



**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGAN TERHADAP PROSES PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 44/PDT.G/2023/PN KLN)**

**SKRIPSI**

**Disusun untuk memperoleh gelar  
Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**FAIRUZ SALMA ANANTRI  
8111420239**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2025**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)

Disusun oleh :

Nama : Fairuz Salma Anantri

NIM : 8111420239

telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Semarang, 13 Januari 2025

Pemimbing,



**Ubaidillah Kamal, S.Pd., M.H.**

NIP. 1975050419990310001

Mengetahui

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan

Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, DAN KEMAHASISWAAN  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
UNNES  
HUKUM

**Dr. Indah Sri Utari, S.H., M.Hum.**

NIP. 1964011132003122001

## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)”

Disusun oleh:

Nama : Fairuz Salma Anantri

NIM : 8111420239

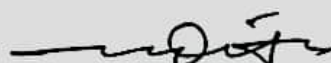
Telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada tanggal 7 Februari 2025

**Penguji Utama**

  
Prof. Dr. Rofi Wahanisa, S.H., M.H.

NIP.198003122008012032

**Penguji I**



Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.S.i.

NIP.196711161993091001

**Penguji II**



Ubaidillah Kamal, S.Pd. M.H

NIP. 1975050419990310001

Mengetahui

**Dekan Fakultas Hukum,**



Prof. Dr. Ali Masyhar, S.H., M.H.

NIP. 197511182003121002.

**Sekretaris,**



Ratih Damayanti, S.H., M.H.

NIP. 198501022015042001.

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

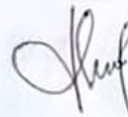
Nama : Fairuz Salma Anantri

NIM : 8111420239

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)”** adalah hasil karya sendiri, dan semua baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 7 Februari 2025

Yang Menyatakan,



Fairuz Salma Anantri

NIM. 8111420239

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fairuz Salma Anantri

NIM : 8111420239

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai Penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.  
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 07 Februari 2025

: Menyatakan,



Fairuz Salma Anantri

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO:**

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya bersama  
kesulitan ada kemudahan”

(Q.S. Al- Insyirah: 5-6)

*“You should believe in yourself and don't let anyone bring you down”*

(Mark Lee)

### **PERSEMBAHAN:**

1. Allah SWT atas Rahmat dan karunia-Nya serta segala hal kemudahan dan nikmat-Nya yang dilimpahkan kepada Penulis selama menempuh perkuliahan hingga penulisan skripsi ini;
2. Kedua orang tua saya, Bapak Tri Heru Sabdo, dan Ibu Rini Martiana yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan, arahan, doa, serta nasihat kepada Penulis;
3. Adik saya tercinta, Ulul Azmi Abid Anantri;
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sholawat serta salam Penulis panjatkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarganya, para sahabatnya, dan pengikut-pengikutnya yang setia dengan baik hingga akhir zaman, sehingga pada kesempatan kali ini Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)”. Skripsi ini telah dibuat dan disusun sebagai salah satu syarat Penulis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan berbagai pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil dalam proses penyusunan skripsi ini. Maka dari itu, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof . Dr. S. Martono, M.Si., Rektor Universitas Negeri Semarang;
2. Prof. Dr. Ali Masyhar, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
3. Dr. Indah Sri Utari, S.H., M.H., Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
4. Aprila Niravita , S.H., M.Kn., Wakil Dekan Bidang II Perencanaan dan Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
5. Azil Maskur, S.H., M.H., Wakil Dekan Bidang III Bisnis, Riset, dan Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;

6. Ratih Damayanti, S.H., M.H., Koordinator Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
7. Nurul Fibrianti, S.H., M.Hum., Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang;
8. Ubaidillah Kamal, S.Pd., M.H., Dosen pembimbing Penulis yang telah memberikan bimbingan, arahan, bantuan, motivasi serta selalu memberikan semangat dalam menyusun penelitian skripsi ini;
9. Seluruh bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum yang telah memberikan wawasan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menempuh jenjang perkuliahan;
10. Seluruh Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan di Fakultas Hukum yang telah memberikan pelayanan dan fasilitas prima yang sangat amat membantu penulis selama menempuh jenjang perkuliahan;
11. Ibu Suharyanti, S.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Klaten;
12. Bapak Khrisnawan Purnama selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten;
13. Kedua orang tua Penulis yang tersayang Ayahanda Tri Heru Sabdo terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan Penulis hingga saat ini, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik dan memotivasi, memberi dukungan hingga Penulis mampu menyelesaikan studi ini hingga akhir. Dan pintu surgaku, Ibunda Rini Martiana yang tiada henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta serta



melangitkan doa-doanya demi kemudahan dan kelancaran Penulis dalam menjalankan kehidupan perkuliahan. Dan adik Penulis tercinta Ulul Azmi Abid Anantri yang senantiasa mendoakan, mendukung dan memberi semangat Penulis hingga akhir;

14. Keluarga besar dan kerabat yang selalu memberikan semangat, motivasi, serta senantiasa mendoakan saya;
15. Sahabat Penulis dari jenjang Sekolah Menengah Pertama (SMP) yakni Salsa Putri Maharani, Aida Nursalamah, Aulia Dinda Arumsari dan Izza Asma Amanina Umar yang senantiasa memberikan dukungan dan bantuan serta tiada hentinya untuk mengingatkan Penulis agar bisa mengerjakan dan menyelesaikan skripsi ini;
16. Teman-teman Penulis, Muhamad Iqbal, Ameilia Septy Luvianty, Muhammad Wahyu Saiful Huda, Rizky Nanti, Dita Manggar Sari Divani Utomo, Chelsy Bintang Puspita, Khairunnisa Anggita Lituhayu, Shaffanisa Alivia Az-Zahra, Nadiska Zahwa Ariyani, Agnes Noviany Simarmata, Galuh Purbasari, Gian Lelly Avianty, Tanti Liana Dewi, El Esa Nur Fatyhah, Maria Genoveva Dian Larasati dan Fiki Elfanda Yusuf yang telah kebersamai, membantu, memberi semangat dan menemani Penulis dari awal masuk perkuliahan hingga saat ini;
17. Teman-teman GIAT 6 Desa Karangkepoh, Tanto Arifin, Aziz Al Anshori, Choirul Fuad, Ana Nur Hidayah, Zulfa Nurmawadah, Afni Raniah dan Endah Sri Lestari yang menjadi teman dan selalu memberi semangat serta motivasi untuk Penulis;
18. Seluruh teman-teman Rombel 5 (lima) Angkatan 2020 Fakultas Hukum

Universitas Negeri Semarang yang telah menjadi teman Penulis semasa perkuliahan;

19. Dan terakhir, kepada diri saya sendiri. Fairuz Salma Anantri. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri sampai di titik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang diusahakan dan belum berhasil, namun terima kasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah mencoba.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada Penulis maupun kepada para pembaca, serta dapat menjadi sumber informasi yang memperluas wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca dan memberikan sumbangsih bagi dunia pendidikan.

Semarang, 7 Februari 2025

Penulis



Fairuz Salma Anantri

## ABSTRAK

**Anantri, Fairuz Salma.** 2025. *Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln)*. Skripsi, Bagian Hukum Perdata. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing Ubaidillah Kamal S.Pd., M.H.

**Kata Kunci: Jual Beli Tanah; Peralihan Hak Atas Tanah; Pertimbangan Hakim**

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, yakni perjanjian yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, contohnya perbuatan jual beli tanah dalam kasus putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln. Tujuan dari penelitian ini yaitu (1) untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln. (2) untuk mengetahui dan menganalisis proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif yang menggunakan sumber data primer dan sekunder. Data primer dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi serta data sekunder yaitu studi kepustakaan. Validitas data menggunakan teknik triangulasi sumber, sedangkan analisis data melalui pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln yakni hakim dengan cermat mempertimbangkan aspek sahnya perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Selain itu hakim juga mengacu pada Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang memungkinkan peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan; (2) Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln melalui pengesahan jual beli di bawah tangan oleh pengadilan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian yang dilakukan di hadapan PPAT. Prosedur peralihan hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2010 Putusan ini menunjukkan bahwa mekanisme hukum melalui pengadilan dapat menggantikan dokumen resmi untuk memastikan proses balik nama sertipikat tanah.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR BAGAN .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
DAFTAR SINGKATAN .....	xviii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Pembatasan Masalah.....	8
1.4 Rumusan Masalah.....	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	11
2.1 Penelitian Terdahulu .....	11
2.2 Landasan Konseptual.....	16
2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	16
2.2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....	18
2.2.3 Tinjauan Umum Akta .....	19
2.2.4 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	22
2.2.5 Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	25
2.3 Landasan Teori .....	34
2.3.1 Teori Kepastian Hukum (Gustav Radburch).....	34
2.3.2 Teori Perlindungan Hukum (Satjipto Rahardjo) .....	35
2.4 Kerangka Berfikir .....	37
BAB III METODE PENELITIAN .....	38
3.1 Pendekatan Penelitian .....	38
3.2 Jenis Penelitian .....	38
3.3. Fokus Penelitian .....	39
3.4 Lokasi Penelitian .....	39
3.5 Sumber Data.....	40
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	41
3.7 Validitas Data .....	42
3.8 Analisis Data .....	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
4.1 Hasil Penelitian.....	47

4.1.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	47
4.1.2	Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.....	53
4.1.3	Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.....	60
4.2	Pembahasan.....	64
4.2.1	Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.....	64
4.2.2	Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.....	72
BAB V PENUTUP .....		80
5.1	Simpulan .....	80
5.2	Saran .....	81
DAFTAR PUSTAKA .....		83
LAMPIRAN .....		89

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	11
-------------------------------------	----

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan 2.1 Kerangka Berfikir.....	37
Bagan 2.2 Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA.....	50
Bagan 2.3 Bagan Alur Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun.....	76



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Keputusan Pembimbing Skripsi.....	89
Lampiran 2. Surat Izin Penelitian di Pengadilan Negeri Klaten.....	90
Lampiran 3. Surat Izin Penelitian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten.....	91
Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara dengan Narasumber.....	92

## DAFTAR SINGKATAN

AJB	: Akta Jual Beli
ATR	: Agraria Tata Ruang
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
HGB	: Hak Guna Bangunan
KUH Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PN	: Pengadilan Negeri
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Negara Indonesia selaku negara kesejahteraan (*welfare state*) memiliki kewajiban melindungi hak warga negaranya yang termasuk dalam mendapatkan kesejahteraan dan kepastian hukum, seperti yang tercantum dalam Pasal 27 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyebutkan bahwasannya bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemerintah Indonesia menjamin peruntukan yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dengan menuangkannya ke dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan sebutan lain dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Melalui UUPA, sebuah kerangka hukum agraria nasional terbentuk, yang memberikan jaminan hukum kepada semua warga negara dan memfasilitasi pencapaian fungsi bumi, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam sesuai dengan yang dicita-citakan.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok kehidupan manusia, baik digunakan sebagai tempat tinggal, dengan penetapan ruang hidup maupun sebagai mata pencaharian dalam fungsinya di berbagai sektor seperti peternakan, perikanan, perkebunan, pertanian, serta industri. Pertumbuhan

populasi yang pesat turut meningkatkan kebutuhan lahan untuk perumahan serta mendukung pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi (Velisia & Tanawijaya, 2021).

Pada umumnya, masyarakat dalam memperoleh tanah lebih sering melakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu melalui cara jual beli, dalam praktiknya, jual beli berarti seseorang menyerahkan sejumlah uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan secara sukarela (Putriyadi & Masriani, 2022).

Transaksi jual beli ini adalah perbuatan hukum yang sering terjadi di masyarakat. Jual beli merupakan kesepakatan antara dua pihak, di mana satu pihak menyerahkan hak milik atas barang, termasuk tanah dan properti, sedangkan pihak lain membayarkan harga yang telah disepakati (Oka Setiawan, 2016). Perolehan tanah merupakan kegiatan yang merujuk pada segala tindakan yang dilakukan untuk memperoleh tanah, baik melalui peralihan hak atas tanah atau dengan cara menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang berhak (Hermawan & Putra, 2022). Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Pada ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan melalui akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat wajib dari jual beli transaksi atas bangunan dan tanah. Namun pada praktiknya seringkali muncul masalah dimana pembelian atas rumah dan tanah telah dilakukan oleh penjual dan pembeli, akan tetapi akta jual beli tanah belum dibuat, dan pada saat pembeli telah melunasi pembayaran atas tanah dan rumah yang telah dibeli dari penjual, dan pembeli hendak membuat akta jual beli untuk didaftarkan kepemilikan atas rumah dan tanah yang dimilikinya, penjual tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut menyulitkan pembeli untuk membuat akta jual beli, dan pada akhirnya pihak pembeli harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh akta jual beli tanah (Cahyadi & Rahayu, 2021).

