJ merasa dirugikan, klausul dalam PPJB yang mengatur bahwa NJ menyerahkan tanah dan bangunan setelah ditandatanganinya PPJB sedangkan harga objek PPJB tersebut belum dibayarkan dan digantungkan pada sesuatu yang belum tentu terjadi. Untuk kasus antara AM dengan NJ, pemilik tanah adalah AM. Maka AM tidak dapat menjadi pembeli di dalam PPJB karena dalam ketentuan PERMEN PUPR No. 11/2019

¹⁷ Sumaryono. 2009. “Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. *Tesis*. Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 99-100.

		Pasal 1 ayat (1) mengatur tentang tujuan akhir dalam pelaksanaan PPJB adalah akta jual beli, sedangkan kasus tersebut di atas tidak bisa dilaksanakan akta jual beli karena pemilik tanah adalah AM. Perbedaan dengan penulis adalah penulis membahas terkait perlindungan hukum terkait jual beli tanah dibawah tangan dan dasar pertimbangan hakim dasar pertimbangan putusan pengadilan terhadap pembelian tanah yang tidak dilakukan sekaligus di hadapan PPAT yang berwenang khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr.¹⁸
--	--	--

Dari hasil kajian yang dilakukan oleh penulis di atas, kebaruan (*novelty*) atau perbedaan penulisan saya dengan penelitian terdahulu adalah perbedaan objek penelitian, judul penelitian, rumusan masalah penelitian, teori yang digunakan, dasar hukum yang berfungsi sebagai pisau analisis dalam menjawab permasalahan di dalam penulisan ini dan solusi yang dapat dilakukan untuk menghadapi keadaan putusan yang tidak dapat dilaksanakan akibat putusan hakim bersifat *deklatoir*. Oleh karena itu peneliti meyakini bahwa kajian ini bersifat orisinal dan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori adalah alat analisis untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Adapun kerangka teori yang digunakan oleh peneliti, sebagai berikut:

¹⁸ J, Hamka. 2023. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan dan Kekuatan Pembuktiannya Setelah Dilegalisasi Oleh Notaris". *Tesis*. Padang: Universitas Andalas, hlm. 102-103.

1. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, dimaknai sebagai bentuk kesadaran yang mendalam terhadap pentingnya menjaga harkat dan martabat manusia, yang bersumber dari prinsip-prinsip Negara Hukum Pancasila.¹⁹ Dalam kerangka ini, perlindungan hukum tercermin melalui hubungan yang fungsional dan proporsional antara lembaga-lembaga kekuasaan negara, penyelesaian sengketa melalui musyawarah sebagai langkah utama, serta peradilan yang digunakan sebagai jalan terakhir. Selain itu, hak asasi manusia dipahami tidak hanya sebagai hak atau kewajiban semata, tetapi sebagai keseimbangan antara keduanya.²⁰ Segi mekanismenya perlindungan hukum terbagi menjadi dua bentuk, pertama perlindungan preventif adalah berupa tindakan pencegahan untuk menghindari pelanggaran hukum atau norma yang berlaku sedangkan perlindungan hukum represif adalah upaya hukum terakhir yang dilakukan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa, bertujuan untuk memulihkan gangguan dan memberikan sanksi kepada pihak yang bersalah.²¹ Oleh sebab itu perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tersebut tetap berlaku jika memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta perjanjian tersebut mengikat kepada kedua belah pihak saja.

¹⁹ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. hlm. 2.

²⁰ *Ibid*

²¹ *Ibid*

Relevansi antara teori perlindungan hukum dengan penelitian ini adalah masih belum terpenuhinya perlindungan hukum preventif karena minimnya pengetahuan masyarakat terhadap akibat hukum yang terjadi akibat jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum represif masih belum tercermin pada putusan Pengadilan Negeri Cikarang masih karena Penggugat tidak bisa menjalankan putusan tersebut. Salah satu penyebabnya adalah pemerintah setempat, baik Pemerintah Desa maupun kantor pertanahan setempat jarang untuk melakukan sosialisasi terkait hukum agraria kepada masyarakat Getasanyar dan oleh sebab itu hingga sekarang praktik jual beli tanah di bawah tangan masih banyak dilakukan.

Asas *Nemo Plus Juris* ini melindungi pembeli terhadap kesewenangan yang dilakukan oleh penjual, maksudnya penjual tanah tidak boleh melebihi-lebihkan suatu luas tanah yang diperjualbelikan kecuali berdasarkan bukti kepemilikan atas nama penjual.²² Maka dari itu apabila terjadi jual beli tanah yang dilakukan perjanjian dibawah tangan dan telah memenuhi asas *Nemo Plus Juris* serta asas personalitas maka perjanjian jual beli di bawah tangan itu sah. Tanah yang menjadi objek jual beli tersebut juga beralih kepada pembeli dan bisa di kuasai serta bisa dikerjakan tanah tersebut.²³ Maka dari itu

²² Putri, A.M.P. dan Wahyuddin. "Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerapkan Asas Nemo Plus Juris Pada Peralihan Hak Atas". *Private Law Universitas Mataram*, Volume 5. Nomor 2. 2025.

²³ Adi Putera Parlindungan. 1994. "*Pendaftaran Tanah di Indonesia*". Cet. 2. Bandung: Mandar Maju. hlm. 56.

Pemerintah memiliki kewajiban untuk melakukan penyuluhan hukum terhadap seluruh masyarakat Indonesia, khususnya warga di Desa Getasanyar tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum preventif.

Asas kepribadian (*personalitas*) menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat di dalamnya, dan tidak mengikat pihak lain di luar perjanjian tersebut.²⁴ Prinsip ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1315 jo. Pasal 1338 ayat (1) jo. Pasal 1340 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut B.N. Marbun, asas kepribadian mengandung pengertian bahwa seseorang hanya dapat membuat dan menjalankan perjanjian untuk kepentingan pribadinya, tidak untuk kepentingan pihak lain.²⁵ Selain itu, perjanjian hanya berlaku dan mengikat antara pihak-pihak yang secara langsung membuat kesepakatan tersebut. Ketentuan dalam Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu perikatan yang lahir dari perjanjian hanya memiliki kekuatan hukum terhadap pihak-pihak yang membuatnya. Pihak ketiga yang tidak turut serta dalam perjanjian tersebut tidak memiliki hak maupun kewajiban berdasarkan perjanjian itu. Oleh karena itu, perjanjian hanya menciptakan hubungan hukum antara para pihak yang sepakat, tanpa melibatkan pihak luar atau pihak ketiga yang tidak terlibat langsung.

²⁴Ahmadi Miru. 2016. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta. hlm. 14.

²⁵ B.N, Marbun. 2009. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Swara. hlm. 25.

2. Tinjauan tentang Perjanjian

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu tindakan nyata dari suatu perikatan sedangkan perikatan sendiri adalah sebuah bentuk yang masih abstrak dari sebuah perjanjian dan dapat diartikan bahwa dengan adanya hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih saling mengikatkan diri, dengan adanya dua perikatan tadi kedua belah pihak atau lebih itu timbul hak dan kewajiban untuk memenuhi sebuah prestasi.²⁶ Dasar hukum perikatan diatur dalam Pasal 1223 KUHPerdara yang mana isinya tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena Undang-undang. Berdasarkan dari sumber dari perikatan ini ada 2 macam yaitu perikatan yang disebabkan adanya sebuah persetujuan sebelumnya dan perikatan yang disebabkan oleh adanya Undang-Undang.

Perjanjian ialah sebuah perikatan antara dua orang atau lebih yang mana telah terjadi kesepakatan sebelumnya dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak berkepentingan. Dalam sebuah transaksi jual beli para pihak terlebih dahulu menyepakati mengenai objek yang diperjual belikan serta menyepakati harga jual beli tersebut. Apabila perjanjian jual beli disebabkan adanya unsur *essensialia* yakni adanya suatu hubungan hukum antara harga dan benda, jika tanpa adanya

²⁶ R. Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. hlm.1.

unsur harga dan benda maka tidak bisa dikatakan sebuah perjanjian jual beli.²⁷

Pada Pasal 1313 KUHPerdato memberikan sebuah pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang lain bahkan bisa lebih. Pelaksanaan perjanjian itu para pihak telah sepakat terhadap apa-apa yang mereka sepakati sebelumnya guna memenuhi sebuah prestasi yaitu melakukan janji-janji yang sudah diperjanjikan. Prestasi adalah sebuah tindakan atau perbuatan yang harus dilakukan oleh para pihak yang sudah terikat sebuah perjanjian, apabila tidak melakukan prestasi maka akibat hukumnya salah satu pihak dinyatakan wanprestasi serta prestasi ini diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdato.²⁸

Mengenai syarat sahnya perjanjian itu diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu:²⁹

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat sahnya perjanjian itu terbagi menjadi 2 yaitu untuk syarat nomor satu dan dua adalah syarat subjektif, jika hal itu tidak

²⁷ Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm.78.

²⁸ Paendong, K. dan Taunaumang, H. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *Lex Privatum*, Volume 10. Nomor 3. 2022.

²⁹ Alicia Walangitang. "Kajian Hukum Atas Kontrak Baku Elektronik Dikaitkan Dengan Sahnya Perjanjian Dalam Kuhperdata". *Lex Privatum*, Volume.8.Nomor 2.2020.

terpenuhi maka suatu perjanjian itu dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat mengajukan ke pengadilan negeri setempat guna membatalkan perjanjian tersebut, tetapi jika tidak keberatan perjanjian tersebut maka perjanjian itu tetap sah. Syarat nomor tiga dan empat ialah syarat objektif, apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang sejak awal sudah disepakati tersebut menjadi batal demi hukum, maksudnya adalah perjanjian itu sejak awal dianggap tidak pernah ada.

Menurut Ahmad Miru, ada tiga macam unsur dalam suatu perjanjian yang merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang mana telah diatur dalam Pasal 1320 dan 1339 KUHPerdata dan uraiannya sebagai berikut:³⁰

1. Unsur Esensialia

Artinya dalam suatu perjanjian pasti ada prestasi-prestasi yang harus dilaksanakan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mana mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian. Artinya unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak. Tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial maka tidak ada kontrak. Misalnya dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga. Tanpa ada kesepakatan

³⁰ Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: Rajawali Press. hlm. 40.

mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli maka batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.³¹

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam Undang-undang. Apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, Undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Misalnya, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang-Undang seperti yang telah diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak. Sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Unsur ini pada hakikatnya

³¹ Ratnaningsih, I.D.A.S. dan Dewi, C.I.D.L. "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Volume 5. Nomor 1. 2024.

bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui Pengadilan.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di Desa Getasanyar tersebut secara syarat sahnya perjanjian sudah terpenuhi semua unsurnya. Pada kenyataanya peralihan hak atas tanah tersebut beralih secara hukum adat saja karena perjanjian tersebut di buat di hadapan tetangga objek tanah tersebut dan tetangga rumah. Oleh sebab itu peralihan hak atas tanah itu sekaligus dilakukan di hadapan PPAT agar kepemilikan tanah tersebut bisa berpindah secara yuridis dan atas nama di sertifikat berganti nama menjadi atas nama beli.

3. Tinjauan tentang Putusan Pengadilan

Menurut Pasal 1 ayat (8) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, hakim merupakan pejabat pengadilan negeri yang memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjalankan proses peradilan. Oleh karena itu, peran utama seorang hakim adalah menjalankan kewenangan hukum untuk memeriksa dan memutus perkara yang diserahkan ke pengadilan. Pada proses peradilan, hakim bertugas menjaga ketertiban hukum serta menetapkan keputusan

berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dalam setiap perkara. Dengan demikian, tugas utama hakim meliputi menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya, sebagaimana dijelaskan dalam prinsip-prinsip kekuasaan kehakiman yang tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009.

Hakim tidak diperkenankan menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara. Proses mengadili mencakup serangkaian tindakan hakim dalam menerima, memeriksa, dan memutus perkara pidana berdasarkan prinsip kebebasan, kejujuran, dan ketidakberpihakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (9) KUHAP. Hakim tidak boleh menolak suatu perkara hanya karena tidak adanya ketentuan hukum atau karena ketentuan tersebut dianggap kurang jelas. Hal ini karena dalam prinsip hukum, hakim dianggap mengetahui hukum (*ius curia novit*).³² Bila terjadi kekaburan dalam aturan hukum, maka hakim berkewajiban untuk menafsirkannya. Selain itu, menurut Gustav Redbruch seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara harus mencerminkan Keadilan maksudnya hakim harus bisa memutuskan suatu perkara dengan adil bagi semua pihak lalu harus mencerminkan kepastian hukum dengan maksud dalam proses peradilan sampai putusan terbit harus sesuai

³² M, Yahya Harahap. 2007. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 20.

dengan prosedur yang berlaku pada saat itu dan putusan hakim harus bisa mencerminkan kemanfaatan bagi masyarakat luas.

Sebagai pejabat negara dan penegak hukum, hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dalam mempertimbangkan berat ringannya suatu pidana, hakim juga harus memperhatikan faktor-faktor yang mencerminkan sifat baik atau buruk dari pelaku. Hakim juga harus mengundurkan diri dari suatu perkara jika memiliki hubungan keluarga, baik sedarah maupun semenda, sampai derajat ketiga, atau memiliki hubungan sebagai suami istri (termasuk yang telah bercerai) dengan ketua majelis, hakim anggota, jaksa, advokat, atau panitera. Hal ini diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009.

Hakim ketua wajib menggunakan bahasa Indonesia di dalam persidangan agar mudah dimengerti oleh para pihak, baik penggugat, tergugat, terdakwa, maupun saksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 153 KUHAP. Namun, dalam praktik, jika pihak yang bersangkutan tidak memahami bahasa Indonesia dengan baik, maka hakim dapat menggunakan bahasa daerah agar komunikasi berjalan lancar. Sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim diwajibkan memberikan pertimbangan atau pendapat secara tertulis mengenai

perkara yang sedang dibahas, yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari proses pemeriksaan tersebut.

Pada Pasal 196 ayat (1) HIR/Pasal 185 ayat (1) RBG dinyatakan bahwa keputusan yang bukan merupakan putusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan juga, tidak dibuat secara terpisah melainkan hanya dituliskan dalam berita acara persidangan saja.³³ Berdasarkan kedua pasal tersebut dapat disimpulkan ada 2 (dua) macam putusan yaitu putusan sela dan putusan akhir.

