

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH  
TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI  
SEMARANG**

(Studi Kasus Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/Pn Smg)

**Skripsi**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Afan Rahullah Khatami

NIM: 30302000024

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH**  
**TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI**  
**SEMARANG**

(Studi Kasus Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/Pn Smg)



Diajukan oleh:

**Afan Rahullah Khatami**

30302000024

Pada tanggal, Februari telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing:



**Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H.**

NIDN : 0617106301

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH**  
**TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI**  
**SEMARANG**

(Studi Kasus Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/Pn Smg)

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**Afan Rahullah Khatami**

**NIM : 30302000024**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 20 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji


Ketua,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H**

Anggota

Anggota

  
**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

  
**Ida Musofiana, S.H., M.H**



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.**

**NIDN. 0620046701**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Dan tiadalah kehidupan dunia ini, selain dari main-main dan senda gurau belaka.  
Dan sesungguhnya kampung akhirat itu lebih baik bagi orang-orang yang bertakwa.  
Maka tidakkah kamu memahaminya.

(Qs.Al-An'am32)

### PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ibu Desy Handayani, pintu surgaku. Beliau sangat berperan penting dalam menyelesaikan pendidikan penulis. Beliau tidak sempat merasakan pendidikan hingga bangku kuliah, namun beliau gigih dalam memanjatkan doa yang selalu beliau berikan tiada henti meminta kepada Tuhan Yang Maha Esa, hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
2. Bapak Jamaludin Malik, beliau yang menjadi tulang punggung keluarga. Meskipun beliau tidak sempat merasakan pendidikan hingga bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis menjadi laki-laki yang bertanggungjawab dan kuat dalam segala rintangan, hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
3. Afan Rahullah Khatami, diri saya sendiri. Terimakasih karena sudah melewati segala lika-liku yang terjadi. Saya bangga dengan diri saya sendiri, mari bekerja sama untuk lebih berkembang lagi menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari.
4. Almamaterku Unissula.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Afan Rahullah Khatami

Nim : 30302000024

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul  
**“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH  
TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI  
SEMARANG (STUDI PUTUSAN NOMOR : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)”**

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar aturan, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut.

Semarang, 30 Januari 2024

Yang Menyatakan



Afan Rahullah Khatami

NIM. 30302000024



## PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Afan Rahullah Khatami

Nim : 30302000024

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul **“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI SEMARANG (STUDI PUTUSAN NOMOR : 154/Pdt.G/2022/PN.Smg)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang 30 Januari 2024



NIM. 30302000024

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh.

Syukur Alhamdulillah ke hadirat Allah SWT untuk hidayah serta rahmat-Nya yang mendorong penulis untuk menuntaskan penulisan skripsi hukum dengan judul **“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI SEMARANG STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR (154/Pdt.G/2022/PN Smg)”** selaku syarat wajib untuk mendapatkan gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum dari Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis dalam peluang kali ini hendak mengucapkan terima kasih secara mendalam terhadap:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr. Widayati, SH., MH. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Arpangi, SH., MH. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan selaku dosen wali.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
6. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H dan Ibu Dini Amalia Fitri.,S.H.,M.H Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

7. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang sudah membimbing dengan sangat sabar dan meluangkan banyak waktu untuk melaksanakan bimbingan.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta Karyawan dan Staff Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Sahabat seperjuangan angkatan 2020 Semar Youth Crew

Penulis dalam hal ini tentu memahami akan terdapatnya kekurangan pada skripsi ini, Sehingga seluruh kritik maupun saran dengan sifat yang konstruktif akan penulis nantikan sehingga kelak dalam masa mendatang bisa memberikan sebuah karya yang semakin baik.

Akhir kata diharapkan agar melalui skripsi ini bisa diberikan banyak manfaat untuk seluruh pihak yang telah membaca.

Semarang, 9 Januari 2024

**Afan Rahullah Khatami**

**30302000024**



## ABSTRAK

Skripsi Ini berjudul “Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Melalui Pengesahan Pada Pengadilan Negeri Semarang (Studi Kasus Putusan Nomor : 154/Pdt.G/2022/PN Smg) jual beli sering sekali kita jumpai didalam berkehidupan sehari-hari, termasuk jual beli tanah di bawah tangan. Adapun masalah yang penulis angkat dalam skripsi ini yaitu Bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pengesahan pada Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan apakah akibat hukum pengesahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui Pengadilan Negeri Semarang untuk proses balik nama sertipikat hak milik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menekankan pada penggunaan data sekunder. Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif, Sumber data penulis menggunakan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian ini mengemukakan bahwa dalam kasus putusan No. 154/Pdt.G/PN Smg bermula saat pihak penggugat melakukan jual beli tanah kepada pihak tergugat dengan perjanjian di bawah tangan, saat hendak melakukan balik nama sertipikat, pihak penggugat tidak menemukan lagi keberadaan tergugat, karena sertipikat tersebut masih atas nama dari Tergugat dan tidak dimungkinkan untuk diselesaikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena tergugat tidak diketahui keberadaannya maka proses balik nama atas sertipikat diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang. Majelis Hakim telah mengabulkan gugatan dari penggugat dan menyatakan sah jual beli tanah dengan akta dibawah tangan dan selanjutnya salinan putusan pengadilan bisa digunakan penggugat untuk melakukan proses balik nama atas sertipikat hak milik.