Banyak juga masyarakat yang masih memiliki bukti kepemilikan tanah atas nama pemilik sebelumnya karena memahami bahwa membuat akta jual beli tanah di hadapan PPAT serta mendaftarkan kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan enggan menanggung biaya pembuatan akta jual beli dan pendaftaran tanah. Hal ini dapat menimbulkan risiko di masa yang akan datang apabila tanah tidak didaftarkan atas nama pemilik yang baru (Perdana et al., 2022).

Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan melibatkan penjual dan

pembeli sebagai pihak-pihak terkait. Kesepakatan antara penjual dan pembeli ini mengakibatkan adanya perikatan yang mengikat para pihak. Mengikatnya para pihak dengan perjanjian yang dibuat merupakan suatu akibat hukum yang harus ditaati paska terbentuknya perjanjian. Namun, sering kali salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi / cedera janji). Perbuatan tersebut dapat menyebabkan kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non-materiil bagi pihak lainnya (Sakti & Budhisulistyawati, 2020).

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktiknya, jual beli tanah di bawah tangan kerap hanya dibuktikan dengan kwitansi sebagai tanda telah terjadinya transaksi jual beli (Velisia & Tanawijaya, 2021).

Masalah kerap sering terjadi ketika tanah dijual atau dibeli tanpa memiliki bukti kepemilikan yang sah seperti sertipikat tanah, sehingga kepemilikan tanah secara hukum tetap atas nama penjual. Hal ini sering menyebabkan konflik terjadi di masyarakat. Dalam beberapa kasus, transaksi jual beli tanah hanya dibuktikan dengan kwitansi, tanpa adanya akta jual beli yang disahkan oleh PPAT. Secara hukum, tanah yang sudah dibeli belum secara resmi beralih hak kepemilikannya, dan sertipikat masih atas nama penjual. Hal ini bisa menimbulkan masalah di masa yang akan datang, dimana

validitas kepemilikan tanah dipertanyakan. Penyelesaian masalah ini bisa melalui musyawarah, pengadilan, atau tindakan lainnya. Untuk mencegah konflik sengketa pertanahan setiap peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan pendaftaran tanah, begitu juga dengan peralihan hak atas tanah seharusnya dialihkan dengan bukti surat perjanjian atau berdasarkan akta autentik. Sertipikat hak milik atas tanah tidak hanya menjadi bukti kepemilikan yang sah, akan tetapi sertipikat hak milik juga dapat memberikan manfaat dari aspek ekonomi dan kepastian hukum (Damayanti et al., 2020)

Kasus yang akan diteliti penulis adalah Putusan Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln antara Dwi Utomo selaku Penggugat melawan PT Saputra Andalas Grida dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten selaku Tergugat dan Turut Tergugat. Kasus ini bermula pada Tahun 2005, dimana Dwi Utomo sebagai pembeli melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95/Trunuh, dengan luas 86m<sup>2</sup> sesuai Surat Ukur Nomor 288/2005 tercatat atas nama PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA. Pada tanggal 28 November 2005, Dwi Utomo melakukan pembayaran lunas kepada PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA atas pembelian perumahan DR. Soeraji Tirtonegoro Blok G Nomor 13/ atau yang disebut juga dengan perumahan Griya Husada Permai Blok G, Nomor 13 Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah. Pada saat itu juga tanah dan rumah langsung dalam penguasaan Dwi Utomo. Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut, diantara Dwi Utomo dan PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS belum dibuat suatu akta perjanjian

dihadapan PPAT, melainkan jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan.

Bahwa karena Dwi Utomo adalah pembeli yang sah maka Dwi Utomo hendak merubah nama/balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95/Trunuh dengan luas 86m<sup>2</sup> atas nama PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS menjadi nama Dwi Utomo, namun diketahui PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS tidak diketahui alamat dan keberadaannya ini sangat merugikan Dwi Utomo karena walaupun Dwi Utomo secara fisik menguasai objek tanah tersebut, tetapi secara yuridis Dwi Utomo belum menguasai objek tanah tersebut, karena sertipikat tanah masih atas nama PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS.

Bahwa adanya fakta, bahwa PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS tidak dapat diketahui alamat dan keberadaannya serta adanya fakta bahwa penguasaan oleh Dwi Utomo adalah penguasaan yang sah, Dwi Utomo mengajukan gugatan kepada PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS melalui Pengadilan Negeri Klaten untuk mengesahkan jual beli tanah dan bangunan antara Dwi Utomo dan PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS dan kemudian dapat memberikan izin dan kuasa kepada Dwi Utomo untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS sebagai penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT dan memberikan izin dan kuasa kepada Dwi Utomo untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan peralihan hak/balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95/Trunuh, dengan luas 86m<sup>2</sup> yang semula atas nama PT. SAPUTRA GRIYA ANDALAS



menjadi Dwi Utomo.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya kemudian Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana di atur dalam Peraturan Mahkamah (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andri Wahyudi, S.H., hakim pada pengadilan negeri klaten sebagai mediator. Untuk selanjutnya berdasarkan laporan mediator tanggal 19 Juni 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Selanjutnya karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik yang kemudian pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik.

Penulis dalam mengangkat masalah ini menjadi judul skripsi dikarenakan didalam kehidupan sehari-hari sering terjadi masalah hukum seperti contoh kasus ini, diharapkan menjadi pertimbangan bagi pembaca jika ingin melakukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan agar tidak melanggar peraturan yang telah ditetapkan guna meminimalisir terjadinya permasalahan hukum yang merugikan pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, maka dilakukan Penelitian berjudul **“ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TERHADAP PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 44/PDT.G/2023/PN KLN)”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Identifikasi masalah bertujuan untuk mengetahui kemungkinan permasalahan-permasalahan yang timbul dalam penelitian ini, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum yang terjadi antara penjual dan pembeli.
2. Praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.
3. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan.
4. Mekanisme peralihan hak atas tanah didasarkan pada putusan pengadilan.
5. Banyaknya masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan.

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka perlu masalah yang akan diteliti harus dibatasi. Pembatasan masalah dalam penelitian ini ditujukan agar permasalahan tidak terlalu luas. Dalam penelitian ini permasalahan dibatasi pada:

1. Menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.
2. Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln

## **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas dan dijelaskan secara singkat, maka akan terdapat permasalahan yang harus dirumuskan sebagai

berikut:

1. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln sudah tepat?
2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln?

### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang disediakan, maka tujuan-tujuan dari penulisan usulan penelitian skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut ini:

1. Mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.
2. Mengetahui dan menganalisis proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan rujukan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan terkhusus mengenai permasalahan jual beli tanah di bawah tangan sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas. Selain itu, diharapkan juga memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan secara umum, terutama dalam ranah hukum dan pertanahan.

#### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan kepada

masyarakat, untuk dijadikan bahan pertimbangan agar terhindar dari hal-hal yang dapat merugikan masyarakat mengenai jual beli tanah di bawah tangan serta bagi para ahli pertanahan atau pihak yang berhubungan dengan masalah pertanahan dapat digunakan sebagai pengalaman agar di dalam menjalankan tugas sedapat mungkin mengurangi risiko dengan jalan menjunjung tinggi profesionalitas pekerjaannya terkhusus dalam permasalahan praktik jual beli tanah di bawah tangan harus sesuai dan berpedoman pada peraturan yang ada dan berlaku.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Pada bagian penelitian terdahulu ini, merupakan bagian yang digunakan sebagai bukti pada orisinalitas dan keaslian dalam tulisan ini. Berikut ini adalah beberapa penelitian terdahulu yang merupakan penelitian dengan judul yang memiliki kaitan dengan penelitian ini disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul	Orisinalitas
1.	Skripsi, <b>Via Fusita Sari</b> Universitas Islam Sultan Agung Semarang (2022)	Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah dimana dalam penelitian terdahulu membahas mengenai kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik pada putusan No.34/Pdt.G/2020/PN Dmk serta lokasi penelitian yang bertempat di Pengadilan Negeri

			Demak. Sedangkan penelitian penulis membahas mengenai bagaimana putusan pengadilan dapat digunakan dalam peralihan hak atas tanah serta tempat penelitian yang bertempat di Pengadilan Negeri Klaten.
2.	Skripsi, <b>Helvianto</b> <b>Helmi Saputro</b> Universitas Islam Riau (2021)	Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah dalam penelitian terdahulu membahas mengenai pelaksanaan praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar. Sedangkan penelitian penulis membahas mengenai analisis putusan pengadilan dalam peralihan hak atas tanah.

3.	Skripsi, <b>Tri Andi Novit</b> Universitas Muhammadiyah Purwokerto (2022)	Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.129/Pdt.G/2016/PN Bks)	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah Lokasi penelitian, dimana lokasi penelitian terdahulu terdapat di Pengadilan Negeri Bekasi. Sedangkan penelitian penulis bertempat di Pengadilan Negeri Klaten.
4.	Skripsi, <b>Deo Pratama</b> Universitas Batanghari Jambi (2023)	Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dan Problematikanya	Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah membahas mengenai faktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan serta akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. Sedangkan penelitian penulis membahas mengenai putusan hukum hakim dan

			proses peralihan hak atas tanah jual beli tanah di bawah tangan.
--	--	--	--

**Penelitian I**, ditulis oleh Via Fusita Sari dengan judul “*Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)*”. Tujuan dari penelitian ini adalah menjawab permasalahan mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menganalisis pertimbangan hukum putusan hakim Pengadilan Negeri Demak terhadap No.34/Pdt.G/2020/Pn Dmk. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode yuridis sosiologis. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik pada putusan No.34/Pdt.G/2020/PN Dmk adalah sah dan memiliki kekuatan hukum. Kemudian analisis putusan perkara No.34/Pdt.G/2020/PN Dmk majelis hakim memberi izin kepada Penggugat untuk menghadap PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli hak atas tanah.

**Penelitian II**, ditulis oleh Helvianto Helmi Saputro dengan judul “*Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar*”. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisa serta memberi kesimpulan mengenai perlindungan hukum bagi para pihak pada pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di



Desa Pagaruyung, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum sosiologis (empiris) atau observasi (*observational research*) yang bersifat deskriptif analisis. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar masih terdapat praktik jual beli tanah di bawah tangan. Adanya pengetahuan masyarakat tentang jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT/Notaris tidak berbanding lurus dengan pelaksanaannya.

**Penelitian III**, ditulis oleh Tri Andi Novit dengan judul "*Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No.129/Pdt.G/2016/PN Bks*". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan serta mengetahui proses penyelesaian kasus peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pewarisan dalam putusan No.129/Pdt.G/2016/PN Bks. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini adalah dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT agar menjamin kepastian hukum sehingga bisa didaftarkan ke kantor pertanahan dan tidak menimbulkan permasalahan.

**Penelitian IV**, ditulis oleh Deo Pratama dengan judul "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci dan Problematikanya*". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang menyebabkan masyarakat masih

melakukan jual beli tanah di bawah tangan serta menganalisis akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Hasil dari penelitian ini adalah faktor mengapa masyarakat di Desa Lempur Tengah dan Desa Perikan Tengah Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci adalah faktor tradisi/ berdasarkan hukum adat, kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai ketentuan peralihan hak atas tanah. Serta adanya akibat hukum dari jual beli di bawah tangan yaitu sering terjadinya sengketa pertanahan atau kepemilikan lahan.

Berdasarkan pada penelitian terdahulu yang telah dilakukan, bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah karya orisinil tanpa adanya kesamaan yang spesifik dan hampir atau benar-benar sama. Penelitian ini sangat penting dilakukan untuk menganalisis mengenai dasar pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln dan bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.

## **2.2 Landasan Konseptual**

### **2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah**

#### **2.2.1.1 Pengertian Tanah**

Pada umumnya, tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang dimiliki atau diberikan oleh seseorang supaya dapat dinikmati manfaatnya, serta digunakan sesuai peruntukannya. Dengan demikian, maka yang dimiliki dengan hak atas tanah

ialah tanahnya, yang dalam arti sebagian dari permukaan bumi. Namun, kewenangan untuk menggunakan yang berasal dari hak tersebut diperluas hingga mencakup juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya” (Harsono, 2013).