1) Putusan sela

Putusan sela merupakan jenis putusan yang dijatuhkan oleh hakim sebelum adanya putusan akhir, dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan proses pemeriksaan perkara. Ketentuan mengenai putusan sela disebutkan dalam Pasal 185 ayat (1) HIR dan Pasal 48 RV. Berdasarkan pasal tersebut, hakim memiliki kewenangan untuk mengeluarkan putusan yang bukan merupakan putusan akhir (*eindvonnis*) selama proses persidangan masih berlangsung. Meskipun bukan putusan akhir, putusan sela tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan akhir atas pokok perkara. Artinya, sebelum menjatuhkan putusan akhir, hakim dapat mengeluarkan putusan sela, baik yang bersifat *preparator* (persiapan) maupun *interlocutoir* (pengarahan

³³ Ahmad Latief Mujahid. 2007. *Kebijakan Reformasi Hukum: Suatu Rekomendasi (jilid II)*. Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI. hlm.283.

jalannya pemeriksaan). Putusan sela umumnya berisi perintah-perintah tertentu yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa, dengan maksud untuk membantu kelancaran proses pemeriksaan hingga akhirnya hakim dapat mengambil keputusan terhadap pokok perkara. Dalam teori dan praktik peradilan, dikenal pula berbagai jenis putusan yang muncul sebagai bagian dari putusan sela tersebut.

2) Putusan Akhir

Menurut H. Ridwan Syahrani, putusan akhir (*eindvonnis*) merupakan putusan yang mengakhiri proses pemeriksaan suatu perkara perdata pada tingkat peradilan tertentu.³⁴ Dalam perkara perdata, terdapat tiga tingkatan pemeriksaan, yaitu Tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Tingkat banding di Pengadilan Tinggi, dan Tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Sudut pandang sifat amar atau diktum putusan, itu dapat diklasifikasikan ke dalam tiga jenis, yaitu Putusan *declatoir*, Putusan *Constitutief* dan Putusan *Condemnatoir*.

Pada kasus perdata seorang hakim itu sifatnya pasif dalam memutuskan suatu perkara yang di tangannya dan hal itu sudah diatur dalam Pasal 178 HIR, yang mana seorang hakim itu dilarang memutus suatu perkara melebihi gugatan yang dibuat oleh seorang penggugat

³⁴ Raynaldo Handojo Putra dan Mia Hadiati. "Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum Dalam Menolak Gugatan Cerai yang Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) di Pengadilan Dilihat Dari Perspektif Hukum Acara Perdata". *Unes Law Review*, Volume 6. Nomor 2. Desember 2023.

kepada tergugat. Pada putusan Pengadilan Cikarang Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr seorang hakim mengeluarkan putusan yang melebihi gugatan dari penggugat

G. Metode Penelitian

1) Tipe Penelitian

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai jenis penelitian hukum normatif, karena objek kajiannya terkait asas-asas, Norma, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini³⁵. Penelitian ini mengkaji regulasi terkait perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan serta mengkaji dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara tentang jual beli tanah yang tidak sekaligus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.

2) Objek Penelitian

Objek penelitian ini fokus terhadap semua dokumen regulasi yang berkaitan dengan perlindungan hukum dan dasar pertimbangan hakim dalam peristiwa hukum jual beli tanah yang tidak sekaligus di hadapan pejabat yang berwenang. Untuk pengaturannya meliputi:

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

³⁵ M. Syamsudin. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. hlm. 59.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

3) Subjek Penelitian

Subjek Penelitian ini adalah para pihak atau responden yang dapat memberikan informasi atau data, yaitu:

- a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan
- b) Masyarakat Desa Getasanyar Kecamatan Sidorejo Kabupaten Magetan

4) Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang relevan dengan isu hukum yang sedang dikaji. Sementara itu, pendekatan kasus (*case approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif di mana peneliti membangun argumentasi hukum berdasarkan analisis terhadap kasus-kasus konkret yang terjadi di

lapangan. Kasus-kasus tersebut tentunya memiliki relevansi atau keterkaitan erat dengan isu hukum yang sedang diteliti.³⁶

5) Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yang bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber di lapangan melalui kegiatan penelitian. Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui penelitian lapangan (*field research*), dengan melakukan wawancara secara langsung kepada subjek penelitian yang telah ditentukan sebelumnya. Penelitian normatif juga diperlukan adanya data wawancara guna melengkapi dan menjawab persoalan yang ada dalam tulisan ini serta tidak ada larangan untuk melakukan wawancara dalam suatu penelitian normatif³⁷. Sementara itu, data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan atau materi penelitian. Data sekunder ini sering disebut juga sebagai bahan hukum, karena terdiri atas berbagai sumber hukum yang relevan dengan isu yang diteliti. Bahan hukum yang digunakan dalam ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari:
 - a. Kitab Undang-undang hukum Perdata;

³⁶ Peter Mahmud Marzuki.2016. *Penelitian Hukum, Cetakan Kedua belas*. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 133.

³⁷ *Ibid*

- b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
 - e. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
 - f. Peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang terkait dengan judul penelitian ini.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku teks ilmiah, hasil penelitian terdahulu, jurnal ilmiah, makalah-makalah seminar, dan bahan bacaan ilmiah dari internet yang terkait dengan penelitian.
 3. Bahan hukum tersier yaitu berupa kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, dan ensiklopedia.

6) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumplan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Wawancara (interview) merupakan metode tanya jawab yang dilakukan dengan seseorang untuk memperoleh informasi

sebagai bagian dari data primer dalam penelitian ini. Teknik wawancara yang digunakan dilakukan secara langsung dengan pihak-pihak yang menjadi subjek dalam penelitian ini. Pada pelaksanaannya, peneliti menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) sebagai alat bantu untuk mengarahkan proses pengumpulan data agar tetap fokus pada topik penelitian dan memperoleh informasi yang dibutuhkan secara sistematis.³⁸ Para pihak yang menjadi narasumber untuk di wawancarai dalam penelitian ini ialah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magetan dan Masyarakat di Desa Getasanyar Kecamatan siderejo Kabupaten Magetan.

- b. Studi pustaka dan dokumen dilakukan melalui penelusuran terhadap berbagai literatur dan dokumen hukum yang relevan dengan topik penelitian. Kegiatan ini mencakup proses seleksi terhadap data sekunder atau bahan hukum, kemudian dilanjutkan dengan klasifikasi berdasarkan penggolongan bahan hukum (primer, sekunder, dan tersier). Selanjutnya, data yang telah dikumpulkan disusun secara runtut, sistematis, dan logis agar dapat menunjukkan keterkaitan antara satu bahan hukum dengan bahan hukum lainnya. Dengan demikian, diperoleh gambaran umum yang menyeluruh mengenai permasalahan

³⁸ Sartono Kartodirjo. 1983. *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia. hlm. 56

hukum yang diteliti serta dasar argumentasi yang kuat dalam analisis hasil penelitian.

7) Metode Mengolah dan Menganalisis Data

Data yang terkumpul dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian diolah dengan langkah-langkah tahapan pemeriksaan data, penandaan data, rekonstruksi data, dan sistemasi data sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data (*editing*) merupakan tahap untuk mengoreksi dan menilai kelengkapan, kebenaran, serta relevansi data yang telah terkumpul dengan permasalahan yang diteliti. Pada tahap ini, peneliti memastikan bahwa data yang diperoleh sesuai dengan kebutuhan penelitian, tidak terdapat kekeliruan, serta mampu mendukung analisis terhadap isu hukum yang dibahas.
- b. Penandaan data (*coding*) adalah proses pemberian catatan atau tanda khusus terhadap data yang telah terkumpul, berdasarkan kategori atau klasifikasi tertentu. Tujuan dari tahap ini adalah untuk memudahkan dalam mengelompokkan, mengorganisasi, dan menganalisis data sesuai dengan tema, topik, atau variabel yang relevan dalam penelitian. Dengan demikian, proses analisis data dapat dilakukan secara lebih terstruktur dan efisien.
- c. Rekonstruksi data (*reconstructing*) adalah proses menyusun ulang data yang telah dikumpulkan dan dikodekan secara teratur, berurutan, dan sistematis. Tahap ini bertujuan agar data tersebut

lebih mudah dipahami, dianalisis, dan diinterpretasikan. Dengan melakukan rekonstruksi, peneliti dapat melihat pola, hubungan, serta makna yang terkandung dalam data secara lebih jelas, sehingga mendukung penarikan kesimpulan yang logis dan valid.

- d. Sistematisasi data (*systematizing*) adalah proses menempatkan dan menyusun data berdasarkan kerangka sistematik pembahasan yang telah ditentukan, sesuai dengan urutan permasalahan dalam penelitian. Tahap ini bertujuan untuk memastikan bahwa data yang disajikan mendukung alur logis dari analisis serta memudahkan dalam menjawab rumusan masalah secara terstruktur.³⁹

Seluruh data dalam penelitian ini diperoleh melalui dua metode, yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, yang kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif kualitatif merupakan teknik analisis data yang bertujuan untuk mengungkap dan memahami kebenaran berdasarkan informasi yang diperoleh dari sumber-sumber pustaka dan data lapangan. Analisis ini dilakukan dengan cara menggabungkan berbagai peraturan perundang-undangan, literatur ilmiah, serta hasil wawancara dengan responden yang relevan dengan permasalahan penelitian. Data yang diperoleh melalui wawancara dianalisis secara mendalam untuk menemukan pola, hubungan, dan pemahaman terhadap isu yang diteliti. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat ditemukan solusi

³⁹ Nico Ngani. 2002. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. hlm.180.

atas permasalahan hukum yang diangkat dan ditarik kesimpulan yang logis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah

H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam proses gambaran hasil tesis ini, maka disusun kerangka pemikiran dalam bentuk bab-bab tesis secara sistematis, serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan keterkaitan antara satu bab dengan bab yang lain, yakni sebagai berikut:

Pada Bab I Pendahuluan, dalam bab ini terdapat latar belakang masalah yang berisi alasan penulis mengangkat judul tersebut, rumusan masalah, tujuan penelitian yang memuat 2 (dua) manfaat yaitu manfaat teoretis dan manfaat praktis, tinjauan Pustaka yang berisi uraian penelitian terdahulu mengenai topik yang diangkat penulis, kerangka teori yang memuat teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini, metode penelitian yang memuat beberapa sub bab diantaranya adalah jenis penelitian, obyek penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, Teknik pengumpulan data dan analisis data, selanjutnya dalam bab ini terdapat sistematika penulisan yang memuat ringkasan singkat bab-bab pada tesis ini serta daftar pustaka.

Pada Bab II Tinjauan Umum, dalam bab ini menjelaskan tinjauan umum mengenai teori-teori yang digunakan, yaitu kajian tentang perjanjian, perlindungan hukum dan kajian tentang putusan Pengadilan.

Pada Bab III Hasil Penelitian, bab ini menguraikan pembahasan permasalahan penelitian ini meliputi: Analisis perlindungan hukum terhadap para pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah di tangan Desa Getasanyar Kecamatan Sidorejo Kabupaten Magetan dan Analisis pertimbangan hakim terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang tidak sekaligus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.

Pada Bab IV Penutup, dalam bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan sebagai masukan demi terciptanya masyarakat yang sadar akibat hukum, apabila jual beli tanah tersebut dilakukan di bawah tangan saja tanpa di hadapan PPAT yang berwenang.

BAB II

TINJAUAN TEORETIK TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN KEPUTUSAN HAKIM

A. Kajian tentang Perlindungan Hukum dan Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum adalah pengembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia (HAM), yang berkembang di abad ke-19. Konsep pengakuan dan perlindungan HAM menekankan pada pembatasan serta penempatan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah. Perlindungan hukum secara umum didefinisikan sebagai perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk instrumen hukum, baik bersifat preventif maupun represif⁴⁰.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kewenangan kepada mereka untuk bertindak sesuai dengan kepentingan tersebut⁴¹. Penyediaan kewenangan ini dilakukan secara terukur, artinya luas dan dalamnya kewenangan tersebut ditentukan. Kewenangan tersebut disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kewenangan dalam masyarakat dapat dianggap sebagai hak, melainkan hanya

⁴⁰ Satjipto Raharjo. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 53

⁴¹ Satjipto Raharjo. 1993. "Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah". *Jurnal Masalah Hukum*. Vol. 10. No.09. hlm. 74.

kewenangan tertentu, yaitu yang diberikan kepada individu oleh undang-undang.

Selain itu, menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum juga meliputi upaya melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain, dan perlindungan ini diperluas kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh undang-undang. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh pejabat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara mental maupun fisik, dari gangguan dan ancaman dari pihak mana pun.

Menurut I. S. Susanto, perlindungan hukum bertujuan melindungi masyarakat dari ancaman bahaya dan tindakan merugikan yang dilakukan oleh warga negara dan kelompok masyarakat, termasuk yang dilakukan oleh pihak berwajib (pemerintah dan negara) serta pihak luar, yang dapat merugikan secara fisik, mental, kesehatan, nilai-nilai, serta hak-hak dasar. Philippus M. Hadjon membedakan dua jenis perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif⁴².

a. Preventif

Hukum memiliki kemampuan untuk mencegah terjadinya sengketa, artinya tujuan perlindungan adalah memberikan jaminan keamanan yang benar-benar nyata bagi para pihak.

⁴² *Ibid.*

Fungsi perlindungan ini diwujudkan melalui peraturan preventif, yang pada dasarnya berfungsi sebagai pedoman bagi setiap tindakan yang dilakukan oleh masyarakat, mencakup semua aspek kehidupan manusia, termasuk aturan prediktif untuk mengurangi risiko tersebut.

b. Represif

Fungsi represif adalah untuk mengatasi, dan fungsi ini diwujudkan dalam bentuk menyelesaikan atau memperbaiki situasi yang timbul akibat tindakan para pihak sebelumnya.

Penjelasan para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum mencerminkan cara hukum bekerja untuk mewujudkan tujuan hukum, yaitu keadilan, manfaat, dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan peraturan hukum, baik bersifat preventif maupun represif, tertulis maupun tidak tertulis, guna menerapkan peraturan hukum tersebut.

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri

kepada pihak lain.⁴³ Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana orang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁴ Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Menurut bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁴⁵

Berdasarkan uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya.

⁴³Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 13-15.

⁴⁴Subekti. 1996. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni. hlm. 12.

⁴⁵Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju. hlm. 45-46.

Walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.⁴⁶ Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Terkait hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

3. Asas-asas dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian dikenal dengan beberapa asas penting yang menjadi dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut antara lain:

⁴⁶ J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 20.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdata. Pasal tersebut menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁴⁷

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta*

⁴⁷ I Ketut Oka Setiawan, 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 45.

sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.⁴⁸

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.⁴⁹ Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.⁵⁰

e. Asas Kepribadian

⁴⁸ J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni. hlm.36.

⁴⁹ A Qirom Syamsudin 2015. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Pekembangannya*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 21

⁵⁰ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama. hlm. 110.

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi:

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi:

“Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.

Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

4. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Syarat sah dan unsur perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara, dan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: kesepakatan, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Berikut ini penjelasan dari syarat sahnya suatu perjanjian⁵¹:

a. Kesepakatan

⁵¹ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia*. Yogyakarta: UII Press. 2014. hlm.58.

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam melakukan kehendaknya. Pengertian sepakat digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

b. Kecakapan

Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun keatas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Syarat ketiga ditentukan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

d. Suatu Sebab yang Halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, Bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang. Hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam benak ataupun hati seseorang, yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian tersebut.

5. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli Tanah

Setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek, pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu, serta yang kedua yaitu seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.⁵² Pengertian objek adalah kebalikannya dari subjek. Objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitor), dan hal terhadap pihak berhak (kreditor) yang memiliki hak.

a. Subjek Perjanjian

Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum, maka dari itu semua manusia dan badan hukum dapat melakukan perjanjian, dengan

⁵² J.Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 20.

syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum. Subjek yang berupa seorang manusia harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat pikirannya dan tidak boleh ada peraturan hukum atau dibatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah, seperti peraturan pailit, peraturan tentang berkawin/nikah dan sebagainya. Ada dua yang termaksud dalam subjek perjanjian yaitu:

- 1) Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut.
- 2) Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kekhilafan, atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.

b. Objek Perjanjian

Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Tidak dilihat dari apakah barang itu sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain⁵³:

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata);
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata) Tidak menjadi masalah jika untuk sekarang

⁵³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2003. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 88.

jumlahnya tidak bisa ditentukan, yang jelas dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan;

- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata).

Selain itu ada juga yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian antara lain adalah:

- a) Barang diluar perdagangan. Misalnya senjata resmi yang dipakai negara;
- b) Barang yang dilarang Undang-Undang. Misalnya narkoba;
- c) Warisan yang belum terbuka.

6. Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Isi dari ketentuan ini menentukan bahwa pemerintah wajib melakukan pengaturan dan penerapan pendaftaran tanah, yang berdasarkan sistem *rechtskadaster*, di seluruh Indonesia, dengan pelaksanaannya diatur melalui Peraturan Pemerintah. Untuk menerapkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian direvisi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁴

Pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadaster*," yang dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk catatan yang berlaku untuk

⁵⁴ B.F. Sihombing. 2021. *Konversi Hak Atas Tanah Barat*. Jakarta: Prenadamedia. hlm. 29-30.

luas, nilai, dan kepemilikan sebuah lahan. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara berkelanjutan, terus-menerus, dan teratur, meliputi pengumpulan, pemrosesan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum berupa peta dan daftar mengenai lahan serta unit apartemen, termasuk penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas lahan yang sudah ada dan hak kepemilikan atas unit apartemen serta hak-hak lain yang mengikatnya.

Boedi Harsono mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara rutin dan terus-menerus untuk mengumpulkan, memproses, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai lahan atau bidang tanah tertentu dalam suatu area tertentu untuk tujuan tertentu.⁵⁵ Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan pemerintah secara berkelanjutan demi mengelola data mengenai hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Dasar Agraria dan peraturan pemerintah. Sementara itu, pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik hak atas tanah dan dilakukan secara berkelanjutan setiap kali terjadi perpindahan hak atas tanah sesuai

⁵⁵ Boedi Harsono. 2000. *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Bandung: Penerbit Djambatan. hlm. 20.

dengan Undang-Undang Dasar Agraria dan peraturan pemerintah demi memperoleh sertifikat tanah yang sah.⁵⁶

Tujuan dari pengadaan tanah secara resmi diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria, yaitu bahwa pengadaan tanah adalah tugas pemerintah yang dilakukan untuk memastikan kepastian hukum dalam sektor tanah (*rechtscadaster* atau *cadaster* hukum)⁵⁷. Selain itu, pengadaan tanah juga dikenal sebagai cara untuk menentukan klasifikasi tanah dan besarnya pajak yang harus dibayar (*fiscal cadaster*). Selain itu, asas pendaftaran tanah ada 5 macam berdasarkan Pasal 2 UUPA, yaitu:

1. Asas Sederhana;
2. Asas Aman;
3. Asas Terjangkau;
4. Asas Mutakhir;
5. Asas Terbuka.

Sistem registrasi tanah secara mendasar berkaitan dengan hal apa yang terdaftar, cara menyimpan dan menyampaikan data hukum, serta bentuk bukti kepemilikan. Oleh karena itu, terdapat dua sistem pendaftaran tanah yang umum digunakan, yaitu sistem pendaftaran menggunakan akta dan sistem pendaftaran menggunakan hak.

a. Sistem Pendaftaran Hak

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Cetakan Kesembilan (Edisi revisi): Jakarta: Djambatan. hlm. 31.

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap pembuatan hak baru atau tindakan hukum yang menyebabkan perubahan selanjutnya harus didokumentasikan melalui surat perjanjian. Namun, dalam proses pendaftaran, yang didaftarkan bukanlah surat perjanjian itu sendiri, melainkan hak-hak yang diakui dan perubahan yang terjadi. Sebuah daftar dokumen yang disebut daftar hak atau buku tanah disediakan.

Surat perjanjian pemberian hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian pula, surat perjanjian pengalihan dan pembatasan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan hak dalam buku tanah. Petugas pendaftaran tanah kemudian memeriksa kebenaran data yang terdapat dalam surat perjanjian tersebut, sehingga memerlukan peran aktif. Sebagai bukti hak, surat keterangan dikeluarkan, yang merupakan salinan dari daftar hak, terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dikemas dalam satu amplop dokumen. Dalam sistem ini, buku tanah disimpan di kantor Pertanahan setempat dan dapat diakses oleh publik. Oleh karena itu, masyarakat dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan, tergantung pada sistem publikasi yang digunakan oleh kantor tanah pemerintah yang bersangkutan.

b. Sistem Pendaftaran Akta

Dalam sistem pendaftaran tanah hak atas tanah, surat ukur ditetapkan oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat registrasi tanah bersifat pasif. Ia tidak memverifikasi kebenaran data yang tercantum dalam surat ukur tersebut. Setiap kali terjadi perubahan, surat ukur baru harus dibuat sebagai bukti. Oleh karena itu, dalam sistem ini, data hukum yang diperlukan harus dicari dari surat ukur yang relevan.

Kesalahan hukum dalam suatu surat ukur dapat menyebabkan ketidak sahnya tindakan hukum yang tercantum dalam surat ukur selanjutnya. Mendapatkan data hukum ini memerlukan "pencarian hak" yang bisa memakan waktu dan biaya, karena pencarian hak memerlukan bantuan ahli. Karena kesulitan-kesulitan ini, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana, sehingga masyarakat bisa dengan mudah mendapatkan informasi tanpa harus melakukan pencarian hak terhadap surat ukur yang ada sebelumnya. Sistem registrasi ini disebut "pendaftaran hak" yang kemudian dikenal sebagai sistem Torrens.

B. Kajian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), menyebutkan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat publik yang diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta resmi terkait tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak atas unit apartemen. Tiga peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa posisi PPAT adalah sebagai pejabat publik. Kata "pejabat publik" merujuk pada seseorang yang ditunjuk oleh lembaga yang berwenang, yang tugasnya adalah melayani masyarakat di bidang atau kegiatan tertentu.

Istilah "Pejabat Umum" adalah terjemahan dari istilah "*Openbare Ambtenaren*" yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Pasal 1869 KUHPerdata menyatakan: suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pada zaman pemerintahan kolonial Belanda dikenal *Ambtenaren* yang artinya "Pegawai Pemerintah". Oleh karena itu, menurut Habib Adjie, *Openbare Ambtenaren* adalah pegawai Pemerintah yang memiliki tugas yang berkaitan dengan kepentingan umum. Dengan demikian, *Openbare Ambtenaren* didefinisikan sebagai pegawai

yang bertugas menyusun akta resmi yang melayani kepentingan umum. Pada Pasal 1 ayat 44 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Mengenai Jabatan Pegawai Pengadaan Tanah (PPAT) mendefinisikan jabatan "Pegawai Umum" tidak hanya sebagai Notaris tetapi juga sebagai PPAT maupun Pejabat Lelang. Menurut pendapat Soegondo Notodisoerjo⁵⁸:

“Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah”

Hal di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat sifat, ciri, atau karakteristik yang membuatnya berbeda dari berbagai jabatan lain dalam masyarakat. Menurut Budi Untung, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang membantu memperkuat setiap tindakan hukum terkait kepemilikan tanah yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah tersebut dan dirumuskan melalui akta yang sah. Oleh karena itu, PPAT sering disebut sebagai mitra dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagai Pejabat publik, para pembuat akta tanah memiliki posisi

⁵⁸ R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 44.

yang independen dan netral serta tidak tunduk pada kekuasaan atau wewenang pihak lain yang mengangkat mereka⁵⁹.

Mereka memiliki wewenang yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan mereka dan bertanggung jawab kepada masyarakat, negara, dan Tuhan. Pegawai yang diberi kewenangan untuk menyusun akta jual beli hak atas tanah meliputi PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Pada Pasal 2 ayat 37 Peraturan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tahun 1998 menyatakan bahwa:

"Tugas pokok PPAT adalah melakukan sebagian dari kegiatan registrasi tanah dengan menyusun akta sebagai bukti dari tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah dan hak perusahaan atas unit apartemen".

Akta yang disusun dan dikeluarkan oleh PPAT akan menjadi dasar perubahan data pendaftaran tanah. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Mengenai Posisi PPAT menyebutkan delapan jenis tindakan hukum, termasuk pembelian dan penjualan. Kewenangan PPAT disebutkan dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Mengenai Posisi PPAT. Pasal ini menyatakan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk menyusun akta resmi terkait semua tindakan hukum sebelumnya mengenai kepemilikan tanah dan hak atas unit rumah susun di wilayahnya, dari pasal tersebut

⁵⁹ Budi Untung. 2015. *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: CV. Andi Offset. hlm. 26.

dapat disimpulkan bahwa pejabat lain tidak perlu menyusun akta, kecuali dalam hal transfer hak melalui mekanisme lelang.

2. Tugas, Kewenangan dan Peran PPAT

Pihak yang berwenang untuk menerbitkan surat pengantar perjanjian jual beli dan pembelian hak atas tanah meliputi: PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan tentang Jabatan PPAT menyatakan bahwa tugas utama PPAT adalah melakukan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan menerbitkan surat pengantar sebagai bukti dari suatu tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak atas unit apartemen. Surat pengantar yang dibuat oleh PPAT akan menjadi dasar perubahan data pendaftaran tanah yang timbul dari tindakan hukum tersebut. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan tentang Jabatan PPAT menyatakan bahwa terdapat delapan jenis tindakan hukum yang dimaksud dalam ayat (1), salah satunya adalah jual beli.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, antara lain:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan;

5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Selain membuat akta peralihan hak atas tanah di atas, seorang PPAT juga memiliki tugas lain yaitu dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus di wilayah kerja kabupaten atau kota.

Kewenangan seorang Pejabat PPAT dinyatakan dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat PPAT, yang menyatakan bahwa seorang PPAT memiliki kewenangan untuk menerbitkan akta resmi mengenai semua perbuatan hukum, seperti yang disebutkan di atas, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak atas apartemen yang berada dalam wilayah yurisdiksi hukum mereka. Akibatnya, pasal ini melarang pejabat lain untuk menerbitkan akta selain yang diatur dalam ketentuan di atas, kecuali untuk peralihan hak melalui lelang. Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas menyatakan bahwa seorang PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk menerbitkan akta pengalihan hak atas tanah, akta jaminan hak atas tanah, dan wewenang untuk membebaskan hak tanggungan.

Seorang PPAT memiliki tanggung jawab moral dan hukum dalam menjalankan tugas dan fungsi mereka. Tanggung jawab

moral berkaitan dengan rasa batin, sedangkan tanggung jawab hukum berkaitan dengan undang-undang, melibatkan pihak berwenang dalam menegakkan dan memberikan sanksi. Menurut pendapat Abdulkadir Muhammad yang disebutkan pada bab sebelumnya, PPAT memiliki tanggung jawab moral, tidak hanya secara hukum tetapi juga secara moral. Tanggung jawab ini berkaitan dengan etika dan perilaku PPAT baik dalam maupun di luar jabatannya.

a. Tanggung Jawab Moral

Menurut Suparman Marzuki, profesi hukum tidak hanya terbatas pada penguasaan keahlian teknis hukum saja, tetapi juga harus berlandaskan tanggung jawab serta penghargaan terhadap martabat tertinggi dan etika. Selain profesional, PPAT juga harus menjaga kepercayaan, jujur, mandiri, sangat tekun, menjaga sikap dan perilaku yang baik, menjaga martabat, serta mematuhi Kode Etik IPPAT. Herlien Budiono, yang membahas Notaris, menyatakan bahwa profesi PPAT juga harus menjaga kepercayaan, jujur, teliti, mandiri, serta adil dalam menyelesaikan masalah klien.

Konsep Independen PPAT harus seimbang dengan konsep akuntabilitas, salah satunya adalah akuntabilitas moral, seperti yang dibahas di bab sebelumnya. Ini mencakup tanggung jawab spiritual terhadap Pencipta. Tanggung jawab hukum,

administrasi, dan keuangan harus ditegakkan oleh lembaga yang berwenang dan diberikan sanksi. Tanggung jawab moral terhadap diri sendiri atau hati, meskipun sangat dipengaruhi oleh Kode Etik IPPAT, lebih menekankan keterkaitan hati dengan kepentingan umum yang harus dilindungi, tetapi justru sering dilanggar, sehingga tidak ada otoritas hukum, hanya diri sendiri. Kode Etik IPPAT secara etis berkaitan dengan profesi ilmiah PPAT.