Secara etimologi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah memiliki banyak arti, yaitu:

- a) Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi,
- b) Keadaan bumi di suatu tempat,
- c) Permukaan bumi yang diberi batas
- d) Bahan-bahan dari bumi (pasir, napal, cadas dan sebagainya).

Berdasarkan pengertian etimologi di atas, dapat dipahami bahwa tanah merupakan permukaan bumi dengan segala kandungan atau bahan yang ada di dalamnya. Pengertian tanah sendiri mengacu pada pengertian agraria seperti yang telah diatur dalam UUPA. Pasal 1 ayat (4) UUPA dalam penjelasan umum menyatakan bahwa dalam permukaan bumi, selain permukaan bumi, juga termasuk tubuh bumi di bawahnya dan yang berada di bawah air yang dapat dikuasai oleh seseorang. Jadi, tanah merupakan permukaan bumi (Suhariningsih, 2009).

## **2.2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah**

### **2.2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah**

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang banyak berlangsung di masyarakat, kenyataan tersebut menempatkan pentingnya jual beli dalam pergaulan hidup manusia dalam masyarakat, sehingga perlu dipandang untuk membuat peraturan yang mengatur tentang jual beli (R.Subekti, 2014).

Jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya sebagai aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan.

Menurut hukum perdata, jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian/perikatan yang terdapat pada Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli dari bunyi Pasal 1457 KUH Perdata menjelaskan bahwa “Jual beli adalah salah satu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian dari Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli termasuk dalam perjanjian. Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di buku ketiga tentang perikatan. Buku ketiga selain mengatur mengenai perikatan

yang timbul dari perjanjian, juga mengatur perikatan yang timbul dari Undang-Undang (Kamal et al., 2018). Syarat sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kata sepakat dari para pihak, pihak yang melakukan perjanjian adalah cakap hukum, suatu hal, serta halalnya suatu sebab.

Perjanjian jual beli merupakan suatu kesepakatan yang disepakati oleh para pihak yang saling mengikatkan diri, dimana masing-masing pihak memiliki tanggung jawab atas pemenuhan prestasi yang disepakati. Hal ini mencakup janji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan kewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai harga barang dalam transaksi jual beli tersebut (Rajagukguk et al., 2021).

Adapun transaksi jual beli hak atas tanah dianggap sah menurut hukum karena didukung oleh pembuktian atau penguatan pembuktian melalui pembuatan akta jual beli. Akta tersebut diketahui secara luas dan menjadi bukti resmi bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut (Mahesa et al., 2023).

### **2.2.3 Tinjauan Umum Akta**

#### **2.2.3.1 Akta Otentik**

Pengertian akta otentik dapat ditemukan dengan jelas dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “akta otentik adalah akta yang dibuat dalam

bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat”. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut memenuhi kriteria akta otentik karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewenangan kerja dalam wilayah tertentu (Hidayati, 2022).

Menurut Subekti, akta adalah dokumen tertulis yang sengaja dibuat untuk menjadi alat bukti suatu peristiwa dan dilengkapi dengan ditandatangani (Subekti, 1995). Sementara itu, Sudikno Mertokusumo mendefinisikan akta otentik sebagai dokumen tertulis yang berfungsi sebagai alat bukti, memuat peristiwa-peristiwa yang mendasari hak atau perikatan, dan sejak awal dibuat dengan tujuan pembuktian (Mertokusumo, 2006).

Suatu akta dapat dikatakan otentik jika mencakup hak dan kewajiban yang memberikan kepastian hukum didalamnya saat pembuatan akta, serta memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila disengketakan dikemudian hari. Ketika terjadi suatu sengketa tidak dapat untuk dihindari terjadi dengan akta yang dibuat secara otentik, proses penyelesaiannya menjadi lebih mudah karena akta otentik dapat dianggap sebagai alat

bukti yang paling kuat dan dapat memberikan suatu keyakinan hukum yang jelas untuk menyelesaikan perkara (Adriansa et al., 2022).

#### **2.2.3.2 Akta di Bawah Tangan**

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk tujuan pembuktian tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan kata lain, akta ini dimaksudkan sebagai alat bukti oleh para pihak, tetapi tidak disusun atau ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu kelemahan akta di bawah tangan yaitu meskipun didaftarkan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah bahwa PPAT tidak mengetahui isi akta tersebut, dan akta ini tidak dirancang untuk digunakan dalam tindak pidana tertentu (Adriansa et al., 2022).

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa baik akta otentik maupun akta di bawah tangan sama-sama berfungsi sebagai alat bukti tertulis. Akan tetapi, keduanya memiliki perbedaan utama dalam keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saat pembuatannya dan kekuatan pembuktiannya di pengadilan. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Sebaliknya, akta yang disusun oleh pejabat yang tidak berwenang tidak dapat dianggap sebagai akta otentik. Hal

tersebut berdasarkan pada Pasal 1869 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”(Hidayati, 2022).

## **2.2.4 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **2.2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Secara konstitusional pengaturan tanah termuat dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur dan berkesinambungan, kegiatan ini berupa pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, daftar tersebut mencakup mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang telah memiliki hak atau hak



milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang melekat pada tanah tersebut (Isnaini, 2022).

Boedi Harsono mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan terorganisasi, berupa pengumpulan informasi atau data tertentu terkait tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, data ini diolah, disimpan, dan disajikan untuk kepentingan masyarakat dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, termasuk penerbitan dan pemeliharaan dokumen bukti hak atas tanah (Harsono, 2013).

#### **2.2.4.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Sebagaimana asas pendaftaran tanah tercantum diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penjelasan setiap asas pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

##### **a. Asas sederhana**

Asas ini berarti bahwa ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak terkait, khususnya bagi para pemegang hak

atas tanah.

b. Asas aman

Asas aman ini mengharuskan pelaksanaan pendaftaran tanah perlu dilakukan dengan teliti dan cermat sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah tersebut.

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau ini menekankan bahwa layanan pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh masyarakat dengan kemampuan kelompok ekonomi lemah, Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir ini mengacu pada kewajiban pemeliharaan data pendaftaran tanah agar selalu mencerminkan kondisi yang nyata melalui pencatatan perubahan secara berkelanjutan. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Asas terbuka

Asas terbuka ini memastikan bahwa masyarakat dapat

mengetahui ataupun mendapatkan keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Santoso, 2019).

Kegiatan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan berkelanjutan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan, yang mempunyai tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta dengan mudah membuktikan bahwa yang memegang sertipikat itulah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertipikat hak atas tanah (Isnaini, 2022).

Makna dari kepastian hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah yaitu kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak), lokasi, batas, dan luas suatu bidang tanah hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai haknya (Isnaini, 2022).

## **2.2.5 Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah**

### **2.2.5.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu (Oka Setiawan, 2016):

- a. Akibat peristiwa hukum, ketika seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut secara otomatis milik ahli warisnya. Setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan ahli waris tersebut harus mendaftarkan tanah warisan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Akibat perbuatan hukum, peralihan hak atas tanah sering terjadi melalui pemindahan hak, salah satunya yaitu dengan jual beli. Transaksi jual beli merupakan jenis perbuatan hukum yang paling umum dilakukan di masyarakat. Jual beli dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan properti, sementara pihak lainnya mengikat dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati.

#### **2.2.5.2 Hak-Hak Atas Tanah**

- a. Hak Milik (HM)

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik

ialah merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun memiliki arti bahwa hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat diteruskan kepada ahli warisnya selama memenuhi persyaratan sebagai subjek hak milik (Sahnan, 2016).

Terkuat memiliki arti bahwa hak milik atas tanah lebih kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, serta tidak mudah hapus. Terpenuh memiliki arti bahwa hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, serta penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya (Sahnan, 2016).

Hapusnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah hapus dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara yaitu:

- 1) Pencabutan hak atas tanah berdasarkan Pasal 18;
- 2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Diterlantarkan;
- 4) Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
- 5) Tanahnya musnah. (Sahnan, 2016, hal.83)

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Menurut Pasal 28 ayat (1), Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi dengan waktu 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Sahnan, 2016).

Hak Guna Usaha dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha dapat hapus karena:

- 1) Jangka waktunya telah berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Diterlantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA

Hak Guna Usaha yang sudah hapus dan tidak dilakukan perpanjangan ataupun pembaharuan, kemudian dari itu ada kewajiban dari bekas pemegang Hak Guna Usaha untuk membongkar bangunan dan benda yang ada di atasnya (Sahnan, 2016).

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama setidaknya 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Sahnan, 2016).

Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan dapat hapus karena (Sahnan, 2016):

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan;
- 2) Dibatalkan pejabat yang berwenang, pemegang hak, pengelolaan atau pemegang hak milik

sebelum jangka waktu berakhir;

- 3) Hak Guna Bangunan dicabut;
- 4) Ditelantarkan;
- 5) Tanahnya musnah;
- 6) Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

d. Hak Pakai (HP)

Menurut Pasal 41 UUPA, Hak Pakai ialah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang serta kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya (Sahnan, 2016).

Hak Pakai dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum serta berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia (Sahnan, 2016).

Menurut Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak pakai hapus karena:



- 1) Berakhirnya jangka waktu;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat berwenang;
- 3) Dilepaskan sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Hak Pakai dicabut;
- 5) Tanah ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

e. Hak Sewa

Seseorang atau badan hukum memiliki hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemilik sejumlah uang sebagai sewa (Sahnan, 2016). Hak Sewa dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, orang asing berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum serta berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak Sewa dapat hapus karena (Sahnan, 2016):

- 1) Jangka waktu berakhir;
- 2) Dihentikan ebelum jangka waktu berkhir;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang Hak Sewa;

- 4) Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Tanahnya musnah.

### **2.2.5.3 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah ialah proses berpindahnya hak atas tanah dari pemilik lama ke pemilik baru. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih mengacu pada perpindahan hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah, misalnya dalam kasus pewarisan. Sementara itu, dialihkan merujuk pada perpindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilik tanah, seperti melalui jual beli (Oka Setiawan, 2016).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- b. Overschrijvings Ordonnantie Staatsblad 1834 Nomor 27
- c. Hukum adat

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah diatur berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah

No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan ini, peralihan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru disertai dengan penyerahan yuridis, yakni penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen yang dibuat oleh/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Muhammad, 1994).

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan hukum adat sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 UUPA, sedangkan dalam hukum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sistem yang konkret. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastiann hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah., Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Cahyadi & Rahayu, 2021).

## **2.3 Landasan Teori**

### **2.3.1 Teori Kepastian Hukum (Gustav Radburch)**

Gustav Radburch berpendapat bahwa dalam penerapan hukum secara tepat dan adil dalam memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan, dan kemudian kepastian hukum. Gustav menjelaskan dalam hipotesisnya bahwa norma yang berasal dari ketiga nilai dasar ini merupakan inti dari tujuan hukum. Hal tersebut dikarenakan pada praktiknya seringkali keadilan yang sah bertentangan dengan kepastian hukum begitu juga sebaliknya. Ketika salah satu dari tiga nilai dasar saling bertentangan maka harus ada yang dikorbankan untuk mencapai sebuah hukum yang ideal. Menurut Gustav, ketiga nilai dasar ini bersifat relatif dan dapat berubah sehingga bisa menjadi prioritas utama dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai nilai dasar yang pertama yaitu keadilan. Nilai keadilan memiliki posisi yang sangat penting bahkan paling penting dalam ilmu hukum. Tanpa adanya keadilan sebagai tujuan utama, hukum hanya akan berfungsi sebagai alat untuk melegitimasi kepentingan penguasa. Nilai dasar yang kedua yaitu kemanfaatan, dimana hukum seharusnya mampu memberikan manfaat bagi kehidupan masyarakat.

Nilai dasar yang ketiga adalah kepastian. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang berperan dalam upaya mewujudkan keadilan. Kepastian hukum merujuk pada kondisi yang

jasas, tegas, dan tidak menimbulkan keraguan baik dalam ketentuan maupun dalam penetapan hukum. Secara mendasar hukum harus mampu memberikan kepastian sekaligus mencerminkan keadilan. Gustav Radburch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Pertama, bahwa hukum itu positif. Artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif itu tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radburch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian mengenai hukum itu sendiri (Sukendar et al., 2022).

### **2.3.2 Teori Perlindungan Hukum (Satjipto Rahardjo)**

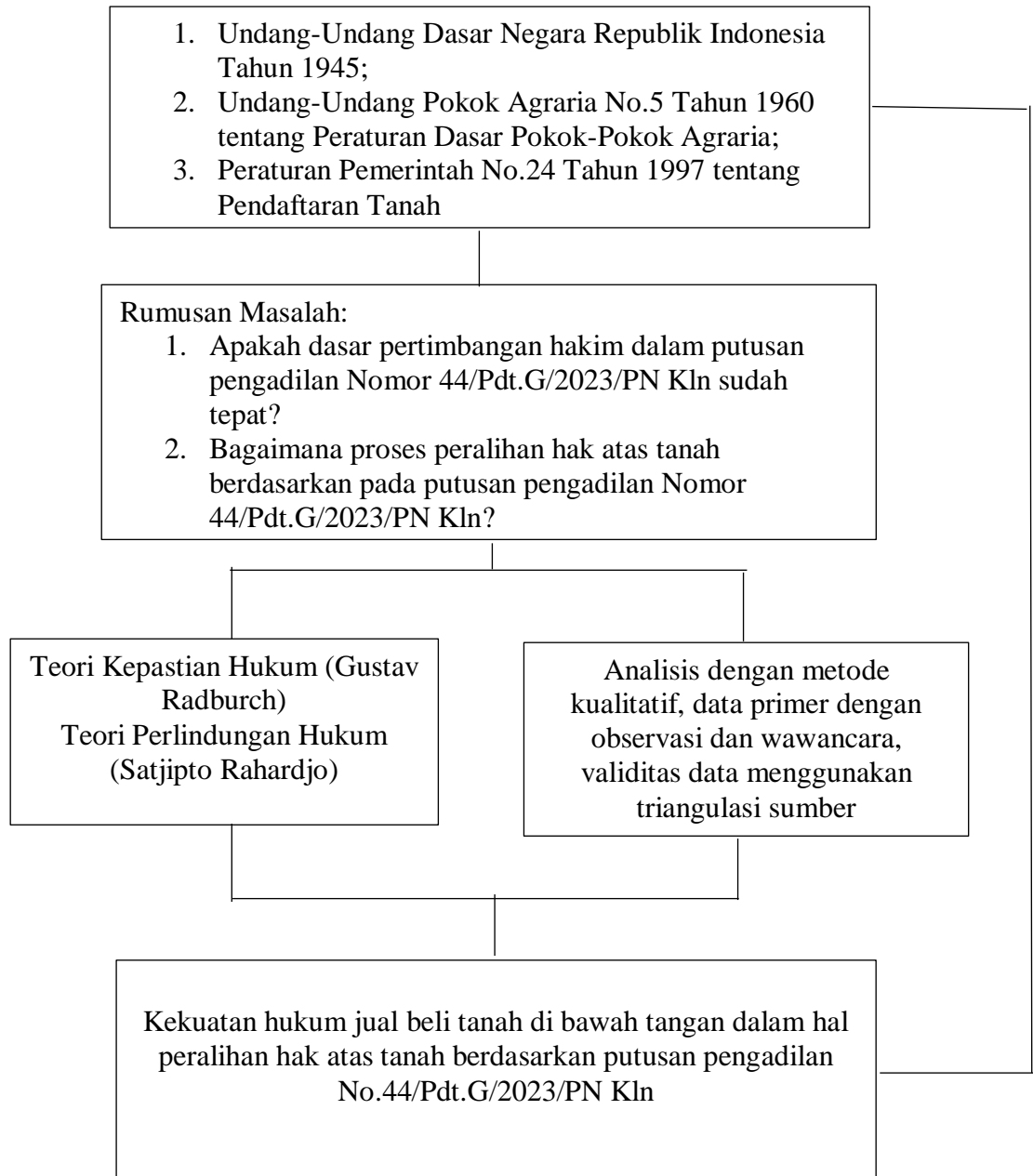
Perlindungan hukum jika diartikan secara harfiah dapat menimbulkan berbagai persepsi. Sebelum mendalami makna perlindungan hukum dalam kajian ilmu hukum, menarik untuk mengidentifikasi mengenai beberapa pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum ini. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya menjaga hukum agar tidak

disalahartikan atau disalahgunakan oleh aparat penegak hukum. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap individu, kelompok, atau kepentingan tertentu (Mertokusumo, 2009).

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan tertentu kepadanya untuk bertindak demi kepentingan tersebut. Pemberian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dengan batasan yang jelas terkait ruang lingkup dan intensitasnya. Kekuasaan seperti inilah yang disebut sebagai hak. Namun, tidak semua bentuk kekuasaan dalam masyarakat dapat dianggap sebagai hak, hanya kekuasaan yang memenuhi syarat tertentu yang dapat menjadi dasar melekatnya hak pada seseorang (Rahardjo, 2000).

## 2.4 Kerangka Berfikir

### Bagan 2.1 Kerangka Berfikir



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Pendekatan Penelitian**

Dalam menulis penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Metode kualitatif adalah pendekatan yang digunakan untuk memahami gejala-gejala sosial sedemikian rupa yang terjadi di masyarakat. Pendekatan kualitatif termasuk dalam *naturalistic inquiry*, sebagai bagian dari *naturalistic inquiry* metode ini membutuhkan manusia sebagai instrument utama, artinya peneliti harus terlebih dahulu memahami secara mendalam dan bersifat adaptif terhadap situasi sosial yang dihadapi selama penelitian. Pengalaman peneliti menjadi kunci dalam memilih metode yang cocok untuk meneliti subyek penelitian melalui wawancara, observasi, observasi partisipasi, analisis dokumen dan kepustakaan, analisis dokumentasi nyata (*concrete documentation*), teknik pendekatan riwayat hidup (*life-history approach*) dan teknik penelitian lainnya (Abdussamad, 2021).

#### **3.2 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris atau yang disebut juga dengan penelitian lapangan yaitu dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan apa yang terjadi di dalam kenyataan masyarakat (Arikunto, 2014). Pendekatan yuridis yang dimaksud adalah hukum dilihat sebagai norma, hal tersebut dikarenakan penelitian yuridis merupakan suatu pendekatan yang melihat kepada hukum



dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Soemitro, 1990). Kemudian penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum tidak hanya sebagai suatu aturan perundang-undangan yang bersifat normatif, akan tetapi juga sebagai fenomena yang tercermin dalam perilaku masyarakat yang membentuk pola dalam kehidupan sosial.

Dalam penelitian ini, Penulis akan mengkaji bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln. Selain itu, Penulis juga akan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.

### **3.3. Fokus Penelitian**

Dalam penelitian ini juga membatasi apa saja yang harus dibatasi dalam rumusan masalah dan tujuan penelitian ini. Fokus penelitian merupakan pusat perhatian dari apa yang akan diteliti guna mendapatkan data yang dikumpulkan, diolah, dianalisis dan diinterpretasikan sesuai dengan masalah yang ditetapkan. Penetapan fokus penelitian sangat penting dalam suatu penelitian karena dapat mencegah peneliti terjebak dalam data lapangan yang begitu melimpah. Penelitian ini difokuskan meliputi bagaimana dasar pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln dan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln.

### **3.4 Lokasi Penelitian**

Tempat penelitian merujuk pada lokasi di mana penelitian

dilaksanakan. Dalam konteks penelitian hukum empiris, penentuan lokasi penelitian harus sesuai dengan judul dan permasalahan penelitian. Penelitian ini akan dilaksanakan di beberapa tempat yaitu diantaranya adalah Pengadilan Negeri Klaten dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten. Penulis memilih lokasi penelitian di Kabupaten Klaten adalah karena kasus yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah kasus yang terjadi di Kabupaten Klaten. Oleh karena itu, keberadaan lokasi penelitian merupakan salah satu elemen penting dalam penelitian hukum empiris (Muhaimin, 2020).

### **3.5 Sumber Data**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua jenis data, yakni data primer dan juga data sekunder. Data primer merupakan data yang didapatkan secara langsung dari masyarakat. Sedangkan untuk data sekunder sendiri merupakan data yang didapatkan dari hasil studi kepustakaan.

#### **1) Sumber Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui informan dan responden. Sumber data primer merujuk pada informasi yang berasal dari sumber utama, yakni responden dan informan serta narasumber (Muhaimin, 2020). Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi. Wawancara bertujuan untuk melakukan dialog langsung antara peneliti dan narasumber dengan tujuan memperoleh informasi. Sedangkan dokumentasi merupakan pencatatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya dari seseorang.

Pada penelitian ini, wawancara akan dilakukan di Pengadilan Negeri Klaten dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten.

## 2) Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber kepustakaan atau bahan hukum. Penelitian kepustakaan meliputi berbagai referensi seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, kamus, ensiklopedi, dan bahan hukum tertulis lainnya. Selain itu, data sekunder juga mencakup analisis dokumen hukum, seperti perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian atau kontrak, serta dokumen terkait lainnya (Muhaimin, 2020).

Sumber data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Studi kepustakaan
  - i. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - ii. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - iii. Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.44/Pdt.G/2023/PN Kln
- b. Jurnal ilmiah.
- c. Literatur hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.
- d. Pendapat para ahli hukum.
- e. Teori-teori hukum.

### **3.6 Teknik Pengumpulan Data**

Metode untuk memperoleh informasi terkait dengan penelitian ini adalah melalui teknik pengumpulan data. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan mencakup wawancara, studi pustaka dan dokumentasi.

### **1. Wawancara**

Wawancara dilaksanakan dengan secara langsung mencari narasumber yang memiliki keahlian serta kemampuan untuk menjelaskan permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Wawancara dilaksanakan dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun oleh penulis, berisi pertanyaan-pertanyaan terkait dengan penelitian.

### **2. Dokumentasi**

Dokumentasi merupakan pencatatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya dari seseorang.

### **3. Studi Pustaka**

Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data yang mencakup berbagai sumber seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, kamus, ensiklopedi, dan bahan hukum tertulis lainnya. Dalam hal ini dilakukan guna memperoleh literatur-literatur yang berhubungan dan berkaitan dengan judul dan permasalahan yang di rumuskan.

## **3.7 Validitas Data**

Validitas atau keabsahan data bertujuan memastikan bahwa data yang

diperoleh dan dikumpulkan benar mencerminkan kondisi yang sebenarnya dan sesuai dengan tujuan serta kenyataan hasil penelitian. Dalam penelitian ini validitas data diperiksa menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi adalah teknik yang digunakan untuk memeriksa keabsahan data dengan membandingkannya dengan sumber atau aspek lain di luar data untuk menguji keabsahan datanya (Andarusni Alfansyur, 2020).

Triangulasi menggunakan berbagai teknik dengan mengumpulkan data secara gabungan (Soegiyono, 2011). Triangulasi akan membandingkan sumber data dan mengecek terkait dengan keabsahan atau ukuran kepercayaan suatu informasi dan data yang didapat dengan waktu dan alat yang ada dalam metode kualitatif. Hal tersebut dilakukan dengan peningkatan pemahaman dari data yang diperoleh melalui bahan atau sumber pustaka dengan data hasil informasi digital. Jenis triangulasi adalah:

a. Triangulasi Sumber

Triangulasi sumber digunakan untuk menguji kredibilitas suatu data yang dilakukan dengan mengecek data yang telah didapatkan melalui beberapa sumber.

b. Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik digunakan untuk menguji kredibilitas suatu data yang dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

c. Triangulasi Waktu

Triangulasi waktu juga mempengaruhi tingkat kredibilitas data.

Pengumpulan data di waktu yang tepat akan memberikan validitas data yang baik sehingga data yang terkumpul lebih kredibel.