Terkait tanggung jawab moral dalam penelitian ini adalah kewajiban profesional dan moral dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memberikan nasihat hukum kepada para pihak. PPAT juga berperan penting dalam memberikan nasihat hukum dengan membantu pemerintah menjelaskan kepada pihak-pihak yang melakukan perpindahan tanah dan bangunan mengenai kewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh), serta memberikan penjelasan kepada pihak penerima mengenai kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Ini karena pajak merupakan sumber pendapatan negara dan daerah yang digunakan untuk pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Pajak ini juga secara formal dibutuhkan dalam penyusunan dan penandatanganan akta jual beli.

Pasal 3 ayat (5) Kode Etik IPPAT dapat dikaitkan dengan kewajiban moral PPAT dalam hal memberikan nasihat hukum.

PPAT wajib memberikan konsultasi hukum kepada masyarakat secara umum, khususnya kepada pihak-pihak yang hadir di hadapan mereka, untuk menginformasikan nilai transaksi yang sebenarnya serta kewajiban membayar PPh dan PBB berdasarkan nilai transaksi yang sebenarnya dari objek penjualan dan pembelian. Sebelum menandatangani akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta persyaratan untuk akta tersebut, mengumpulkan informasi, memastikan data, dan memverifikasi keakuratan data yang diberikan oleh para pihak. PPAT juga memberikan nasihat hukum mengenai akibat hukum secara hukum.

b. Tanggung Jawab Hukum

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan-Ketentuan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT adalah pegawai publik yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik unit perumahan. Pembuatan akta otentik, termasuk penerbitan sertifikat hak atas tanah, adalah upaya untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Transaksi hukum dalam masyarakat memerlukan bukti yang jelas dalam menentukan hak dan kewajiban seseorang

sebagai subjek hukum. Oleh karena itu, akta otentik sebagai bentuk bukti yang paling kuat memainkan peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat. Peran PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan mematuhi seluruh ketentuan yang mengatur pembuatan akta sangat penting dalam menentukan sah tidaknya pengalihan hak. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang harus memenuhi persyaratan yang tercantum dalam perbuatan hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan.

Ketidakpatuhan terhadap persyaratan ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik bagi sahnya akta tersebut maupun bagi pihak-pihak yang terlibat. Sebuah akta perjanjian adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan notaris dan/atau PPAT yang mencerminkan keinginan para pihak, sehingga isi surat tersebut menjadi tanggung jawab penuh para pihak. PPAT tidak bertanggung jawab secara hukum pidana terhadap kebenaran materi dari surat yang dibuat di hadapan PPAT sebagai surat perjanjian, kecuali terbukti bahwa PPAT melakukan penipuan.

Dalam menjalankan wewenang membuat surat resmi, PPAT harus selalu mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai sahnya surat resmi. Jika ada gugatan yang diajukan oleh pihak lain terkait isi surat yang dibuat oleh

PPAT, maka gugatan tersebut harus ditujukan kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hal ini karena akta yang dibuat di hadapan PPAT tidak dalam kepentingan pribadi atau resmi PPAT, melainkan dibuat sepenuhnya berdasarkan keinginan para pihak yang terkait⁶⁰.

Selama semua syarat dan ketentuan yang diperlukan untuk membuat surat perjanjian PPAT seperti yang diatur dalam undang-undang yang berlaku telah dipenuhi dengan baik dan benar, PPAT tidak dapat dibebani secara hukum. Hal ini karena isi surat perjanjian PPAT adalah kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak, sehingga berlaku sebagai hukum bagi pihak-pihak yang menyusunnya. Jika terjadi pelanggaran atau salah satu pihak melanggar kesepakatan tersebut, pihak yang melanggar atau tidak memenuhi janji harus dipertanggungjawabkan.

C. Kajian tentang Putusan Pengadilan

1. Pengertian Putusan Hakim

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan seorang hakim adalah pernyataan yang dibuat oleh hakim itu sendiri, sebagai seorang pegawai negara yang diberi kewenangan untuk melakukan hal tersebut, dalam pengadilan dan bertujuan untuk

⁶⁰ Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 13.

menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara atau masalah antara pihak-pihak terlibat. Tidak hanya ucapan lisan yang dianggap sebagai putusan, tetapi juga pernyataan yang ditulis lalu dibacakan oleh hakim di muka pengadilan. Selain itu, sebuah putusan yang ditulis tidak memiliki kekuatan hukum hingga dibacakan oleh hakim di muka pengadilan dan dibacakan oleh seorang hakim⁶¹.

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputus oleh hakim yang memeriksa persidangan umumnya berisi sanksi berupa hukuman bagi pihak yang kalah dalam persidangan. Sanksi hukuman ini dalam Undang-Undang Prosedur Peradilan Perdata dan Undang-Undang Prosedur Peradilan Pidana dapat diterapkan kepada pelanggar hak tanpa ada diskriminasi, satu-satunya perbedaannya adalah dalam Undang-Undang Prosedur Peradilan Perdata hukuman berupa pemenuhan kewajiban dan/atau penggantian kerugian kepada pihak yang merasa dirugikan atau yang menang dalam persidangan sengketa, sedangkan dalam Undang-Undang Prosedur Peradilan Pidana hukuman umumnya berupa penjara dan atau denda.⁶²

Menurut Gustav Redbruch, ada 3 pandangan yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan oleh seorang hakim, atau bisa dikatakan sebagai dasar pertimbangan hakim dalam membuat

⁶¹ Sudikno Mertokusumo. 1981. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. hlm. 2.

⁶² *Ibid.*

keputusan terhadap suatu kasus, yaitu: keputusan hakim dari perspektif permintaan kepastian hukum (*juridis*), keputusan hakim dari perspektif permintaan sosial (manfaat), dan keputusan hakim dari perspektif filosofis (keadilan).

a. Pertimbangan Yuridis (Kepastian Hukum)

Undang-undang adalah peraturan yang ditetapkan dalam konstitusi. Untuk undang-undang positif, undang-undang itu jelas dan tertulis. Karena dengan adanya undang-undang, orang-orang akan mengetahui dengan jelas hak dan kewajiban mereka menurut hukum. Jika tidak ada kepastian hukum, orang-orang tidak akan tahu apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, tidak akan tahu apakah tindakan mereka benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang dalam hukum. Dengan kata lain, kepastian hukum berarti adanya hukum yang benar, subjek dan objek hukum tersebut, serta sanksi yang diberikan.

Kepastian hukum menekankan bahwa hukum atau peraturan harus diterapkan sesuai dengan apa yang tertulis dalam hukum tersebut, terlepas dari apa yang terjadi di dunia luar. Dalam konsep ini, hakim adalah wajah dari hukum, artinya hakim atau panel hakim hanya melaksanakan apa yang tertulis dalam hukum. Hal ini berarti bahwa hukum

harus diterapkan sesuai dengan isi hukum tersebut tanpa dipengaruhi oleh faktor-faktor lain maupun pihak-pihak lain.

Penilaian mengenai apakah hukum itu baik atau buruk bukan menjadi tugas hakim atau panel hakim untuk menentukan. Penganut hukum positif percaya bahwa hukum mencakup aturan hukum yang berlaku umum (*regeling*) atau keputusan yang berlaku khusus (*beschikking*), yang diterapkan oleh pejabat negara dan lembaga peradilan. Dalam penerapannya, sering terjadi stagnasi hukum dalam proses menjalankan keadilan. Hukum positif sering dianggap tidak mampu mengatasi masalah yang dihadapi karena sifatnya yang kaku dan tetap. Menerapkan hukum pada setiap peristiwa, meskipun dalam situasi dan konsep yang berbeda, justru menciptakan ketidakadilan.

b. Pertimbangan sosiologi (Kemanfaatan)

Konsep hukum melalui perspektif sosial muncul dari kritik terhadap hukum positif. Secara inti, bahkan keberadaan hukum yang telah formalisasi harus terus mengalami proses perbaikan dan pengembangan. Artinya, hukum tidak bisa hanya bergantung pada otoritas manusia yang statis. Hukum juga harus mampu beradaptasi dengan dinamika yang muncul dari aliran hukum alam dari satu tempat ke tempat lain, dari satu waktu ke waktu lain. Para pendukung teori atau konsep

yang dipengaruhi oleh perspektif sosial dalam hukum sering mengatakan: "Seorang hakim yang baik adalah hakim yang memutus perkara sesuai dengan realitas atau kebutuhan sosial masyarakat."

Pada negara-negara berkembang, semakin maju kehidupan masyarakat, semakin banyak pula masalah dan kasus yang muncul. Hakim tidak hanya berperan sebagai penafsir hukum, tetapi juga harus mampu memahami aspek sosial nilai-nilai manusia dan nilai-nilai budaya yang ada di tengah masyarakat. Dalam konsep sosial, ketentuan hukum seharusnya berada di posisi kedua, bahkan bisa diabaikan jika diperlukan.

Menggambarkan proses pengambilan keputusan oleh hakim konstitusional hanya sebagai pelaksanaan hukum, yaitu menjalankan undang-undang, tidak terlalu mencerminkan tugas dan kerja para hakim, melainkan sebuah proses sosial yang lebih luas. Achmad Ali berargumen bahwa mengimplementasikan dan menerapkan hukum tidak bermakna jika tidak memberi manfaat bagi masyarakat. Oleh karena itu, para hakim atau panel hakim di berbagai bidang hukum wajib melihat dan menyelaraskan masalah dari berbagai perspektif. Demikian pula, O.W. Holmes menambahkan bahwa kehidupan hukum tidak hanya

didasarkan pada logika saja, tetapi juga pada pengalaman. Pengalaman nyata dari kehidupan sosial tidak boleh diabaikan dalam proses penerapan hukum. Jika hukum diterapkan hanya berdasarkan hukum itu sendiri tanpa memberi manfaat bagi masyarakat, maka keputusan tersebut hanyalah sekadar kata-kata saja.

Oleh karena itu, keputusan seorang hakim harus mencakup beberapa aspek:

1. Keputusan hakim adalah gambaran dari proses kehidupan sosial sebagai bagian dari proses kontrol social;
2. Keputusan hakim adalah bentuk pelaksanaan dari hukum yang berlaku dan sangat berguna bagi setiap individu, kelompok, serta Negara;
3. Keputusan hakim adalah gambaran dari keseimbangan antara ketentuan hukum dan kondisi nyata di lapangan;
4. Keputusan hakim adalah gambaran dari kesadaran ideal antara hukum dan perubahan social;
5. Keputusan hakim harus bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat dalam perkara;
6. Keputusan hakim tidak boleh menciptakan konflik baru bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perkara serta masyarakat sekitar.

Seperti hal yang sudah dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, yang berbunyi: "Hakim wajib meneliti, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat." Penjelasan dari pasal ini menunjukkan bahwa hakim adalah penentu dan penglipat nilai-nilai hukum yang ada di tengah masyarakat. Karena itu, hakim atau panel hakim harus mengerti dan paham terhadap keadaan masyarakat, serta mengenali, merasakan, dan mampu mengeksplorasi perasaan serta manfaat hukum agar keadilan dapat tercipta bagi masyarakat.

c. Pertimbangan Filosofis (Keadilan)

Pertimbangan filosofis muncul karena seringnya terjadi situasi hukum di mana aturan hukum mengalami kekosongan hukum (*leemten in het recht*), konflik antar norma hukum (*antinomies hukum*), serta norma yang samar atau tidak jelas (*vage normen*). Ketika menghadapi situasi semacam itu, para hakim mengacu pada prinsip *ius curia novit*, yaitu dianggap bahwa hakim memahami hukum. Hal ini merujuk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan peradilan, Pasal 16 ayat (1), yang berbunyi:⁶³:

⁶³ Achmad Fauzan. 2009. *Peradilan Umum, Peradilan Khusus dan Mahkamah Konstitusi*. Cetakan ketiga. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm 8.

”Hakim tidak boleh menolak suatu perkara dengan alasan tidak ada atau tidak jelas hukumnya. Ia dilarang menolak menjatuhkan putusan dengan dalih undang-undangnya tidak lengkap atau tidak jelas”.

Ketika menghadapi suatu hukum dalam keadaan kaku dan kabur maka hakim memiliki kebebasan hukum. Menurut Yahya Harahap⁶⁴ “kebebasan hakim jangan diartikan kebebasan yang tanpa batas dengan menonjolkan sikap *arrogance of power* dengan memperlak kebebasan untuk menghalalkan segala cara, namun kebebasan tersebut relatif dengan acuan. *Pertama*, menerapkan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang tepat dan benar dalam menyelesaikan kasus perkara yang sedang diperiksanya, sesuai dengan asas dan *statute law must prevail* (ketentuan undang-undang harus diunggulkan). *Kedua*, menafsirkan hukum yang tepat melalui cara-cara pendekatan penafsiran yang dibenarkan atau mengutamakan keadilan daripada peraturan perundang-undangan, apabila ketentuan undang-undang tidak potensial melindungi kepentingan umum. Penerapan yang demikian sesuai dengan doktrin *equity must prevail* (keadilan harus diunggulkan). *Ketiga*, kebebasan untuk mencari dan menemukan hukum (*rechts vinding*), dasar-dasar dan asas-asas hukum melalui doktrin ilmu hukum, norma hukum tidak tertulis (hukum adat),

⁶⁴ M Yahya Harahap. 2008. *Kedudukan dan Acara Peradilan Agama*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 60-61.

yurisprudensi maupun melalui pendekatan “*realisme*” yakni mencari dan menemukan hukum yang terdapat pada nilai ekonomi, kemanfaatan, moral, agama, kepatutan dan kelaziman”.

2. Asas-Asas Putusan

Asas yang mesti ditegakkan agar suatu putusan yang dijatuhkan tidak mengandung cacat, diatur dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, antara lain⁶⁵:

a. Memuat dasar alasan yang jelas dan rinci:

Menurut prinsip ini, keputusan yang dibuat harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang berlaku pada saat itu. Keputusan yang tidak memenuhi syarat tersebut dianggap sebagai keputusan yang kurang memiliki pertimbangan yang memadai atau *onvoldoende gemotiveerd* (pertimbangan yang tidak cukup kuat alasan hukumnya). Alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999, kini terdapat dalam

⁶⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 1983. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Alumni. hlm. 1-2.

Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang tersebut. Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni:

- 1) Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan;
- 2) Hukum Kebiasaan;
- 3) Yurisprudensi;
- 4) Doktrin Hukum.

b. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

Prinsip ini diatur dalam Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG, dan Pasal 50 Rv. Putusan harus secara menyeluruh dan lengkap memeriksa serta mengadili semua aspek dari gugatan yang diajukan. Putusan tidak boleh hanya memeriksa dan mengambil keputusan sebagian saja, lalu mengabaikan bagian lain dari gugatan.

c. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Prinsip ini dijelaskan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG, dan Pasal 50 Rv. Keputusan tersebut tidak boleh memberikan lebih dari tuntutan yang diajukan dalam perkara. Jika hakim memberikan lebih dari tuntutan yang diajukan dalam perkara, maka hakim tersebut dianggap telah melampaui kewenangannya dan harus dianggap cacat meskipun

tindakan tersebut dilakukan secara jujur atau sesuai dengan kepentingan umum⁶⁶.

d. Diucapkan di muka umum

1. Prinsip keterbukaan untuk umum bersifat Imperatif (memaksa).

Prinsip ini didasarkan pada prinsip pengadilan yang adil, yaitu bahwa proses pengadilan harus dilakukan secara jujur dari awal hingga akhir. Prinsip ini berbeda dengan kerahasiaan atau kerahasiaan dalam pengadilan, seperti dalam mediasi atau arbitrase, yang bertujuan untuk menjaga integritas pihak-pihak yang berselisih atau bersengketa.

2. Akibat hukum atas pelanggaran asas keterbukaan

Prinsip pemeriksaan dan putusan diucapkan secara terbuka, ditegaskan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam Hukum Acara Pidana, prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 64 KUHAPPelanggaran

⁶⁶ Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenamedia Group. hlm. 9.

terhadap prinsip keterbukaan dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) jo Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, mengakibatkan:

- a) Tidak sah, atau
- b) Tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. Dalam hal pemeriksaan secara tertutup, putusan tetap diucapkan dalam sidang terbuka.

Dalam beberapa kasus, peraturan perundang-undangan memperbolehkan sidang dilakukan secara tertutup. Kecuali tersebut sangat terbatas, terutama dalam bidang hukum keluarga, terutama kasus perceraian. Prinsip sidang tertutup dalam proses perceraian sangat penting, namun mengenai pembacaan putusan, tetap berlaku ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan kini terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

4. Diucapkan di dalam sidang pengadilan

Selain fakta bahwa peradilan harus terbuka untuk publik, pemeriksaan dan pengumuman putusan

hanya sah dan berlaku secara hukum jika dilakukan di pengadilan. Jika ada penyimpangan dari ketentuan ini, maka putusan tersebut tidak sah dan tidak berlaku.

5. Radio dan televisi dapat menyiarkan langsung pemeriksaan dari ruang sidang

Sesuai dengan perkembangan jaman, penyiaran dan penayangan radio dan televisi, dapat dilakukan langsung dari ruang sidang, dan hal ini sudah banyak diterapkan di berbagai negara.

4. Kekuatan Putusan Pengadilan

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara perdata mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan yaitu:

a. Kekuatan Mengikat (*Bindende Kracht*)

Putusan hakim dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa perkara dan menetapkan hak atau hukumnya atas dasar permintaan pihak untuk diselesaikan perkaranya di pengadilan, sehingga pihak- pihak harus taat dan tunduk pada putusan, harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya. Putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat (*bindende kracht*) adalah suatu putusan hakim yang tidak bisa ditarik kembali, walaupun ada verzet,

banding atau kasasi, berarti putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mengikat.

Terikatnya para pihak kepada putusan menimbulkan beberapa teori yang hendak mencoba memberikan dasar tentang kekuatan mengikat dari pada putusan, yaitu⁶⁷:

1) Teori Hukum Materiil

Menurut teori ini maka kekuatan mengikat dari putusan yang lazimnya disebut "*gezag van gewijsde*" mempunyai sifat hukum materiil, karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan. Putusan dapat menetapkan, menghapuskan atau mengubah hubungan hukum, sehingga putusan merupakan sumber hukum materiil. Teori ini hanya mengikat para pihak dan tidak mengikat pihak ketiga, sehingga teori ini sekarang sudah ditinggalkan karena tidak memberi wewenang kepada seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga.

2) Teori Hukum Acara

Menurut teori ini putusan bukanlah sumber hukum materiil melainkan sumber dari pada wewenang prosesuil. Akibat putusan ini bersifat hukum acara yaitu

⁶⁷Lilik Mulyadi. 2005. *Hukum Acara Perdata: Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*. Cetakan 3. Jakarta: Djambatan. hlm. 47.

diciptakannya atau dihapuskannya wewenang dan kewajiban prosesuil. Ajaran ini sangat sempit, sebab suatu putusan bukanlah semata-mata hanyalah sumber wewenang prosesuil, karena menuju kepada penetapan yang pasti tentang hubungan hukum yang merupakan pokok sengketa.

3)Teori Hukum Pembuktian

Menurut teori ini putusan merupakan bukti tentang apa yang ditetapkan didalamnya, sehingga mempunyai kekuatan mengikat oleh karena menurut teori ini pembuktian lawan terhadap isi suatu putusan yang Telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti tidak diperkenankan. Teori ini termasuk teori kuno yang sudah tidak banyak penganutnya.

4) Terikatnya para Pihak pada Putusan

Terikatnya para pihak kepada mempunyai arti positif dan negatif, yakni:

- a) Arti positif, arti positif dari kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa apa yang telah diputus di antara para pihak berlaku sebagai positif benar. Apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Pembuktian lawan tidak

dimungkinkan. Terikatnya para didasarkan pihak pada Pasal 1917-1920 KUHPerdara.

- b) Arti negatif, arti negatif daripada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelum nya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum “*nebis in idem*” (Pasal. 134 Rv). Kecuali didasarkan atas Pasal 134 Rv, kekuatan mengikat dalam arti negatif ini juga didasarkan asas “*litis finiri oportet*” yang menjadi dasar ketentuan tentang tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum, apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan oleh hakim tidak boleh diajukan lagi kepada hakim. Di dalam hukum acara kita putusan mempunyai kekuatan hukum mengikat baik dalam arti positif maupun dalam arti negatif.

5) Kekuatan hukum yang pasti

Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap (*inkracht van gewisjde*) apabila tidak ada lagi upaya hukum biasa tersedia. Termasuk upaya hukum biasa adalah perlawanan, banding dan kasasi. Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti maka putusan itu tidak lagi dapat diubah, sekalipun oleh Pengadilan yang lebih tinggi, kecuali

dengan upaya hukum khusus yakni request civil dan perlawanan oleh pihak ketiga.

a. Kekuatan Pembuktian (*Bewijzende Kracht*)

Dituangkannya putusan dalam bentuk tertulis, yang merupakan akta autentik bertujuan untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, baik untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya. Dalam hukum pembuktian, putusan diartikan bahwa dengan putusan itu telah diperoleh suatu kepastian tentang suatu peristiwa, karena setiap sarana yang memberi kejelasan atau kepastian sesuatu peristiwa mempunyai kekuatan pembuktian walaupun putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga⁶⁸.

b. Kekuatan Eksekutorial (*Executoriale Kracht*)

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya, terutama putusan itu harus diselesaikan atau dilaksanakan (dieksekusi) secara paksa. Kekuatan mengikat suatu putusan pengadilan belum cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak direalisasi atau

⁶⁸ R, Subekti. 2007. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm. 17.

dilaksanakan, karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasi, maka putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara⁶⁹.

Suatu putusan memperoleh kekuatan eksekutorial, apabila dilakukan oleh Peradilan di Indonesia yang menganut "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004) dan semua putusan pengadilan di seluruh Indonesia harus diberi kepala di bagian atasnya yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 435 Rv jo. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004).

c. Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap

Pada prinsipnya hanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat dijalankan. Suatu putusan itu dapat dikatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila di dalam putusan mengandung arti suatu wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara sebab hubungan hukum tersebut harus ditaati

⁶⁹ M. Yahya Harahap. 1991. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cetakan 3. Jakarta: Gramedia. hlm. 1.

dan harus dipenuhi oleh pihak tergugat⁷⁰. Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa⁷¹:

“Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan tersebut, sedang putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum untuk melawan putusan tersebut misalnya verzet, banding dan kasasi.”

Secara prinsip, jika pihak masih mengajukan banding atau cassatio terhadap keputusan, maka keputusan tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara. Bahkan jika satu pihak tergugat tidak mengajukan banding atau cassatio, tetapi pihak tergugat lainnya mengajukannya, maka keputusan tersebut tetap belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, keputusan tersebut belum memiliki kekuatan yang dapat ditegakkan terhadap pihak tergugat yang tidak mengajukan tindakan hukum, apalagi pihak tergugat yang mengajukan banding.

Berdasarkan penjelasan tersebut, penegakan hukum adalah tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, untuk menegakkan keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum

⁷⁰ Djazuli Bachir. 1995. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata: Segi Hukum dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Akademika Pressindo. hlm. 12.

⁷¹ Abdulkadir Muhammad. 2015. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 10.

tetap, sehingga memungkinkan upaya dan tindakan penegakan hukum dilakukan. Penegakan hukum hanya berlaku sebagai tindakan hukum yang sah dan mengikat sejak keputusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan pihak yang kalah (pihak tergugat) menolak mematuhi serta memenuhi keputusan tersebut⁷².

⁷² *Ibid.*

BAB III

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN ATAS PEMBELIAN TANAH YANG TIDAK DILAKUKAN SEKALIGUS DI HADAPAN PPAT YANG BERWENANG DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI

A. Gambaran Umum Kasus

Pada putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr, awal mula kasus pada saat Nyonya Suryani membeli tanah ke Tuan Amir Hamzah dengan perjanjian di bawah tangan terlebih dahulu pada 14 Desember 2008 dengan harga Rp.18.000.000. Seiring berjalannya waktu Nyonya Suryani ingin melakukan akad jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan penjualnya yaitu Tuan Amir Hamzah, akan tetapi penjualnya tidak bisa dihubungi bahkan tidak bisa ditemui untuk melangsungkan akad jual beli tanah di hadapan pejabat berwenang. Oleh sebab itu pada 01 Oktober 2019 Nyonya Suryani menggugat Amir Hamzah dan Rachmad sebagai pemilik sertifikat yang sah, karena Tuan Amir Hamzah dalam melakukan jual beli tanah dengan Tuan Rachmad juga dilangsungkan di bawah tangan pada Mei tahun 2007. Pada saat itu Tuan Rachmad menyerahkan sertifikat asli masih atas namanya sendiri kepada Tuan Amir Hamzah dan menyerahkan penguasaan fisik tanahnya.

Peralihan hak (jual beli) tanah sebatas hanya di bawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang salah satunya terjadi di Desa Getasanyar ternyata juga terjadi Cikarang dan sudah bermuara di Pengadilan

Negeri Cikarang. Pelaksanaan perjanjian peralihan hak (jual beli) tanah di bawah tangan dilakukan dengan cara menghadirkan saudara, tetangga tanah sebagai saksi atau menghadirkan Kepala Desa sebagai saksi jual beli tanah tersebut. Mayoritas warga dalam proses peralihan hak (jual beli) tanah atas tanah di Desa Getasanyar tidak selalu menghadirkan Kepala Desa dalam peralihan tersebut⁷³. Hal itu tentu tidak sesuai dengan asas jual beli tanah berdasarkan hukum adat yaitu asas tunai, terang dan riil.

Masyarakat Getasanyar sendiri merasa saling percaya terhadap penjual maupun pembeli, namun tindakan seperti itu berisiko konflik di kemudian hari. Terlebih jika dikaitkan dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang salah satunya mengatur pembeli tanah yang mendapatkan perlindungan hukum, salah satu kriterinya adalah proses jual beli itu disaksikan oleh kepala adat atau Kepala Desa setempat.

B. Dasar Pertimbangan Putusan Pengadilan terhadap Pembelian Tanah yang Tidak Dilakukan Sekaligus di Hadapan PPAT yang Berwenang

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanah dan memperoleh kepastian hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Selain untuk kepastian hukum bagi status tanah, pendaftaran tanah juga untuk melindungi pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Dengan demikian ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA bahwa pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-

⁷³ Wawancara dengan Rochim Angga Kusuma Suprpto. Penjabat Desa Getasanyar. Pada 21 Oktober 2025.

surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya pada tanggal 23 Maret 1961 pemerintah membentuk Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian dicabut dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan tanggal 8 Juli 1997. PP Nomor 24 Tahun 1997 ini mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli atau peralihan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan agar terciptanya kepastian hukum bagi pemegang haknya, hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 huruf (a) PP Nomor 24 Tahun 1997⁷⁴.

Alat pembuktian yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA adalah berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997⁷⁵. Sertifikat tanah menjadi hal yang penting bagi pemegang hak karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan sebidang tanah. Untuk memperoleh sertifikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, perjanjian yang berkaitan peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Dengan demikian dalam melaksanakan

⁷⁴ Effendi Perangin. 2007. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press. hlm. 31.

⁷⁵ Arnowo, Hadi dan Waskito. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana. hlm. 67.

transaksi jual beli pihak penjual dan pembeli secara bersama-sama datang menghadap ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan berakibat kepada kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal di antaranya adalah:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli itu;
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidak mungkin untuk memperoleh izin peralihan hak dari instansi agraria yang berwenang;
3. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.⁷⁶

Pada kasus ini pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya maka pihak pembeli harus melakukan penetapan pengadilan sesuai pengadilan di mana lokasi objek jual beli berupa tanah itu berada. Atas dasar keterangan alat bukti dan para saksi, cara untuk mendapatkan kepastian hukum yang harus ditempuh oleh penggugat selaku pembeli adalah melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri objek tanah itu berada. Hal ini dikarenakan jual beli yang dilakukan antara penggugat I dengan Tergugat II dan Tergugat II dengan Tergugat I itu dilakukan jual beli di bawah tangan yang mengakibatkan pembeli hanya menguasai secara fisik dari objek jual beli tersebut serta sertifikat atas nama tergugat II. Penggugat melakukan proses balik nama atas

⁷⁶Husnul Munfrid. "Impikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah", *Student Journal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Juli 2014.

sertipikat tanah dan bangunan masih terhambat sehingga tanah dan bangunan tersebut belum memiliki kepastian hukum atas kepemilikannya.