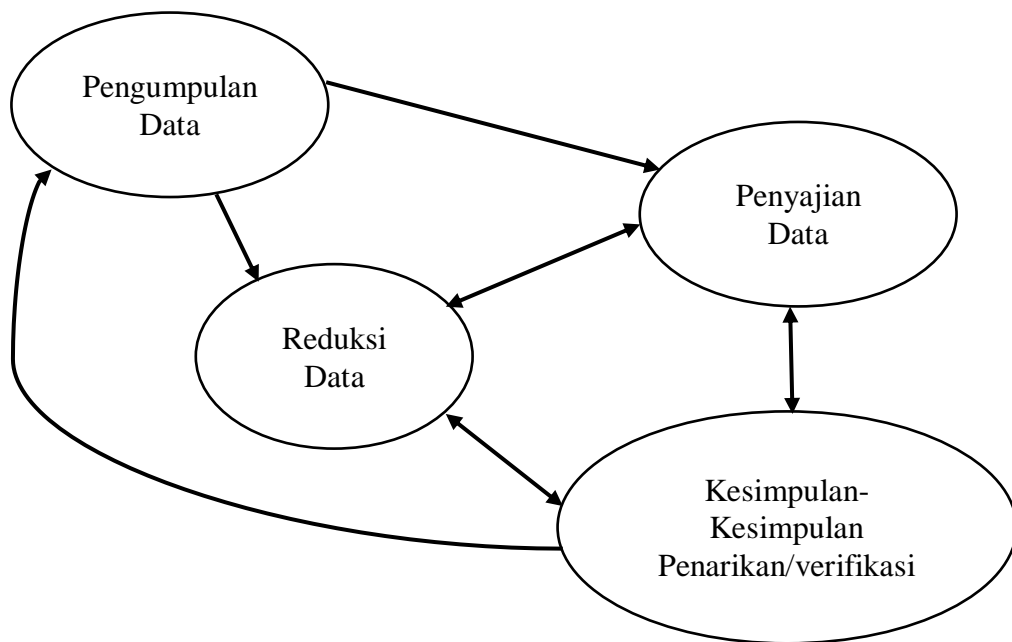
Pada penelitian ini, penulis akan menggunakan triangulasi sumber dimana data yang diperoleh dari informan yaitu, Pengadilan Negeri Klaten dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten

Penulis menggunakan jenis validitas data triangulasi sumber dikarenakan data yang dikumpulkan berasal dari berbagai sumber dalam menganalisis penelitian ini. Triangulasi sumber data dalam penelitian ini adalah dengan membandingkan informasi dan sumber yang diperoleh dari berbagai sumber pustaka diantaranya adalah peraturan perundang-undangan, buku, serta jurnal penelitian terdahulu.

### **3.8 Analisis Data**

Analisis data merupakan sebuah proses pengkajian, penelaahan, dan penguraian data yang diperoleh melalui penelitian dengan memanfaatkan teori-teori yang relevan. Dalam penelitian ini analisis data yang digunakan adalah analisis data deskriptif untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang dibahas berdasarkan hasil pengumpulan data yang telah dilakukan. Langkah-langkah pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pengumpulan data, reduksi data, pengolahan data, dan penarikan kesimpulan (Abdussamad, 2021).

Miles and Huberman menekankan kegiatan analisis data dalam 4 (empat) tahapan, yaitu sebagai berikut:



#### a. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan riset dan mengumpulkan data terkait yang diperlukan dalam penelitian. Data yang dikumpulkan diperoleh melalui studi pustaka dari bahan-bahan hukum primer yaitu wawancara dan dokumentasi serta berbagai bahan hukum sekunder penunjang lainnya seperti buku, artikel, artikel ilmiah, dan penelitian terdahulu yang sejalan dengan penelitian yang akan dilakukan.

#### b. Reduksi Data

Reduksi data merupakan tahapan penyederhanaan dan transformasi data yang muncul dari catatan-catatan di lapangan. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data sedemikian rupa hingga kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi.

**c. Penyajian Data**

Penyajian data merupakan kumpulan informasi yang telah disusun untuk selanjutnya dapat dijadikan acuan untuk penarikan kesimpulan. Penyajian data yang baik dapat direpresentasikan dengan berbagai jenis matrik, grafik, jaringan, dan bagan yang dirancang untuk menggabungkan informasi yang sistematis yang terstruktur sehingga dapat mengarahkan kepada kesimpulan yang sesuai dan tepat.

**d. Kesimpulan/Verifikasi**

Penarikan kesimpulan menjadi bagian akhir dari satu kegiatan konfigurasi utuh yang sebetulnya juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi dilakukan dengan memastikan bahwa kesimpulan yang ditarik adalah valid.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Hasil Penelitian**

##### **4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Penulis melakukan penelitian di lokasi yang ditentukan. Adapun lokasi penelitian yang telah diteliti oleh penulis yaitu Pengadilan Negeri Klaten dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten. Dengan demikian, penulis akan menjelaskan gambaran umum tentang masing-masing lokasi penelitian, antara lain:

##### **4.1.1.1 Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA**

Kabupaten Klaten terdiri atas 26 kecamatan, yang dibagi lagi atas 391 desa dan 10 kelurahan. Ibukota kabupaten ini adalah Klaten, yang sebenarnya terdiri atas tiga kecamatan yaitu Klaten Utara, Klaten Tengah, dan Klaten Selatan. Klaten dulunya merupakan Kota Administratif, namun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, tidak dikenal adanya kota administratif, dan Kota Administratif Klaten kembali menjadi bagian dari wilayah Kabupaten Klaten.

Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA terletak di Jalan Klaten – Solo No.Km.2,Peraksangkal, Jonggrangan, Kec.Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah 57435. Kedudukan

Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA berada di bawah lembaga Mahkamah Agung RI/Badan Peradilan Umum/Pengadilan Tinggi Semarang sebagai penyelenggara Kekuasaan Kehakiman yang bertugas menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa.

Untuk menjalankan tugas, Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA merumuskan Visi dan Misi. Visi dari Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA yaitu, Terwujudnya Pengadilan Negeri Klaten yang Agung. Kemudian misi Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA adalah sebagai berikut:

1. Menjaga kemandirian Pengadilan Negeri Klaten.
2. Memberikan pelayanan hukum yang berkeadilan kepada pencari keadilan di Pengadilan Negeri Klaten.
3. Meningkatkan kualitas kepemimpinan di Pengadilan Negeri Klaten.
4. Meningkatkan kredibilitas dan transparansi di Pengadilan Negeri Klaten.

Tugas pokok Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA adalah menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA berfungsi memberikan pelayanan bagi masyarakat pencari keadilan di bidang peradilan umum, mengadili menurut hukum dengan

tidak membeda-bedakan orang, dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA dipimpin oleh seorang Ketua dan dibantu oleh seorang Wakil Ketua serta hakim-hakim yang melakukan pengawasan dan bertugas serta bertanggung jawab atas terselenggaranya peradilan dengan baik dan menjaga terpeliharanya citra dan wibawa pengadilan yang didukung oleh keamanan dan kehendak baik dari pimpinan struktural dan pejabat peradilan lainnya.

Tugas pokok dan fungsi Pengadilan Negeri tersebut tentu tidak dapat dipisahkan dengan tugas pokok dan fungsi kepaniteraan maupun kesekretariatan, karena rangkaian keseluruhan tugas pokok tersebut dapat berjalan dengan efektif bila memfungsikan tugas-tugas kepaniteraan mulai proses pendaftaran, persidangan, memutus perkara sampai dengan pelaksanaan eksekusi serta dengan memfungsikan tugas-tugas kesekretariatan yang menyangkut sarana prasarana dan perlengkapan.

## Bagan 2.2 Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Klaten Kelas IA



Sumber:

<https://pn-klaten.go.id/main/tentang-pengadilan/profile-pengadilan/struktur-organisasi>

### 4.1.1.2 Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten

Badan Pertanahan Nasional berada di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang memiliki kewenangan untuk menyatukan pengelolaan pertanahan secara komprehensif. Pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak terbatas pada ruang permukaan tanah semata, namun mencakup ruang di bawah tanah, ruang di atas tanah, ruang perairan serta ruang permukaan tanah itu sendiri (Endriana & Handoko, 2022).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten beralamat di Jalan Veteran No.88, Barenglor, Bareng Lor, Kec. Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah 57438.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten

memiliki tugas pokok sebagai berikut:

1. Memberikan pelayanan administratif, menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan
2. Menyiapkan koordinasi dan penyusunan program serta memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah
3. Menyiapkan data, mengkoordinasikan dan menyusun rencana, memberikan bimbingan serta mengatur pengarahan lokasi dan pengendalian dibidang penatagunaan tanah
4. Menyiapkan koordinasi dan penyusunan program serta memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan di bidang pengurusan hak-hak atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten dalam melaksanakan tugasnya melakukan fungsi sebagai berikut:

1. Mengkoordinasikan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah;
2. Melaksanakan bimbingan dan pengendalian serta melakukan tugas di bidang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-

hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah;

3. Melaksanakan urusan tata usaha dan perundang-undangan.

Untuk mencapai kinerja yang optimal, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten merumuskan visi dan misi. Visi tersebut adalah “Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: “Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong””. Selain itu terdapat dua misi yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten, yaitu:

1. Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan;
2. Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.

Penelitian ini berfokus pada Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT yang merupakan bagian dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten. Penelitian pada Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT dipilih karena adanya keterkaitan yang relevan antara topik penelitian dengan tugas yang dilaksanakan oleh bidang

tersebut, sehingga terdapat kemungkinan peneliti untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai situasi di lapangan dengan keberlanjutan data yang valid.

#### **4.1.2 Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln**

Hakim haruslah memiliki alasan yang mendasar sebagai bahan pertimbangan. Putusan hakim juga harus dilandasi atas fakta-fakta dan pertimbangan hukum yang komprehensif. Berdasarkan kejadian kasus diatas putusan hakim dalam memutuskan sengketa dalam perjanjian jual beli tanah dalam kasus perkara Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln dapat dibuktikan yang ada dan fakta-fakta yang muncul di dalam persidangan. Hal ini dapat kita lihat dari fakta hukum yang mana terdapat pada putusan Hakim yang mengadili perkara perdata dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Nama : Dwi Utomo  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal :Pancasan RT/RW 033/006,  
Kelurahan/Desa Gedaren, Kecamatan  
Jatinom, Kabupaten Klaten

#### **Duduk Perkaranya**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Klaten pada tanggal 27 Maret 2023 dengan Nomor Register 44/Pdt.G/2023/PN Kln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2005 Penggugat telah membeli tanah dan bangunan yang selanjutnya disebut dengan perumahan DR.Soeraji Tirtonegoro Blok G Nomor 13/ atau disebut juga dengan nama perumahan Griya Husada Permai Blok G, Nomor 13 Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah, Sertipikat Hak Guna Banguunan Nomor 95 atas nama PT.SAPUTRA ANDALAS GRIDA kepada Tergugat dengan batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan

Sebelah selatan : Tunjung Warana

Sebelah barat : Rahayu Rini Widati

Sebelah timur : Jalan

2. Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan yang telah disebutkan dalam posita nomor 1, antara Penggugat dan Tergugat tidak ada perjanjian jual beli, karena Penggugat membeli cash tempo, sejak awal pembayaran sampai pelunasan, dilakukan melalui transfer antar bank dan ada juga pembayaran langsung ke kantor Tergugat
3. Bahwa semua pembayaran yang dilakukan Penggugat, Tergugat memberikan bukti pembayaran berupa kwitansi kepada Penggugat



4. Bahwa pada tanggal 28-11-2005 Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat, atas pembelian perumahan DR. Soeraji Tirtonegoro Blok G Nomor 13/ atau yang disebut juga dengan nama perumahan Griya Husada Permai Blok G, Nomor 13 Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95 atas nama PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA
5. Bahwa pembelian perumahan DR. Soeraji Tirtonegoro Blok G Nomor 13 /atau yang disebut juga dengan nama perumahan Griya Husada Permai Blok G, Nomor 13 Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah, Penggugat telah memegang atau menguasai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95, luas 86 m2, yang terletak di Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah atas nama PT. SAPUTRA ANDALAS GRIDA dan menguasai objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak lain menghalangi atas penguasaan objek sengketa tersebut.
6. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang sah maka selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95, luas 86 m2, yang terletak di Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah atas nama PT.Saputra Andalas Grida menjadi nama Penggugat, namun diketahui PT.Saputra Andalas Grida tidak diketahui alamat dan keberadaannya, meskipun telah Penggugat telusuri informasi

keberadaan Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat, padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertipikat membutuhkan nama asal dalam sertipikat yakni PT.Saputra Andalas Grida untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa.

7. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah dan bangunan (objek sengketa) diatas, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95, luas 86 m2, yang terletak di Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah atas nama PT. Saputra Andalas Grida yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Klaten untuk mensahkan jual beli tanah dan bangunan agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertipikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama PT. Saputra Andalas Grida menjadi Dwi Utomo (Penggugat)
8. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95, luas 86 m2, yang terletak di Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah atas nama PT. Saputra Andalas Grida, sudah tidak ada lagi dan tidak

diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertipikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95 yang semula atas nama PT. Saputra Andalas Grida menjadi Dwi Utomo (Penggugat)

Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan No.44/Pdt.G/2023/PN Kln. Berdasarkan hasil wawancara dengan Suharyanti selaku Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang dilakukan pada hari Selasa, 1 Oktober 2024 yang menyatakan bahwa:

“Dalam putusan ini, hakim mendasarkan pertimbangan pada bukti-bukti berupa surat-surat, kwitansi, pemeriksaan lapangan, serta keterangan saksi. Hakim juga memperhatikan syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mencakup aspek kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu

hakim juga memperhatikan ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang memungkinkan peralihan hak atas tanah setelah adanya putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah di bawah tangan tersebut. Pertimbangan ini yang menjadi dasar bagi hakim untuk memutuskan apakah proses balik nama dapat dilakukan.”