Pada tanggal 01 Oktober pembeli tanah telah melakukan gugatan kepada Tergugat I dan II yang teregister Nomor 222/Pdt.G/2019/PN Ckr dan telah memperoleh putusan pada tanggal 21 Februari 2020. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang dipaparkan pada Tabel 3.1 berikut ini.

Tabel 3.1 Dasar-dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.Ckr

BAGIAN	Uraian	Koding
Judul Putusan	Putusan Nomor: 222/Pdt.G/ /2019/PN.Ckr DEMI KEADILN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA	
Identitas dan Keterangan Terdakwa	PENGGUGAT - Suryani, beralamat di Perumahan MM Blok G.10 Nomor 3, RT 014, RW. 007, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Selatan Tergugat I dan II 1. RACHMAD, dahulu beralamat di Kampung Penggilingan Tenagh Rt. 002 Rw.04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi sekarang tidak diketahui lagi	

	alamatnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonnesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ; 2. AMIR HAMZAH, dahulu beralamat di Kampung Penggilingan Tenagh Rt. 002 Rw.04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonnesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II .	
Dasar dalam Membuat Pertimbangan Putusan	Pertimbangan-pertimbangan dalam menyusun putusan didasarkan pada: 1. Penetapan Ketua PN Cikarang tentang Susunan Majelis Hakim; 2. Penetapan Hakim Ketua Majelis tentang Hari Sidang; 3. Surat-surat lain dlm berkas perkara; 4. Keterangan saksi-saksi, ahli dan keterangan terdakwa; pemeriksaan alat-alat bukti surat, dan barang bukti;	
Menimbang 1	Berisi uraian tentang isi tentang kronologi kasus dan guagtan: 1. Tergugat I adalah pemilik bidang tanah kosong dengan Sertifikat Hak Milik No,3823/Desa Kebalen	Kode 1 Berisi tentang kronologi kasus dan isigugatan

	seluas 100 m2 dengan batas-batas tanah berdasarkan Surat Ukur No. 167/2003, sebagai berikut : - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Bapak Suganda ; - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Lingkungan ; - Sebelah Barat :berbatasan dengan tanah Bapak Heru ; - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan lingkungan. - Tergugat I tanah tersebut diperjual belikan secara dibawah kepada Tergugat II (Amir Hamzah) pada tanggal 10 Mei 2007 seharga Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah). - Selanjutnya oleh Tergugat II tanah tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat juga secara dibawah tangan pada tanggal 14 Desember 2008 dengan harga sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah). - Telah membelinya secara dibawah tangan sebidang tanah kosong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823/Desa Kebalen seluas 100 m2 dengan batas-batas tanah	
--	---	--

	berdasarkan Surat Ukur No. 167/2003, sebagai berikut : - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Bapak Suganda - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Lingungan - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Bapak Heru - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan lingkungan. Penggugat ingin membalik nama Sertifikat Hak Milik No,3823/Desa Kebalen seluas 100 m2 dengan batas-batas tanah berdasarkan Surat Ukur No. 167/2003 dari atas nama Rachmad menjadi atas nama Penggugat dan berdasarkan keterangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi diperoleh keterangan bahwa untuk keperluan balik nama Sertifikat tersebut harus melampirkan atau menyertakan putusan perdata dari Pengadilan Negeri Cikarang sebagai dasar hukum untuk proses balik nama sertifikat tersebut dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat.	
	5. Penggugat telah	

	berusaha mencari alamat Tergugat I dan Tergugat II untuk diajak Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Bekasi untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut sebagai dasar untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No,3823/Desa Kebalen seluas 100 m2 dengan batas-batas tanah berdasarkan Surat Ukur Nomor 167/2003 dari atas nama Rachmad menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, namun Penggugat tidak dapat menemukan keberadaannya Para Tergugat tersebut secara pasti apakah berada diluar wilayah Negara RI atau sudah berada diluar wilayah negara Republik Indonesia; 6. Secara fisik tanah tersebut telah penggugat kuasai baik fisik maupun surat-surat tanahnya yang tanahnya yang berupa SHM Nomor 3823/Kebalen, namun secara hukum tanah tersebut belum sepenuhnya milik Penggugat oleh karena mana dalam sertifikat tanah tersebut masih	
--	--	--

	tercatat atas nama Tergugat I maka dengan keadaan hukum yang demikian ini Penggugat mengharapkan putusan dari Pengadilan Negeri untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2008 dan juga untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan antara Tergugat dengan Tergugat II pada tanggal 10 Mei 2003 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut di atas adalah sah secara hukum dan menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi sebagaimana tersebut di atas serta	
--	--	--

	memerintahkan kepada Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Bekasi agar dibuatkan akta jual beli di mana Penggugat bertindak sebagai penjual sekaligus bertindak sebagai pembeli atas tanah tersebut di atas. Berdasarkan uraian tersebut di atas penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa atau mengadili sebagai berikut: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; 2. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2008 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi; 3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa	
--	--	--

	Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi; 4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membalik namakan atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan tengen RT 002, RW 004, Desa Kebalen Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat; 5. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.	
Menimbang 2	Berisi uraian tentang Penggugat datang sendiri ke persidangan tanpa di damping kuasa hukumnya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dalam setiap persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut untuk datang hadir ke persidangan.	
Menimbang 3	Berisi uraian tentang proses peradilan ini tidak melalui proses mediasi sehingga proses persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan oleh Penggugat	
Menimbang 4	Berisi argumentasi Majelis Hakim tentang ketidakhadiran tergugat I dan II tanpa alasan yang jelas padahal sudah dipanggil secara sah dan patut. Majelis Hakim berdasarkan Pasal 125 HIR gugatan akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya pihak Tergugat	

	I dan Tergugat II (<i>Verstek</i>)	
Menimbang 5	Pertimbangan terkait isi gugatan	
Menimbang 6	Uraian tentang pertimbangan hakim apakah gugatan penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku saat ini.	
Menimbang 7	Uraian tentang Kronologi Kasus	
Menimbang 8	Uraian tentang pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah antara Penggugat dengan Tergugat II dan antara Tergugat II dengan Tergugat I telah melakukan proses jual beli tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823/Desa Kebalen atas nama RACHMAD dengan luas tanah 100 m ² dengan batas-batas tanah berdasarkan Surat Ukur Nomor 167/2003.	
Menimbang 9	Uraian tentang ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan “Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan, untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak orang lain haruslah membuktikan hak atau keadaan itu “ketentuan ini adalah sesuai dengan adagium hukum acara yang menyatakan barang siapa mendalilkan sesuatu wajiblah untuk membuktikan kebenarannya.	
Menimbang 10	Uraian tentang dari alat bukti dan saksi-saksi.	Kode 2: Uraian alat bukti baik itu alat bukti surat

Menimbang 11	Uraian keterangan saksi-saksi	mauapun kesaksian para saksi terkait riwayat jual beli tanah dahulu kala antara penggugat dengan tergugat II.
Menimbang 12	Uraian keterangan saksi-saksi	
Menimbang 13	Uraian tentang alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat: 1. KTP atas nama Suryani 2. Kwitansi pembayaran Sebidang tanah seluas 100 m² yang beralamat di penggilingan tengah (Gg. Pajar) Rt 02/04 (baru Rt 04/04) Desa Kebalen-Babelan-Bekasi dengan batas tertera di sertifikat atas nama RAHMAD (Tergugat I), dari Suryanti (Penggugat) yang diterima oleh Bp. Amir H. (Tergugat II) tertanggal 14 Desember 2008; 3. Kwitansi Pembayaran Sebidang tanah seluas 100 m² dengan batas tertera di sertifikat atas nama RAHMAD (Tergugat I), dari Bp. AMIR HAMZAH (Tergugat II) yang diterima oleh RAHMAD (Tergugat I) tertanggal 10 Mei 2007; 4. Akta jual beli Nomor 197/PPAT/AJB/HDS/2000 dengan obyek tanah yang terletak di Desa Kebalen antara Ahmad DjaelanI dengan RACHMAD; 5. Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 27 Juni 2003; 6. Kartu Keluarga Nomor	

	3175060905121012.	
Menimbang 14	Argumentasi Majelis Hakim	
Menimbang 15	Uraian tentang alat bukti kwitansi jual beli.	Kode 3 Analisis hukum terhadap pertimbangan hakim untuk menentukan alat bukti kwitansi dan kesaksian para saksi untuk dijadikan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini.
Menimbang 16	Argumentasi hakim terkait penggugat telah membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya	
Menimbang 17	Majelis hakim mempertimbangkan petitum gugatannya	
Menimbang 18	Uraian tentang pengertian hukum agraria berdasarkan Pasal 5 UUPA	Kode 4 Pengertian Jual beli tanah berdasarkan hukum adat dan PP Nomor 24 Tahun 1997
Menimbang 19	Pengertian jual beli tanah berdasarkan hukum adat	
Menimbang 20	Syarat sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat formil dan materiil	Kode 5 Pengertian syarat materiil dan Formil dalam buku Adrian sutedi yang mana akan menentukan syarat sahnya jual beli dalam kasus ini
Menimbang 21	Uraian tentang syarat materiil dalam buku karangan Adrian Sutedi	
Menimbang 22	Mempertimbangkan syarat materiil jual beli tanah mulai dari penguasaan tanah dikuasai oleh warga Negara Indonesia, objek jual beli tanah merupakan milik penjual, serta dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi yang menjadi tetangga objek tanah tersebut. Majelis hakim menyatakan jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat materiil sesuai dengan pendapat Adrian Sutedi	
Menimbang	Mempertimbangkan syarat	

ng 23	formil jual beli tanah yaitu sifat tunai dan terang.	
Menimba ng 24	Mempertimbangkan pembeli termasuk pembeli yang beriktikad baik sehingga perlu mendapatkan perlindungan hukum, dibuktikan dengan lunasnya pembayaran terhadap jual beli tanah ini.	
Menimba ng 25	Mempertimbangkan meskipun jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II dengan Tergugat I tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli (Penggugat). Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman 90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil.	Kode 6 kesimpulan hakim bahwa syarat materiil sudah terpenuhi, tetapi syarat formil belum terpenuhi khususnya sifat terang. Majelis hakim tetap mengesahkan jual beli tanah ini, meskipun syarat terang tidak terpenuhi.
Menimba ng 26	Argumentasi majelis hakim terhadap jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat II dan terguga II dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum sehingga petitum kedua pantas untuk dikabulkan.	
Menimba ng 27	Majelis berkesimpulan karena jual beli tanah tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum	

	maka telah beralih pula hak kepemilikan tanah tersebut yang semula dari Tergugat I ke Tergugat II dan selanjutnya saat ini menjadi milik Penggugat, dengan demikian terhadap petitum ketiga gugatan patut untuk dikabulkan.	
Menimbang 28	Berdasarkan petitum ketiga dan keempat dikabulkan dan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 10359/Wanasari masih tercatat atas nama Tergugat I maka adalah hak Penggugat untuk mengurus balik nama atas tanah dimaksud atas nama Penggugat, dengan demikian terhadap petitum keempat patut pula untuk dikabulkan.	
Menimbang 29	Gugatan Penggugat dikabulkan dengan <i>verstek</i> karena tergugat I dan II tidak datang. Para tergugat dibebani membayar biaya perkara	
Menimbang 30	Para tergugat telah dipanggil untuk hadir di persidangan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, tetapi tidak hadir serta tidak di kuasakan kepada orang lain. Gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan maka hakim menyatakan gugatan tersebut dikabulkan dengan <i>verstek</i> dan seluruh gugatannya dikabulkan oleh majelis hakim.	
Memperhatikan	Pasal 125 HIR, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1234 KUHPerdara, Pasal 38 (1)	

	Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan.	
Diktum Putusan	1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan meski telah dipanggil secara sah dan patut; 2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Verstek); 3. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2008 serta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi ; 4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten	

	Bekasi ; 5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membalik namakan atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat; 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.151.000,- (satu juta seratus lima puluh satu ribu rupiah);	
--	--	--

Berdasarkan sajian data pertimbangan hukum majelis hakim pada Tabel 3.1 tersebut ditemukan bahwa Tergugat II memperoleh objek tanah itu berasal dari Tergugat I dengan cara jual beli tanah di bawah tangan dan sertifikat tanahnya masih atas nama Tergugat I. Pada tanggal 28 Desember tanah tersebut dialihkan oleh Tergugat II kepada Penggugat dengan cara jual beli di bawah tangan. Pada tahun 2019 penggugat mendaftarkan tanah tersebut dengan cara membuat Akta Jual Beli di PPAT setempat, namun hal itu tidak bisa dilakukan karena Tergugat I tidak diketahui keberadaanya. Pada Akhirnya Penggugat mengajukan permohonan gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang yang isinya mengesahkan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, mengesahkan perjanjian jual beli tanah

Tergugat II dengan Penggugat, menyatakan Penggugat pemilik tanah yang sah dan menyuruh penggugat untuk membalik namakan sertifikat dengan Nomor SHM 3823/Kebalen menjadi atas nama Penggugat.

Berdasarkan temuan pada Tabel 3.1 selama persidangan Tergugat I dan II tidak hadir dalam persidangan dan alat bukti yang diajukan oleh penggugat adalah keterangan para saksi dan surat-surat. Majelis hakim memeriksa dan menganalisis alat bukti yang diajukan oleh penggugat dan memberikan kesimpulan bahwa berdasarkan keterangan para saksi memang telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, bukti kwitansi pembayaran yang menguatkan jual beli tanah di bawah tangan itu di bayar tunai oleh Penggugat, namun pelaksanaan jual beli tanah itu tidak disaksikan oleh pejabat yang berwenang maupun Kepala Desa setempat. Majelis hakim memberikan putusan mengesahkan perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Penggugat dengan Tergugat II, karena telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah di bawah tangan menurut Adrian Sutedi, serta Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir selama proses persidangan, padahal sudah di panggil secara patut oleh pengadilan dan dinyatakan gugatan ini *Verstek*.

Proses pemeriksaan sengketa perdata dalam sidang pengadilan pada hakekatnya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan pengadilan⁷⁷. Bukanlah perkara yang mudah bagi hakim untuk dapat memutus suatu perkara, terlebih lagi putusan tersebut harus adil dan

⁷⁷ Jimly Assiddiqie. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 39.

memuaskan kedua belah pihak yang bersengketa. Menentukan yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hakim, dalam hal ini hakim benar-benar berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa di antara pihak-pihak tersebut yang benar dan siapa yang tidak benar.