Terkait dengan jual beli tanah di bawah tangan, Penulis menanyakan pandangan hakim terhadap legalitas jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Suharyanti yang dilakukan pada hari Selasa, 1 Oktober 2024, beliau menjelaskan bahwa:

“Hakim menilai bahwa sepanjang jual beli tanah tidak melanggar aturan yang berlaku, jual beli tersebut dinyatakan sah. Dalam kasus ini, hakim juga mengacu pada ketentuan HIR mengenai alat bukti seperti surat, saksi petunjuk dan pengakuan. Jika semua dapat dibuktikan di persidangan, maka perjanjian jual beli tersebut akan dianggap memiliki nilai bukti yang cukup. Hakim mengedepankan pembuktian formil, yakni bahwa setiap perjanjian yang dituangkan secara tertulis dan dapat dibuktikan di persidangan akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah.”

Hakim mengutamakan syarat sahnya perjanjian jual beli sesuai Pasal 1320 KUHPerdota. Hakim meneliti ada tidaknya unsur paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan dalam kesepakatan tersebut. Misalnya apabila perjanjian jual beli sebenarnya hanya kedok dari praktik hutang-piutang yang disertai agunan sertipikat, hakim dapat mempertimbangkan adanya *misbruik van omstandigheden* atau penyalahgunaan keadaan. Jika unsur-unsur tersebut terbukti, hakim dapat menyatakan perjanjian tersebut tidak sah.

Lebih lanjut penulis menanyakan terkait bagaimana hakim mempertimbangkan aspek keadilan sosial serta perlindungan hak atas

tanah bagi para pihak serta pihak yang awam terhadap hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Suharyanti pada tanggal 1

Oktober 2024 beliau menjelaskan:

“Hakim turut mempertimbangkan aspek keadilan sosial terkait fungsi sosial tanah. Dalam hal ini, hakim memperhatikan apakah putusan yang diambil akan berdampak negatif pada masyarakat luas atau hak-hak adat atas tanah. Hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek legal formalitas, tetapi juga mengevaluasi dampak sosial dari transaksi yang disengketakan, khususnya apabila berdampak pada hak-hak masyarakat setempat. Dalam proses persidangan, hakim menjunjung asas keadilan dengan memberikan penjelasan yang adil dan seimbang kepada para pihak tanpa memihak. Hakim tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak-pihak yang mungkin tidak memahami aspek hukum secara mendalam. Transparansi, akuntabilitas, dan prosedur yang tidak berat sebelah menjadi dasar perlindungan bagi para pihak yang awam terhadap hukum.”

Selanjutnya penulis menanyakan terkait perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan. Suharyanti pada wawancara tanggal 1 Oktober 2024, mengatakan bahwa:

“Hakim menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli tergantung pada kemampuan pihak tersebut untuk membuktikan legalitas jual beli tanah tersebut. Hakim tidak dapat menjatuhkan putusan berdasarkan asumsi, melainkan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pembuktian yang valid menjadi kunci bagi pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum.”

Lebih lanjut penulis menanyakan terkait kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Suharyanti yang dilakukan pada tanggal 1 Oktober 2024, mengatakan bahwa:

“Jual beli tanah secara di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibanding dengan jual beli tanah

yang dilakukan di hadapan PPAT. Hakim mencatat bahwa sertipikat tanah yang diterbitkan melalui PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, dalam hal terjadi sengketa, jual beli di bawah tangan mungkin tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai jika dibandingkan dengan transaksi yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.”

Kemudian penulis menanyakan terkait bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln. Berdasarkan hasil wawancara dengan Suharyanti pada tanggal 1 Oktober 2024, beliau mengatakan:

“Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln ini mengacu pada Pasal 55 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, yang memungkinkan pembeli untuk melakukan pengajuan balik nama setelah putusan pengadilan menyatakan jual beli di bawah tangan tersebut sah. Hakim akan menilai keabsahan jual beli tersebut berdasarkan pembuktian yang diajukan di persidangan, dan setelah jual beli dinyatakan sah, permintaan balik nama dari penggugat dapat dikabulkan.”

#### **4.1.3 Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak atas tanah melalui

perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli (Oka Setiawan, 2016). Berkaitan dengan hal tersebut, penulis menanyakan terkait prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan No.44/Pdt.G/2023/PN Kln. Berdasarkan hasil wawancara dengan Khrisnawan Purnama selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten yang dilakukan pada hari Rabu, 16 Oktober 2024 yang menyatakan bahwa:

“Prosedur peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada putusan pengadilan mengikuti ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No.1 Tahun 2010. Langkah utama adalah memastikan bahwa putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Selanjutnya, analisis perkara dilakukan oleh pejabat yang berwenang untuk menilai apakah putusan tersebut dapat digunakan sebagai dasar melakukan balik nama sertipikat tanah tersebut. Proses ini juga membutuhkan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).”

Sehubungan dengan prosedur peralihan hak atas tanah, penulis menanyakan terkait prosedur balik nama sertipikat dalam jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Khrisnawan Purnama pada tanggal 16 Oktober 2024, beliau mengatakan bahwa:

“Proses balik nama dalam jual beli tanah di bawah tangan melibatkan peningkatan dokumen dari bentuk kwitansi sederhana menjadi akta otentik. Dokumen harus memenuhi persyaratan hukum dan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau dilakukan dengan pembuktian di pengadilan.”

Berkenaan dengan proses balik nama sertipikat jual beli tanah di bawah tangan, penulis menanyakan terkait dokumen apa saja yang

diperlukan untuk proses balik nama sertipikat dalam jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Khrisnawan Purnama pada tanggal 16 Oktober 2024, beliau menjelaskan bahwa:

“Dokumen yang diperlukan dalam proses balik nama sertipikat dalam jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan pengadilan ini yaitu berupa putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, bukti transaksi seperti kwitansi pembayaran yang telah ditingkatkan statusnya, sertipikat tanah asli, fotocopy KTP, Kartu Keluarga, dan fotocopy SPPT PBB.”

Dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan tersebut penulis menanyakan terkait akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli tanah di bawah tangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Khrisnawan Purnama pada tanggal 16 Oktober 2024, beliau menjelaskan bahwa:

“Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan memiliki akibat hukum seperti kekuatan hukum lemah karena tidak dibuat di hadapan PPAT sesuai peraturan, tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk balik nama sertipikat di BPN, dan dalam hal sengketa perjanjian ini memerlukan pembuktian tambahan di pengadilan untuk mendapatkan pengesahan.”

Jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian paling lemah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT. Akta jual beli dari PPAT memiliki keunggulan karena:

1. Dibuat oleh pejabat yang disahkan negara
2. Mengikuti prosedur hukum yang mencakup klausul penting
3. Memenuhi unsur saki
4. Mengikat secara hukum terhadap para pihak



Dalam proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah di bawah tangan, penulis menanyakan mengenai hambatan apa yang dapat ditemui dalam proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah di bawah tangan. Khrisnawan Purnama dalam wawancaranya yang dilakukan pada tanggal 16 Oktober 2024. Beliau menjelaskan bahwa:

“Hambatan yang dapat ditemui yaitu tidak adanya akta jual beli dari PPAT sehingga peralihan hak tidak dapat langsung diproses oleh BPN, adanya potensi sengketa atau keberatan dari pihak lain yang mengklaim atas tanah tersebut, dan kurangnya pemahaman Masyarakat tentang pentingnya legalitas formal dalam jual beli tanah.”

Untuk meningkatkan kesadaran Masyarakat dalam melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku, penulis menanyakan terkait dengan langkah apa saja yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hasil wawancara dengan Khrisnawan Purnama pada tanggal 16 Oktober 2024, beliau menjelaskan bahwa:

“Langkah yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kesadaran Masyarakat adalah dengan mengadakan penyuluhan mengenai pentingnya akta jual beli dan proses dalam jual beli tanah, melakukan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mempermudah Masyarakat dalam mendaftarkan tanah mereka secara resmi, memberikan edukasi mengenai risiko jual beli tanah di bawah tangan terutama terkait kelemahan hukum dalam pembuktian.”

## **4.2 Pembahasan**

### **4.2.1 Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln**

Pertimbangan hakim menjadi faktor utama dalam menentukan tercapainya nilai yang mencakup kepastian hukum dan keadilan dalam suatu putusan, selain itu, pertimbangan hakim tersebut juga memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait. Oleh karena itu, diperlukan perhatian secara cermat, teliti, dan baik dalam menanggapi pertimbangan hakim. Dalam memeriksa perkara, hakim memerlukan proses pembuktian, dimana hasil pembuktian tersebut menjadi dasar pertimbangan bagi hakim dalam pemutusan perkara. Tahap pembuktian merupakan tahapan yang sangat penting selama proses persidangan, karena proses pembuktian bertujuan untuk memastikan bahwa sebuah fakta atau peristiwa yang diajukan tersebut memang benar terjadi, hanya dengan pembuktian yang meyakinkan, hakim dapat memberikan putusan yang adil dan benar. Hakim tidak dapat menjatuhkan putusan tanpa keyakinan bahwa fakta atau peristiwa tersebut terbukti kebenarannya, yaitu dengan cara dibuktikan kebenarannya. Dengan demikian, terdapat hubungan hukum yang jelas antara masing-masing pihak yang terlibat(Dewanto, 2022).

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dapat disahkan melalui pengadilan untuk keperluan proses balik nama sertifikat apabila dapat dibuktikan keabsahannya. Dalam memutuskan

perkara, hakim pada umumnya berpedoman pada ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR/Rbg, serta mempertimbangkan bukti dan keterangan saksi. Dalam memutus perkara Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln hakim mengabulkan gugatan penggugat dengan menetapkan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah serta menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak berupa balik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan. Adapun dasar pertimbangan hakim yang digunakan untuk mengabulkan pengesahan jual beli tanah di bawah tangan dan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam perkara tersebut yaitu:

1. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat subyektif maupun syarat objektif, meskipun perjanjian jual beli tanah dilakukan di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak dalam Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln dinyatakan sah dalam melakukan perjanjian karena telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yaitu sebagai berikut:

- 1.) Adanya kesepakatan para pihak

Kesepakatan ini menunjukkan bahwa para pihak saling mengikatkan diri sesuai dengan asas konsensualisme, yang

mencerminkan kehendak bersama untuk saling terikat. Kesepakatan tersebut dibuktikan dalam gugatan bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95 yang beralamat di perumahan Dr. Soeraji Tirtonegoro Blok G Nomor 13/ atau yang disebut juga dengan nama perumahan Griya Husada Permai Blok G, Nomor 13 Trunuh, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah atas nama Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli dengan batas-batas sebagai berikut:

- a) Sebelah utara : Jalan
- b) Sebelah selatan : Tunjung Warana
- c) Sebelah barat : Rahayu Rini Widati
- d) Sebelah timur : Jalan

Dengan luas tanah 86m<sup>2</sup> (delapan puluh enam meter persegi). Proses jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 15 Juni 2005.

## 2.) Kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian

Kecakapan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan Undang-Undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Saat melakukan perjanjian kedua pihak sudah cakap hukum yang

dibuktikan dengan identitas para pihak dalam putusan.

### 3.) Adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian

Hal tertentu dalam perjanjian merujuk pada objek yang diperjanjikan, yang mencakup hak dan kewajiban para pihak serta penyelesaiannya jika terjadi perselisihan. Sesuai Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap perikatan melibatkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Dalam putusan, hal tertentu ini terbukti melalui pelaksanaan prestasi oleh para pihak, yaitu Penggugat sebagai pembeli telah membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan dan Tergugat sebagai penjual telah menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jual beli.

### 4.) Adanya suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan tujuan sah yang ingin dicapai oleh para pihak dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu sebab atau kausa dikatakan halal apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Dalam perkara ini, jual beli tanah yang menjadi objek perjanjian adalah suatu hal yang halal karena tanah bukanlah objek yang dilarang oleh hukum atau bertentangan dengan norma-norma yang berlaku. Dalam putusan disebutkan bahwa pada tanggal 15 Juni

2005, Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95 dengan luas 86m<sup>2</sup>.

Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat subyektif maupun syarat obyektif dalam perjanjian sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023 PN Kln. Syarat subyektif meliputi kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian dan kecakapan hukum kedua pihak saat melakukan perjanjian. Sedangkan syarat obyektif mencakup adanya hal tertentu, yaitu hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Hal ini ditunjukkan dengan tindakan pembeli yang telah membayar harga tanah dan bangunan sesuai kesepakatan, serta tindakan penjual yang telah menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Selain itu, objek yang diperjanjikan adalah tanah yang sah menurut hukum dan tidak melanggar ketentuan undang-undang atau norma kesusilaan.

2. Berdasarkan pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Perkara yang terdapat dalam putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln, hakim menimbang bahwa untuk peralihan hak, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, perjanjian jual beli

antara Penggugat dan Tergugat seharusnya dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli. Namun, dalam perkara ini keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi. Menurut keterangan saksi, Tergugat yang merupakan badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas sudah tutup karena tidak ada proyek lagi. Dengan demikian tidak dimungkinkan lagi untuk menuangkan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Selanjutnya hakim menimbang bahwa untuk itu, berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Penggugat bisa melakukan pencatatan perubahan data terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 95 atas nama PT Saputra Andalas Grida atas permintaan Penggugat kepada Turut Tergugat berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan.

3. Adanya bukti jual beli dan saksi-saksi yang menguatkan dalil gugatan

Perkara dalam Putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln menjelaskan bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa surat berupa kwitansi tanda terima pembayaran atas jual beli tanah. Surat tersebut dibuat oleh kedua belah pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat yang termasuk jenis akta di bawah

tangan. Akta di bawah tangan merupakan dokumen yang disusun oleh para pihak terkait tanpa melibatkan pejabat umum, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain itu, terdapat keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yang memberikan penjelasan mengenai transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Salah satu saksi pernah bekerja di PT.Saputra Andalas Grida sementara saksi lainnya adalah tetangga Penggugat.

Pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln mencerminkan salah satu gagasan Gustav Radburch tentang teori kepastian hukum yang menekankan kepastian hukum sebagai nilai fundamental. Hakim berfokus pada penerapan aspek kepastian hukum dengan memastikan bahwa semua syarat sah perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi. Dalam hal ini, transaksi jual beli tanah di bawah tangan dinilai sah secara hukum apabila terdapat kesepakatan antara pihak, objek yang jelas, serta alasan yang tidak melanggar hukum. Keputusan ini juga mencerminkan upaya untuk memberikan keadilan kepada penggugat, yang secara sah telah melakukan pembayaran penuh namun terkendala akibat ketidakhadiran pihak tergugat. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum harus memberikan perlindungan yang adil dan tidak memihak kepada pihak yang



beritikad baik.

Hakim juga mempertimbangkan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang memungkinkan peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan jika akta otentik tidak ada. Dengan mengacu pada prinsip kepastian hukum, hakim memastikan bahwa setiap pembuktian termasuk kwitansi, keterangan saksi, dan bukti fisik penguasaan tanah oleh pembeli, telah diverifikasi. Hal ini memberikan kepastian kepada pembeli sebagai pemegang hak yang sah, sehingga pembeli dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, penulis menganalisis bahwa putusan hakim sudah tepat dan adil. Perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian, adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian, serta adanya suatu sebab yang halal. Kekuatan akta di bawah tangan dapat dijadikan sebagai surat di pengadilan sepanjang akta di bawah tangan dibuat oleh kedua pihak dan dibenarkan oleh mereka dan diperkuat oleh saksi-saksi di persidangan. Majelis hakim sudah benar penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan menimbang berdasarkan Pasal 55 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penggugat dapat melakukan peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **4.2.2 Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln**

Setelah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan disahkan oleh pengadilan, maka akibat hukumnya menjadi setara dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (Rahma & Yuniarlin, 2023).

Peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) sebab pemindahan hak atas tanah, yaitu (Oka Setiawan, 2016):

- a. Akibat peristiwa hukum, ketika seorang pemilik tanah meninggal dunia maka tanah tersebut secara otomatis milik ahli warisnya. Setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan ahli waris tersebut harus mendaftarkan tanah warisan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Akibat perbuatan hukum, peralihan hak atas tanah sering terjadi melalui pemindahan hak, salah satunya yaitu dengan jual beli. Transaksi jual beli merupakan jenis perbuatan hukum yang paling umum dilakukan di masyarakat. Jual beli dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk tanah dan properti, sementara pihak lainnya mengikat dirinya untuk membayar harga yang telah disepakati.

Peralihan hak atas tanah terjadi jika kedua belah pihak memenuhi syarat asas “Terang dan Tunai”. Asas terang dan tunai ini dijelaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang menjadikannya bagian dari hukum nasional berdasarkan hukum adat. Terang berarti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak sembunyi-sembunyi, yang dipenuhi ketika transaksi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) dengan adanya tanda tangan dari kedua belah pihak. Sementara itu, tunai mengacu pada pelaksanaan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga tanah yang telah disepakati. Prinsip ini menekankan bahwa pembayaran harus dilakukan hingga lunas sesuai kesepakatan. Namun, pelunasan tidak selalu harus dilakukan sekaligus, karena pembayaran dapat dilakukan secara angsuran (Hermawan & Putra, 2022).

Proses peralihan hak atas tanah dalam kasus yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln melibatkan mekanisme hukum formal yang menegaskan keabsahan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Dalam kasus ini, pembeli (Dwi Utomo) menghadapi kendala karena tidak adanya dokumen autentik berupa akta jual beli yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta penjual (PT Saputra Andalas Grida) yang tidak diketahui keberadaannya. Hakim berdasarkan pertimbangan hukum, memutuskan untuk mengesahkan transaksi tersebut dengan berlandaskan bukti seperti kwitansi pembayaran, keterangan saksi, dan penguasaan fisik tanah oleh pembeli. Selanjutnya, pengadilan memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan balik nama sertipikat tanah sesuai prosedur hukum, termasuk menghadap PPAT atau instansi terkait guna melengkapi proses administrasi sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2010. Pentingnya putusan pengadilan ini

adalah sebagai instrumen untuk memberikan legalitas formal terhadap transaksi yang awalnya dianggap kurang sah secara hukum, sehingga menjamin kepastian hukum dan melindungi hak pembeli terhadap tanah tersebut.

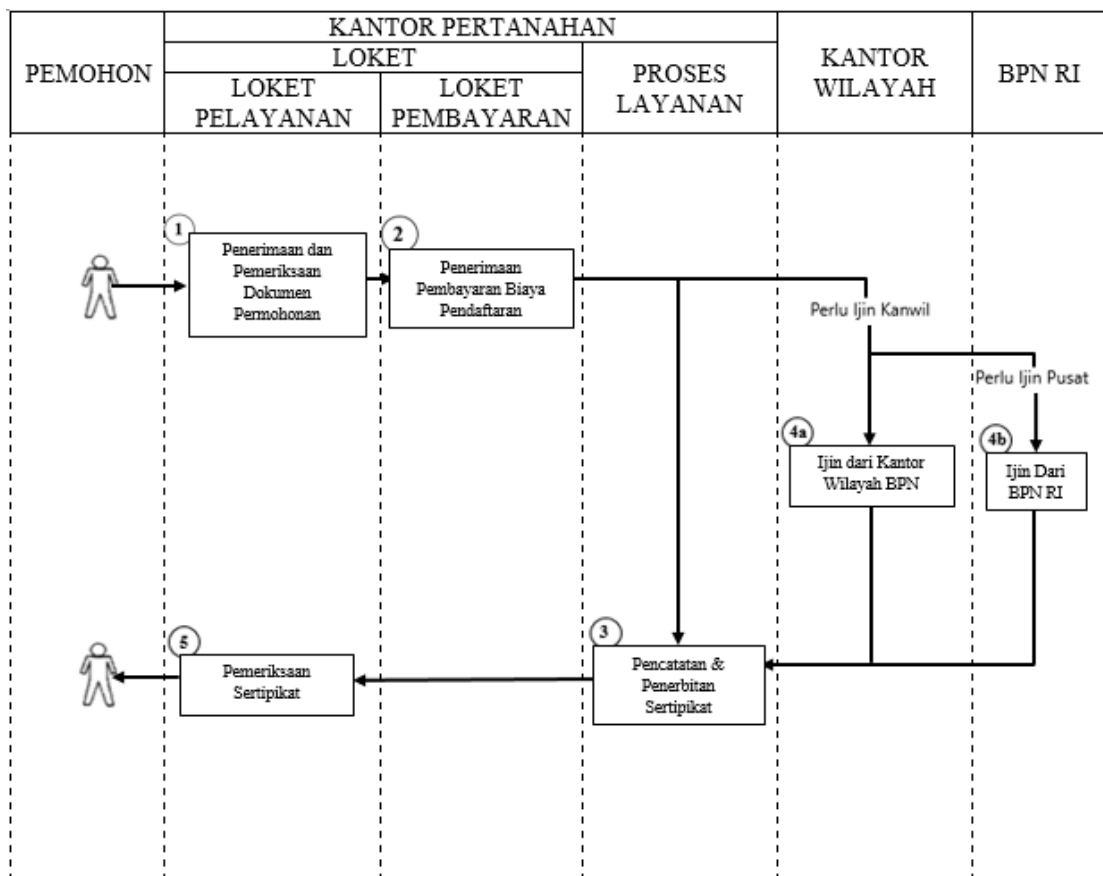
Putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln memberikan peran penting dalam memastikan legalitas proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan. Dalam konteks hukum Indonesia, transaksi seperti ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT. Namun, ketika konflik terjadi, putusan pengadilan dapat menjadi dasar hukum yang menggantikan dokumen autentik untuk memungkinkan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hakim dalam kasus ini mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terkait sahnya perjanjian, serta Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memungkinkan peralihan hak dilakukan berdasarkan putusan pengadilan. Setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pembeli dapat melakukan balik nama sertifikat yang dipegangnya, dikarenakan transaksi jual beli tanah dan bangunan oleh pembeli dengan penjual telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan dianggap sah oleh hakim untuk proses balik nama sertifikat. Tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) secara sah, maka hakim menyatakan sah perjanjian jual beli yang dibuat

oleh para pihak untuk balik nama sertipikat dengan adanya putusan pengadilan, dikarenakan suatu putusan sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Kemudian pembeli diberi kewenangan untuk bertindak atas nama dirinya dan penjual, memungkinkan pembeli melengkapi dokumen yang diperlukan untuk mendaftarkan tanah atas namanya di BPN.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2010, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan prosedur pada gambar berikut:

**Bagan 2.3 Bagan Alur Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun**



**Sumber:****Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2010**

Prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dimulai dengan pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pihak yang berhak. Oleh karena itu, prosedur peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Dwi Utomo yaitu dengan menyiapkan dokumen seperti sertipikat tanah asli yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95, KTP atas nama Dwi Utomo, Kartu Keluarga Dwi Utomo, surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan dokumen pendukung yaitu Putusan Pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln. Setelah menerima berkas, Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten memverifikasi keabsahan dokumen dan memeriksa data fisik serta yuridis tanah melalui pengecekan di peta pendaftaran tanah. Selanjutnya, Dwi Utomo melakukan pembayaran biaya pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Apabila semua persyaratan terpenuhi, petugas akan mencatat perubahan hak dalam buku tanah, menerbitkan setipikat baru atas nama pihak yang berhak yaitu Dwi Utomo dan menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Dwi Utomo.

Dalam pandangan teori perlindungan hukum oleh Satjipto Rahardjo, proses hukum bertujuan memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan dengan menegaskan hak-hak mereka melalui

pengambilan keputusan hukum yang melindungi kepentingan sah pembeli. Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum seharusnya melindungi hak individu dengan menyediakan mekanisme yang adil dan terukur untuk menyelesaikan sengketa. Putusan ini mencerminkan upaya hukum dalam memberikan kepastian hukum sekaligus melindungi pembeli yang telah memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli. Dalam kasus ini, pengadilan memastikan bahwa hak pembeli atas tanah yang telah dibayar lunas diakui secara sah, meskipun transaksi dilakukan tanpa akta otentik. Hal ini menunjukkan bahwa hukum berfungsi tidak hanya secara normatif, akan tetapi juga sebagai instrumen perlindungan terhadap hak individu melalui proses pengadilan yang transparan.