Suatu putusan hakim itu tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak, maka oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan setiap putusan hakim perlu dimungkinkan untuk diperiksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Bagi setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.

Pertimbangan hakim terhadap gugatan pada pengadilan negeri Cikarang, terdapat sebuah kasus jual beli tanah di bawah tangan yang mana penjual tidak diketahui keberadaannya setelah melakukan perbuatan hukum peralihan hak (jual beli) tanah antara penggugat dengan tergugat II, sehingga bermuara di pengadilan. Pertimbangan hakim dalam kasus ini sudah benar di dalam memberikan pertimbangan hukum terkait adanya perikatan peralihan hak (jual beli) tanah antara penggugat dengan tergugat II sehingga tidak terjadi kekeliruan pihak yang mengajukan gugatan. Berdasarkan bukti penggugat berupa kwitansi pembayaran antara penggugat dengan tergugat II tertanggal 14 Desember 28 dan keterangan saksi yang berada di objek sengketa tanah tersebut mengetahui kalau objek tanah tersebut akan dijual oleh tergugat II, maka saksi memberitahu penggugat

kalau tanah yang menjadi objek sengketa tersebut akan dijual. Pada tanggal 14 desember tahun 2008 telah dilangsungkan jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat II.

Pertimbangan majelis hakim syarat materiil jual beli tanah mulai dari penguasaan tanah dikuasai oleh warga Negara Indonesia, objek jual beli tanah merupakan milik penjual, serta dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi yang menjadi tetangga objek tanah tersebut. Majelis hakim menyatakan jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat materiil tersebut sesuai dengan pendapat Adrian Sutedi. Kasus peralihan hak atas tanah (jual beli) antara penggugat dengan tergugat II dinyatakan sah karena telah memenuhi syarat materiil berdasarkan buku karangan Andrian Sutedi, antara lain⁷⁸:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual

⁷⁸ Andrian Sutedi. 2022. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 71.

beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA);

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Pertimbangan hakim terkait pemegang hak objek peralihan (jual beli) tanah yang menjadi pembeli adalah seorang warga Negara Indonesia bisa dibuktikan dengan KTP penggugat dan penjual merupakan pemilik sah tanah tersebut dengan dibuktikan sebuah kwitansi pembayaran antara tergugat I dengan Tergugat II yang mana peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan 10 Mei 2007, serta tergugat I merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 10359. Pada tahun 2008 tergugat II mengalihkan tanah (jual beli) tersebut kepada penggugat dengan dibuktikan kwitansi pembayaran, tertanggal 18 desember 2008. Berdasarkan keterangan para saksi objek tanah tersebut tidak pernah dipermasalahkan oleh pihak ketiga selama penggugat menguasai tanah tersebut dan penggugat merawat tanah tersebut setelah terjadi peralihan hak (jual beli) tanah dengan cara membangun bangunan serta menyuburkan tanah tersebut. Maka dari itu majelis hakim sudah benar memutuskan peralihan hak atas tanah dalam kasus ini telah sah dan memenuhi syarat materiil.

Pertimbangan hakim terkait syarat formil jual beli tanah berkenaan dengan sifat tunai dan terang di mana dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dilakukan di hadapan PPAT (syarat terang)⁷⁹. Berkaitan dengan asas terang dalam peralihan hak (jual beli) tanah dalam kasus ini penggugat tidak memenuhi asas terang yang terdiri dari beberapa tingkatan yaitu:

1. Peralihan hak (jual beli) tanah tidak dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang;
2. Pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pemberian kuasa menjual di hadapan Notaris;
3. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di legalisasi di hadapan Notaris.
4. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual di bawah tangan dengan di *warmeking* oleh Notaris, dan
5. Terang dengan disaksikan oleh Kepala Desa setempat.

Pertimbangan hakim dalam persidangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik di mana Penggugat telah melakukan pembayaran kepada tergugat I, maka oleh karena itu majelis hakim menyatakan asas tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi. Pembayaran harga dalam sifat tunai harus dilunasi tanpa adanya hutang pembayaran pada saat proses peralihan hak (jual beli) tanah⁸⁰. Penggugat dalam kasus ini telah membayar lunas peralihan hak (jual beli) tanah dengan

⁷⁹ *ibid*

⁸⁰ Solahudin Pugung. 2021. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT*. Yogyakarta: deepublish. hlm. 43.

dibuktikan dengan kwitansi pembayaran dan termasuk salah satu alat bukti dalam persidangan ini.

Pertimbangan majelis hakim berdasarkan kesaksian dari para tetangga tanah dan para saksi juga mendengar adanya peralihan hak (jual beli) tanah dari tergugat II kepada penggugat. Pertimbangan majelis hakim tersebut menunjukkan bahwa penggugat telah memenuhi unsur nyata, bahwa pernah terjadi peralihan hak (jual beli) tanah antara penggugat dengan tergugat II. Atas dasar pertimbangan tersebut proses peralihan hak (jual beli) tanah antara penggugat dengan tergugat II setidaknya telah memenuhi 2 syarat dari 3 asas hukum adat yang telah dijelaskan di atas, oleh sebab itu hakim sudah benar mengesahkan peralihan hak atas tanah (jual beli) tersebut.

Pertimbangan Majelis hakim berdasarkan fakta di persidangan penggugat merupakan pembeli tanah yang beritikad baik, karena telah memenuhi asas tunai dalam jual beli tanah, keterangan saksi dan bukti fisik penguasaan tanah. Pembeli beritikad baik merupakan orang jujur yang tidak mengetahui bahwa sesuatu yang dibelinya mengandung sebuah kecacatan. Ridwan Khairandy berpendapat bahwa pembeli beritikad baik adalah orang yang membeli sesuatu dengan kepercayaan bahwa penjual merupakan pemilik sesungguhnya dari barang yang dijual⁸¹. Hal itu tercermin dari penggugat telah membayar lunas jual beli tanah dengan harga yang layak dan dibuktikan dengan adanya bukti kwitansi pembayaran serta dikuatkan

⁸¹ Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press. hlm.194.

dengan keterangan para saksi. Pembeli dengan iktikad baik juga diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 antara lain:

- a. Proses jual beli tanah telah memenuhi asas terang, tunai dan nyata;
- b. Peralihan hak atas tanah dilakukan dengan harga yang layak;
- c. Objek tanah sedang tidak dalam sengketa.

Oleh sebab itu keputusan hakim menyatakan penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik sudah benar.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, karena tergugat I dan tergugat II tidak hadir selama persidangan (*verstek*) sehingga tidak ada sanggahan terhadap dalil-dalil pembeli. Pertimbangan hakim tersebut sudah sesuai dengan Pasal 125 HIR yang mengatur tentang ketidakhadiran tergugat/ kuasa tergugat menyebabkan gugatan diterima (*Verstek*) padahal telah dipanggil secara patut.

Majelis hakim memberikan putusan yang berkaitan dengan jual beli tanah dalam kasus ini adalah sebagai berikut:

- Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara penggugat dengan tergugat II sebidang dengan tergugat II pada tanggal 14 Desember 2008 serta jual beli antara tergugat I dengan tergugat II sebidang tanah dengan SHM Nomor 3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan tengah Rt. 002, Rw 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi;

- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan SHM No.3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan Kabupaten Bekasi;
- Memerintahkan kepada Penggugat untuk membalik namakan atas sebidang tanah dengan SHM No.3823/Kebalen yang terletak di Kampung Penggilingan Tengah Rt. 002 Rw. 04 Desa Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang sudah sesuai dengan gugatan yang ada di dalam persidangan dan sesuai dengan Pasal 178 HIR yang mana mengatur seorang hakim tidak boleh memutus perkara melebihi gugatannya (*Ultra Petitum*). Berdasarkan putusan tersebut peralihan hak (jual beli) tanah antara penggugat dengan tergugat II dan peralihan hak atas tanah (jual beli) adalah sah karena telah memenuhi syarat materiil dan tidak ada sanggahan dari pihak tergugat I dan tergugat II sehingga penggugat memiliki kekuatan hukum yang tetap memiliki tanah tersebut dan berhak mengalihkan status tanah yang semula atas nama tergugat I di sertifikat SHM dialihkan ke atas nama penggugat.

Amar putusan hakimnya tersebut belum sempurna guna menjawab persoalan yang di hadapi penggugat. Berdasarkan wawancara dengan kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus melalui

mekanisme penggugat harus datang ke PPAT. setempat untuk membuat akta jual beli⁸². Setelah itu akta jual beli tersebut ditanda tangani oleh pihak penjual dan pembeli, namun penjual hingga putusan ini keluar dengan putusan *verstek* dan gugatan diterima semua oleh hakim tidak diketahui keberadaannya.

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang ini termasuk kedalam golongan putusan *Non-executabel*, karena putusannya mustahil untuk dilaksanakan karena penjual tidak diketahui keberadaannya⁸³. Berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata, Suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dinyatakan noneksekutabel oleh Ketua Pengadilan Negeri, apabila:

- a. Putusan yang bersifat deklaratif dan konstitutif;
- b. Barang yang akan dieksekusi tidak berada ditangan Tergugat/termohon eksekusi;
- c. Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan;
- d. Amar putusan tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan;
- e. Ketua Pengadilan Negeri tidak dapat menyatakan suatu putusan non-eksekutabel, sebelum seluruh proses/acara eksekusi dilaksanakan, kecuali yang tersebut pada butir a.

⁸² Wawancara dengan Setyo Dwi Handoko Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan. Pada tanggal 4 November 2025.

⁸³ Wawancara dengan Abdurrahman Mazli. Hakim Pengadilan Negeri Barabai. Pada tanggal 15 November 2025.

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang jika dikaitkan dengan teori putusan pengadilan secara umum harus mencerminkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, sekalipun ketiga unsur tersebut seringkali tidak bisa diwujudkan secara bersamaan, akan tetapi dalam hal tertentu hakim diperbolehkan untuk mengindahkan suatu peraturan demi tegaknya keadilan. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang dalam hal ini sudah memenuhi prinsip keadilan sebagaimana penggugat telah melakukan kewajibannya kepada penjual dan memelihara dengan baik tanah yang menjadi obyek sengketa dalam putusan ini serta tidak adanya sanggahan terhadap dalil-dalil penggugat, sehingga dengan adanya putusan yang memenangkan penggugat dapat memberikan rasa keadilan kepada penggugat.

Kemanfaatan hukum adalah sebuah putusan hakim juga harus memberikan manfaat bagi para pihak yang bersengketa maupun masyarakat luas serta mampu menyelesaikan masalah secara efektif. Salah satunya dalam amar putusan Pengadilan Negeri Cikarang tidak menunjuk PPAT dan Kantor Pertanahan yang berwenang untuk melakukan tugasnya dalam peralihan hak (jual beli) tanah, sehingga penggugat tidak bisa melaksanakan putusan tersebut atau hanya menang di atas kertas saja menjadikan putusan tersebut tidak mencerminkan kemanfaatan hukum karena tidak dapat dieksekusi.

C. Perlindungan Hukum Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Tidak Sekaligus Dilakukan di Hadapan PPAT yang Berwenang

Perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang melakukan pengikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dalam suatu kesepakatan yang menyebabkan masing-masing pihak memiliki suatu tanggungjawab terhadap prestasinya yang diberikan dalam bentuk penyanggupan dan penyerahan hak milik suatu barang dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang sebagai harga dari suatu barang yang dilakukan kegiatan jual beli. Kegiatan jual beli hak atas tanah sah secara hukum disebabkan karena adanya suatu pembuktian ataupun perluasan pembuktian dengan dilakukan pembuatan akta jual beli yang diketahui secara umum dan bagi para pihak yang berkepentingan.

Pemerintah sudah melaksanakan tugasnya untuk melindungi hak dari warganya khususnya peraturan mengenai proses peralihan hak atas tanah yang ada di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Hal itu merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang dilakukan oleh pemerintah terhadap warganya. Pada kenyataannya peralihan hak (jual beli) tanah masih banyak yang dilakukan di bawah tangan sehingga tidak sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, tentu hal itu berisiko timbul konflik agraria.

Menurut Adrian Sutedi jual beli tanah sebagaimana yang telah dijelaskan memiliki dua syarat, yakni syarat materiil dan syarat formal⁸⁴. Syarat materiil berkaitan dengan subjek dan objek dari jual beli tanah tersebut. Hal yang

⁸⁴ *Ibid.*

terkait subjek jual beli adalah bahwa penjual berhak untuk menjual objek jual belinya sebagaimana pembeli pun berhak untuk membeli objek jual beli tersebut, sedangkan yang berkaitan dengan objek tanah tersebut adalah tanahnya tidak sedang dalam sengketa.

Syarat formil Jual beli tanah berdasarkan hukum adat adalah jual beli tanah yang menggunakan asas konkret/riil (dalam kasus disebut juga konkret), terang dan tunai. “Konkret” berarti telah ada tindakan nyata dari para pihak, terkait objek maka objek yang mau diperjualbelikan secara nyata ada, sedangkan pada bagian “terang” memiliki beberapa tingkatan terang yaitu jual beli tidak dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang, pembuatan akta PPJB dan kuasa jual di hadapan Notaris, pembuatan PPJB dan kuasa di bawah tangan dengan di *warmeking* oleh Notaris, pembuatan PPJB dan kuasa dibawah tangan dengan di legalisasi oleh Notaris dan terang dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Kepala Adat setempat. Peralihan hak (jual beli) tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tetaplah sah, namun untuk kepentingan pembuktian dan pendaftaran perpindahan hak atas tanah, maka diwajibkan dibuatkan akta oleh PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan

dengan Tanah yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”. PPAT sendiri memiliki wilayah kerja satu kabupaten/kota dan memiliki tugas untuk membuat akta peralihan hak atas tanah seperti halnya jual beli, hibah, *inbreng*, tukar menukar, surat kuasa membebankan hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan dan akta pembagian hak bersama⁸⁵.

Dinilai dari syarat materiil, tergugat II berhak untuk menjual objek tanahnya kepada penggugat karena tergugat II memperoleh tanahnya tersebut dari peralihan hak (jual beli) tanah dengan tergugat I yang dapat dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tanggal 10 Mei 2007 dan keterangan dari para saksi. Penggugat berhak membeli tanah kepada tergugat II karena penggugat sendiri merupakan seorang warga Negara Indonesia yang berhak memiliki tanah yang statusnya hak milik dan penggugat sendiri telah membayar tunai dalam jual beli tanah ini. Selama menguasai tanah tersebut penggugat tidak pernah mengalami gangguan/konflik dengan pihak ketiga yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tersebut. Penggugat selain menguasai tanah tersebut, penggugat juga merawat tanah tersebut dengan cara membangun bangunan di atas tanah tersebut atau menyuburkan tanah tersebut.

⁸⁵ Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm.59.

Peralihan hak (jual beli) tanah yang mendasarkan hukum adat dilakukan secara riil/konkret, terang dan tunai. Jika ketiga hal ini terpenuhi, sebenarnya dapat dinyatakan bahwa jual beli tersebut telah sah terjadi, karena sebenarnya syarat materiil dari jual beli telah masuk ke dalam unsur terang⁸⁶. Dapat dikatakan demikian karena dalam unsur terang dinyatakan bahwa jual beli dilakukan oleh dan di hadapan PPAT. Sedangkan Pasal 39 PP 24 tahun 1997 memerintahkan PPAT menolak untuk membuat akta bilamana syarat-syarat materiil tidak terpenuhi. Dari sini dapat disimpulkan apabila PPAT membuat akta jual beli maka secara tidak langsung jual beli tersebut tidak melanggar Pasal 39 yang berarti telah memenuhi unsur materiil.

Peralihan hak (jual beli) tanah yang memenuhi syarat materiil dan syarat formil menurut Adrian Sutedi adalah pembeli tanah yang beritikad baik dan berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Pembeli tanah dengan Itikad baik dalam jual beli tanah diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang meliputi pembelian tanah itu disaksikan oleh Kepala Desa setempat, objek tanahnya memang benar milik penjual dan pembelian tanah itu dilangsungkan dengan harga yang layak. Oleh sebab itu pada kasus di Pengadilan Negeri Cikarang ini pembeli berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum karena pembeli tanah dalam kasus ini sudah memenuhi unsur pembeli itikad baik dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. In casu hakim menyatakan beritikad baik karena perjanjian jual beli itu sudah ada kesepakatan yang telah berlangsung sebelumnya antara penjual dengan pembeli, jual beli tersebut

⁸⁶ Abdurrahman. 2004. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Jakarta: Akademik Persindo. hlm. 39.

dilangsungkan dengan tunai serta objek tanahnya sudah dikuasai oleh pembeli sejak terjadinya jual beli tersebut hingga sekarang tanpa adanya gangguan dari pihak manapun.

Putusan pada kasus ini mengesahkan peralihan hak (jual beli) tanah antara penggugat dengan tergugat II dan peralihan hak atas tanah (jual beli) antara tergugat I dengan tergugat II, namun putusan itu tidak bisa dijalankan oleh penggugat karena dalam putusannya tidak memerintahkan PPAT yang berwenang untuk membuat akta jual beli, di mana pembeli sekaligus bertindak sebagai penjual atau memutuskan memberi surat kuasa kepada pembeli untuk dijadikan dasar peralihan hak (jual beli) tanah di PPAT setempat. Hakim dalam amar putusannya tidak memerintahkan Kantor Pertanahan setempat untuk menindak lanjuti proses peralihan hak (jual beli) tanah, dengan mendasarkan akta PPAT tersebut, sampai dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang di kolom namanya tercantum atas nama pembeli.

Kasus dalam perkara perdata seorang hakim harus bersifat pasif, prinsip ini dijelaskan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR bahwa hakim dalam memutuskan suatu perkara tidak boleh memberikan lebih dari tuntutan yang diajukan dalam sebuah perkara. Jika hakim memberikan lebih dari tuntutan yang diajukan dalam perkara, maka hakim tersebut dianggap telah melampaui kewenangannya dan harus dianggap cacat meskipun tindakan tersebut dilakukan secara jujur atau sesuai dengan kepentingan umum.

Situasi tersebut mengakibatkan hakim tidak memiliki kesempatan untuk melindungi pembeli karena isi gugatannya tidak lengkap. Berdasarkan kasus

di Pengadilan Negeri Cikarang, pembeli tanah tidak mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya, karena putusan pengadilan tersebut bersifat deklaratif (pernyataan) saja. Hal tersebut terjadi karena dalam putusan tersebut tidak ada perintah hakim yang memerintahkan seseorang/ badan melakukan kewajiban/tugasnya yang sifatnya memberikan penghukuman kepada salah satu pihak.

Pada kasus putusan Pengadilan Negeri Cikarang jika dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, maka penggugat dalam kasus tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum secara represif dari Pengadilan Negeri Cikarang. Penyebabnya masih belum mendapatkan perlindungan hukum represif karena Putusan Pengadilan Negeri Cikarang tersebut bersifat deklaratif dan putusannya tidak dapat dilaksanakan oleh penggugat. Tindakan yang dapat dilakukan oleh penggugat adalah mengajukan gugatan kembali dengan mencantumkan petitumnya tentang penjual memberikan kuasa kepada pembeli untuk mengalihkan tanah tersebut ke pembeli, agar amar putusannya tersebut dapat dijadikan dasar pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT setempat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan penelitian yang diajukan dan telah dilakukan analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara dalam penelitian ini adalah terpenuhinya syarat materiil jual beli tanah, sebagian syarat formil jual beli tanah, pembeli dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik, keterangan para saksi yang mendukung serta tidak ada sanggahan dari Rachmad dan Amir Hamzah karena tidak hadir selama persidangan, adanya peralihan hak atas tanah tersebut baik peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Rachmad dengan Amir Hamzah dan Suryani dengan Rachmad. Syarat formil jual beli tanah ada asas tunai dan nyata yang sudah dilaksanakan tetapi asas terang belum dilaksanakan maka syarat formil jual beli tanah tidak terpenuhi akibat tidak dilaksanakannya asas terang tersebut. Majelis hakim tetap mengesahkan perjanjian jual beli tersebut meskipun tidak tepenuhinya syarat formil jual beli tanah.
2. Memenuhi syarat formil dan materiil jual beli tanah, dinyatakan pembeli tanah yang beriktikad baik sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, berhasil mendapatkan sertifikat hak milik yang di kolom namanya tercantum atas nama pembeli sebagai pemegang hak yang sah

maka pembeli tanah tersebut mendapatkan perlindungan hukum. Sebaliknya pembeli tanah yang tidak mendapatkan perlindungan hukum adalah putusannya bersifat deklatoir yang mana menyebabkan putusannya tidak dapat eksekusi, sehingga sertifikatnya tidak dapat diterbitkan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian di atas, penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Pembeli lewat pengacaranya dalam isi gugatannya harus lengkap dan jelas, sampai dengan hakim memerintahkan PPAT yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli tanah dan memerintahkan Kantor Pertanahan setempat untuk menindak lanjuti proses peralihan hak (jual beli) tanah, dengan mendasarkan akta PPAT tersebut, sampai dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang di kolom namanya tercantum atas nama pembeli.
2. Hakim dalam memutuskan perkara dalam kasus jual beli tanah di bawah tangan di Pengadilan Negeri Cikarang, harus memberikan putusan yang bersifat condemnatoir agar putusan itu bisa dilaksanakan oleh penggugat.
3. Kantor pertanahan dan IPPAT diharapkan dapat secara aktif melaksanakan kegiatan penyuluhan hukum kepada masyarakat agar dalam melakukan peralihan hak (Jual Beli) mendasarkan pada hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman. 2004. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Jakarta: Akademik Persindo
- Achmad Ali. 2002. *“Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah”*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- A Qirom Syamsudin Meliala. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta : Liberty.
- AbdulKadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. 2015. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Achmad Chomzah, 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jilid 2. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Achmad Fauzan. 2009. *Peradilan Umum, Peradilan Khusus dan Mahkamah Konstitusi*. Cetakan ketiga. Kencana Prenada Media Group : Jakarta.
- Ade Arif Firmansyah. 2018. *“Pergeseran Pola Perlindungan Hukum dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”*. Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Adi Putera Parlindungan. 1994. *“Pendaftaran Tanah di Indonesia”*. Cet. 2. Bandung: Mandar Maju.
- _____, 1999. *“Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)”*. Cet. 2. Bandung: Mandar Maju. hlm. 45.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pena Grafika.
- _____. 2022. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmad Miru. 2016. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Ahmad Latief Mujahid. 2007. *Kebijakan Reformasi Hukum: Suatu Rekomendasi (jilid II)*. Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI.

- Arnowo, Hadi dan Waskito. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Bagir Manan. 2014. “*Contempt of court vs freedom of press, Peran Media, Opini Publik & Independensi Judisial*”. Puslitbang Hukum & Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI: Jakarta.
- Bernhard Limbong. 2012. “*Hukum Agraria Nasional*”. Margaretha Pustaka: Jakarta.
- Benedictus Naho Marbun. 2009. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Puspa Swara.
- Budi Untung. 2015. 22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani. CV. Andi Offset: Yogyakarta.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Cetakan Kesembilan (Edisi revisi): Djambatan. Jakarta
- Daliyo, J.B dkk. 2001. *Hukum Agraria I*. Cetakan 5. Jakarta: Prehallindo.
- Djazuli Bachir. 1995. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata: Segi Hukum dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Effendi Perangin, E. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Habib Adjie. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cetakan Kedua. Refika Aditama : Bandung. 2009.
- Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung : Alumni.
- Jimly Assiddiqie. 2009. “*Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*”. Rajawali Pers: Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Raja Grafindo Persada : Jakarta..
- Sartono Kartodirjo. 1983. *Metodologi Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia.
- Muhammad Yamin Lubis. dan Abddurrahman Rahim Lubis. 2010. “*Hukum Pendaftaran Tanah*”. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju.

- M. Yahya Harahap. 1993. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet. 3. Jakarta: Gramedia.
- _____. 1989. *kedudukan dan acara peradilan Agama*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2007. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- _____. 2016. “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”. Sinar Grafika: Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua belas. Jakarta : Prenadamedia Group.
- _____. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: Rajawali Press.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Mujiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty.
- Lilik Mulyadi. 2005. *Hukum Acara Perdata: Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*. Cet. 3. Jakarta: Djambatan.
- Nico Ngani. 2002. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 1983. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Alumni.
- Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia*. UII Press : Yogyakarta.
- Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo.
- _____. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 1993. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, Jurnal Masalah Hukum*.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.

- Soimin Soedharyo. 2004. *“Status Hak dan Pembebasan Tanah”*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Solahudin Pugung. 2021. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT*. Yogyakarta: deepublish
- R. Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- _____. 1996. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.
- _____. 2007. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo. 1981. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty: Yogyakarta.
- M. Syamsudin. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenamedia Grup : Jakarta.
- Yamin Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju :Bandung.
- Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenamedia Group.

Jurnal

- Alicia Walangitang. “Kajian Hukum Atas Kontrak Baku Elektronik Dikaitkan Dengan Sahnya Perjanjian Dalam Kuhperdata”. *Lex Privatum*, Volume.8.Nomor 2.2020.
- Farida Pattingi. 2011. “Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun Temurun dalam Praktik Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*. Volume 19. Nomor 4. 2011.
- Gina Aulia Maulida Putri dan Wahyuddin. “Tanggung Jawab PPAT Dalam Menerapkan Asas Nemo Plus Juris Pada Peralihan Hak Atas”. *Private Law Universitas Mataram*, Volume 5. Nomor 2. 2025.
- Harris Sibuea. 2011. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Jurnal Negara Hukum*. Volume 2. Nomor 2. 2011. hlm.290
- Husnul Munfrid. “Impikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah”, *Student Journal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Juli 2014.

- Maria Farida Naibaho. 2015. "Pengakuan Penguasaan dan Pendudukan Tanpa Alas Hak Kepemilikan yang Berakibat Sengketa; Studi Kasus Putusan MA No. 2511/K/PDT/1995 Tanggal 09 September 1997". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*. Volume VIII. 2015.
- Paendong, K. dan Taunaumang, H. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *Lex Privatum*, Volume 10. Nomor 3. 2022.
- Ratnaningsih, I.D.A.S. dan Dewi, C.I.D.L. "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Risalah*
- Raynaldo Handojo Putra dan Mia Hadiati. "Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum Dalam Menolak Gugatan Cerai yang Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) Di Pengadilan Dilihat Dari Perspektif Hukum Acara Perdata". *Unes Law Review*, Volume 6. Nomor 2. Desember 2023.

Tesis

- Abdul Haris Nasir. 2013. "Jual Beli Hak Atas Tanah Bekas Lahan Transmigrasi Di Kecamatan Karang Bintang Kabupaten Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan". *Tesis*. Yogyakarta. Universitas Gadjah Mada.
- Aji Ilham Al Ayubi. 2024. "Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Bekas Tanah Hak Eigendom Di Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan". *Tesis*. Surakarta. Universitas Sebelas Maret.
- J, Hamka. 2023. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan dan Kekuatan Pembuktiannya Setelah Dilegalisasi Oleh Notaris". *Tesis*. Padang: Universitas Andalas.
- Panji Prasetyo. 2021. "Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No.1/Pdt.G/2020/PN SBG)". *Tesis*. Jakarta. Universitas Indonesia. 2021.
- Rahmat Hidayat. 2022. "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan yang Telah di *Waarmerking*". *Tesis*, Semarang: Universitas Islam Agung.
- Sari, D.P. 2021. "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya". *Tesis*. Padang: Universitas Andalas.

- Siti Zahra. 2024. “Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin”. *Tesis*, Palembang: Universitas Sriwijaya.
- Sumaryono. 2009. “Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. *Tesis*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Susanti, N. 2017. “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan di Kabupaten Padang Pariaman”. *Tesis*, Padang: Universitas Andalas.
- Zikria Fitrianti. 2020. “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga”. *Tesis*. Jakarta: Universitas Indonesia.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT. Balai Pustaka. Jakarta. 2014.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Wawancara

- Wawancara dengan Rochim Angga Kusuma Suprpto. Penjabat Desa Getasanyar. Pada 21 Oktober 2025.
- Wawancara dengan Setyo Dwi Handoko Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan. Pada tanggal 4 November 2025.
- Wawancara dengan Abdurrahman Mazli. Hakim Pengadilan Negeri Barabai. Pada tanggal 15 November 2025.