Langkah-langkah tersebut sejalan dengan prinsip keadilan sosial yang diusung oleh Satjipto Rahardjo, yaitu menekankan fungsi sosial tanah serta memberikan kepastian kepada pihak-pihak yang kurang memahami hukum melalui prosedur pengadilan yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pengesahan jual beli di bawah tangan oleh pengadilan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian yang dilakukan di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perkara Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln, pengadilan memberikan



legalitas terhadap transaksi yang sebelumnya dianggap tidak memenuhi syarat formal, karena tergugat tidak diketahui keberadaannya dan tidak ada akta otentik. Putusan ini menunjukkan bahwa mekanisme hukum melalui pengadilan dapat menggantikan dokumen resmi untuk memastikan proses balik nama sertifikat tanah, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak pembeli.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan diatas, maka dalam penelitian ini dapat menyajikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln telah menunjukkan penerapan prinsip kepastian hukum dalam memutus perkara. Hakim dengan cermat mempertimbangkan aspek sahnya perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Kemudian dalam putusan ini telah memberikan keadilan kepada penggugat yang secara sah telah melakukan pembayaran penuh namun terkendala akibat ketidakhadiran pihak tergugat. Selain itu hakim juga mengacu pada Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang memungkinkan peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan dalam keadaan di mana akta otentik tidak dapat dibuat.
2. Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan pada putusan pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln melalui pengesahan jual beli di bawah tangan oleh pengadilan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian yang dilakukan di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dimulai dengan pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pihak yang berhak. Oleh karena itu, prosedur peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Dwi Utomo yaitu dengan menyiapkan dokumen seperti sertipikat tanah asli yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan No.95, KTP atas nama Dwi Utomo, Kartu Keluarga Dwi Utomo, surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan dokumen pendukung yaitu Putusan Pengadilan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Kln. Setelah menerima berkas, Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten memverifikasi keabsahan dokumen dan memeriksa data fisik serta yuridis tanah melalui pengecekan di peta pendaftaran tanah. Selanjutnya, Dwi Utomo melakukan pembayaran biaya pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Apabila semua persyaratan terpenuhi, petugas akan mencatat perubahan hak dalam buku tanah, menerbitkan setipikat baru atas nama pihak yang berhak yaitu Dwi Utomo dan menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Dwi Utomo.

## **5.2 Saran**

Berdasarkan simpulan di atas, maka penulis memberikan rekomendasi terkait permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Masyarakat sebagai pembeli perlu memahami dan menumbuhkan

kesadaran hukum terkait jual beli tanah sesuai prosedur yang sah untuk menghindari risiko yang terjadi dikemudian hari apabila jual beli dilakukan di bawah tangan.

2. Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Klaten perlu untuk meningkatkan optimalisasi dalam mengadakan penyuluhan mengenai pentingnya akta jual beli dan proses dalam jual beli tanah, melakukan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanah mereka secara resmi, memberikan edukasi mengenai risiko jual beli tanah di bawah tangan terutama terkait kelemahan hukum dalam pembuktian.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

### **Buku:**

Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Syakir Media Press.

Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. A. (2022). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, XVI(2).

Andarusni Alfansyur, M. (2020). Seni Mengelola Data: Penerapan Triangulasi Teknik, Sumber dan Waktu Pada Penelitian Pendidikan Sosial. *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 5(2).

Arikunto, S. (2014). *Prosedur Penelitian: suatu pendekatan praktik (Ed.Revisi)*. Rineka Cipta.

Cahyadi, M. L., & Rahayu, M. I. F. (2021). Keabsahan Jual Beli Atas Rumah Dengan Perjanjian Dibawah Tangan Yang Hendak Di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual. *Recital Review*, 3(2).

Damayanti, D. A. A., Londa, J. E., & Polontalo, A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).

Dewanto, F. P. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor : 59/Pdt.G/2018/PN.Smg). *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*.

Endriana, M. S., & Handoko, W. (2022). Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 15(1).

Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*. Penerbit Universitas Trisakti.

Hermawan, P. K., & Putra, M. F. M. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN BKS). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 8(1).

Hidayati, T. (2022). Analisis Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan*, 1(1).

Isnaini, A. A. L. (2022). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. CV.Pustaka Prima.

Kamal, U., Fibrianti, N., & Suprpti, D. D. (2018). *Hukum Ekonomi*. BPFH UNNES.

Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115–124.

- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Muhammad, A. (1994). *Hukum Harta Kekayaan*. Citra Aditya Bakti.
- Oka Setiawan, I. K. (2016). *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika.
- Perdana, M. P., Herlina, N., & Rusydi, I. (2022). *KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH*. 10.
- Putriyadi, M. S., & Masriani, Y. T. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan. *Notary Law Research*, 3(2).
- R.Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rahma, F. F., & Yuniarlin, P. (2023). Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik. *Unes Law Review*, 6(1), 640–649.
- Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), 200–208.
- Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, VIII.
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenadamedia

Group.

Soegiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*.

Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.

Subekti. (1995). *Hukum Pembuktian*. Pradya Paramitha.

Suhariningsih. (2009). *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*. Prestasi Pustaka.

Sukendar, Santoso, A. P. A., & Brahma, Y. D. (2022). *Teori Hukum Suatu Pengantar*. Pustaka Baru Press.

Velisia, M., & Tanawijaya, H. (2021). Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:376/Pdt.G/2017/PN TNG). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2).

#### **Jurnal:**

Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. A. (2022). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, XVI(2).

Andarusni Alfansyur, M. (2020). Seni Mengelola Data: Penerapan Triangulasi Teknik, Sumber dan Waktu Pada Penelitian Pendidikan Sosial. *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 5(2).

Cahyadi, M. L., & Rahayu, M. I. F. (2021). Keabsahan Jual Beli Atas Rumah Dengan Perjanjian Dibawah Tangan Yang Hendak Di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual. *Recital Review*, 3(2).



- Damayanti, D. A. A., Londa, J. E., & Polontalo, A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Dewanto, F. P. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor : 59/Pdt.G/2018/PN.Smg). *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*.
- Endriana, M. S., & Handoko, W. (2022). Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 15(1).
- Hermawan, P. K., & Putra, M. F. M. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN BKS). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 8(1).
- Hidayati, T. (2022). Analisis Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan*, 1(1).
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115–124.
- Perdana, M. P., Herlina, N., & Rusydi, I. (2022). *KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH*. 10.
- Putriyadi, M. S., & Masriani, Y. T. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli

Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan. *Notary Law Research*, 3(2).

Rahma, F. F., & Yuniarlin, P. (2023). Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik. *Unes Law Review*, 6(1), 640–649.

Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), 200–208.

Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, VIII.

Velisia, M., & Tanawijaya, H. (2021). Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor:376/Pdt.G/2017/PN TNG. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2).

**Laman Internet:**

<https://pn-klaten.go.id/main/> ,diakses pada tanggal 16 Oktober 2024 pukul 20.23

<https://kab-klaten.atrbpn.go.id/> , diakses pada tanggal 16 Oktober 2024 pukul 21.45

# LAMPIRAN

## Lampiran 1. Surat Keputusan Pembimbing Skripsi



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI  
**UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
FAKULTAS HUKUM

Gedung Gedung K, Kampus Sekaran,  
Gunungpati, Semarang 50229.  
Telepon: 02486008700 Ext. 800  
Laman: <https://fh.unnes.ac.id>, surel:  
fh@mail.unnes.ac.id

**KEPUTUSAN  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
Nomor: B/553/UN37.1.8/TD.06/2024

Tentang  
**PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI/TUGAS AKHIR SEMESTER GASAL/GENAP  
TAHUN AKADEMIK 2023/2024**

- Menimbang : Bahwa untuk memperlancar mahasiswa Prodi Ilmu Hukum, S1 Fakultas Hukum membuat Skripsi/Tugas Akhir, maka perlu menetapkan Dosen-dosen Jurusan/Prodi Ilmu Hukum/Illmu Hukum, S1 Fakultas Hukum UNNES untuk menjadi pembimbing.
- Mengingat : 1. Undang-undang No.20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional (Tambahan Lembaran Negara RI No.4301, penjelasan atas Lembaran Negara RI Tahun 2003, Nomor 78)  
2. Peraturan Rektor No. 21 Tahun 2011 tentang Sistem Informasi Skripsi UNNES  
3. SK Rektor UNNES No. 164/O/2004 tentang Pedoman penyusunan Skripsi/Tugas Akhir Mahasiswa Strata Satu (S1) UNNES;  
4. SK Rektor UNNES No.162/O/2004 tentang penyelenggaraan Pendidikan UNNES;
- Menimbang : Usulan Koordinator Prodi Ilmu Hukum, S1 Tanggal 2 Mei 2024

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :  
PERTAMA : Menunjuk dan menugaskan kepada:  
Nama : Ubaidillah Kamal, S.Pd., M.H.  
NIP : 197505041999031001  
Pangkat/Golongan : Pembina - IV/a  
Jabatan Akademik : Lektor Kepala  
Sebagai Pembimbing  
Untuk membimbing mahasiswa penyusun skripsi/Tugas Akhir :  
Nama : Fairuz Salma Anantri  
NIM : 8111420239  
Prodi : Ilmu Hukum, S1  
Topik : Jual Beli Tanah
- KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Tembusan  
1. WD Bid. Akademik dan Mawa  
2. Ketua Prodi  
3. Pertinggal



8111420239

... FM-03-AK0-24/Rev. 00 ...

Dikund...  
Sertifikasi Elektronik (ES-E), BSSN

DITETAPKAN DI : SEMARANG  
PADA TANGGAL : 2 Mei 2024  
DEKAN



Prof. Dr. Ali Masyhar, S.H., M.H.  
NIP 197511182003121002

## Lampiran 2. Surat Izin Penelitian di Pengadilan Negeri Klaten



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
**UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**  
FAKULTAS HUKUM

Gedung K, Kampus Sekaran  
Gunungpati Semarang 50229  
Telp. Telepon (024) 86008700 Ext.  
800  
<https://unnes.ac.id/fh>  
[fh@mail.unnes.ac.id](mailto:fh@mail.unnes.ac.id)

Nomor : B/12805/UN37.1.8/KM.07/2024  
Hal : Surat Izin Penelitian

20 September 2024

Yth. Kepala Pengadilan Negeri Klaten

Jl. Klaten - Solo No.KM.2, Peraksangkal, Jonggrangan, Kec. Klaten Utara, Kabupaten  
Klaten, Jawa Tengah 57435

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : Fairuz Salma Anantri  
NIM : 8111420239  
Program studi : Ilmu Hukum, S1  
Semester : Gasal (9)  
Tahun akademik : 2024/2025  
Judul Penelitian : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap  
Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor  
44/Pdt.G/2023/PN Kln)

Kami Mohon yang bersangkutan diberikan izin untuk melaksanakan penelitian di perusahaan  
atau instansi yang Saudara pimpin, dengan alokasi waktu 23 September 2024 s.d 28 Oktober  
2024.

Atas perhatian dan kerjasama Saudara, kami mengucapkan terima kasih.

a.n Dekan FH  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan  
Kemahasiswaan FH



Dr. Indah Sri Utari, S.H., M.Hum.  
NIP 196401132003122001

Tembusan :  
Dekan FH



Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik  
menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSR-E

Sistem Informasi Surat Dinas UNNES  
2024-09-20 07:15:55



## Lampiran 3. Surat Izin Penelitian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten



Nomor : B/12806/UN37.1.8/KM.07/2024 20 September 2024  
 Hal : Surat Izin Penelitian

Yth. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten  
 Jl. Veteran No.88, Barenglor, Bareng Lor, Kec. Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Jawa  
 Tengah 57438

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : Fairuz Salma Anantri  
 NIM : 8111420239  
 Program studi : Ilmu Hukum, S1  
 Semester : Gasal (9)  
 Tahun akademik : 2024/2025  
 Judul Penelitian : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap  
 Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor  
 44/Pdt.G/2023/PN Kln)

Kami Mohon yang bersangkutan diberikan izin untuk melaksanakan penelitian di perusahaan  
 atau instansi yang Saudara pimpin, dengan alokasi waktu 23 September 2024 s.d 28 Oktober  
 2024.

Atas perhatian dan kerjasama Saudara, kami mengucapkan terima kasih.

a.n Dekan FH  
 Wakil Dekan Bidang Akademik dan  
 Kemahasiswaan FH



Dr. Indah Sri Utari, S.H., M.Hum.  
 NIP 196401132003122001

Tembusan :  
 Dekan FH

#### Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara dengan Narasumber