***Kata Kunci : keabsahan, jual beli, di bawah tangan***

## ABSTRACT

*This thesis is entitled "The Validity of Buying and Selling Land with a Deed Under Hand through Ratification at the Semarang District Court (Case Study of Decision Number: 154/Pdt.G/2022/PN Smg) we often encounter buying and selling in everyday life, including buying and selling land under hands. The issue that the author raises in this thesis is how the validity of buying and selling land with a deed under hand through ratification at the Semarang District Court in Case Number 154/Pdt.G/2022/PN Smg and what is the legal effect of legalizing the sale and purchase of land with a deed under hand through the Semarang District Court for the process of turning over the name of the title certificate.*

*This study uses a normative juridical approach that emphasizes the use of secondary data. The specification of this study is Descriptive, the author's data source uses secondary data. The data collection method used is documentation. The data analysis used is qualitative data analysis.*

*The results of this study suggest that in the case of decision No. 154/Pdt.G/PN Smg starting when the plaintiff sold and bought land to the defendant with an agreement under hand, when he wanted to reverse the name of the certificate, the plaintiff did not find the existence of the defendant anymore, because the certificate was still in the name of the defendant and it was not possible to settle before the Land Deed Making Officer (PPAT) Because the defendant is not known to exist, the process of turning over the certificate was filed through the Semarang District Court. The panel of judges has granted the plaintiff's claim and declared it legal to buy and sell land with a deed under hand and then a copy of the court decision can be used by the plaintiff to carry out the process of turning over the title certificate.*

**Keywords : legitimacy, buy and sell, under hand**

UNISSULA  
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

## DAFTAR ISI

Skripsi .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK .....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian.....	4
E. Terminologi .....	5
F. Metode Penelitian .....	9
G.    Sistematika Penulisan .....	12

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
<b>A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI.....</b>	<b>15</b>
1. Pengertian Jual Beli.....	15
2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli.....	17
<b>B. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH .....</b>	<b>18</b>
1. Pengertian Tanah .....	18
2. Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA .....	20
<b>C. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH .....</b>	<b>22</b>
1. Pendaftaran Tanah .....	22
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	23
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	25
<b>D. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH .....</b>	<b>26</b>
1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat .....	26
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat .....	27
3. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	28
4. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	29
<b>E. TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA .....</b>	<b>31</b>
1. Pengertian Akta .....	31
2. Akta Otentik .....	32
3. Akta Dibawah Tangan .....	35

4. Perbedaan Akta Otentik Dan Akta Dibawah Tangan.....	36
<b>F. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....</b>	<b>38</b>
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	38
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	39
<b>G. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam .....</b>	<b>40</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
A. Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Melalui Pengesahan Pada Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg.....	42
B. Akibat Hukum Pengesahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Negeri Semarang Untuk Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik.....	61
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>65</b>
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup dan di dalam memenuhi kebutuhan tersebut, tidak mungkin di produksi sendiri. Manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan - kebutuhan kehidupannya.<sup>1</sup> Manusia memiliki kebutuhan untuk kehidupannya, salah satu kebutuhan manusia adalah tanah.

Tanah dalam kamus besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai permukaan bumi, atau lapisan bumi yang paling atas. Pengertian tanah sendiri diatur dalam Pasal 4 UUPA yang berbunyi sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan ini , yang dimaksud dengan tanah dalam Pasal 4 UUPA tersebut adalah permukaan bumi.<sup>2</sup>

Tanah merupakan sumber untuk keberlangsungan kehidupan dan mata pencaharian bagi manusia bahkan tanah dan manusia tidak

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, ,2000, *Asas-asas Hukum Muamalah Edisi Revisi*, UII Press, Yogyakarta, hlm.11.

<sup>2</sup> Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

dapat dipisahkan. Tanah termasuk kebutuhan primer. Setelah sandang atau pangan. Seiring berkembangnya zaman, cara pandang Masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi karena kehidupan manusia bergantung dengan tanah membuat tanah banyak diminati oleh Masyarakat, sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis sendiri, kini nilai tanah menjadi semakin naik dan berharga, Pemindahan hak atas tanah dalam perbuatan hukum ada beberapa bentuk diantaranya : Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemberian menurut adat, Pemasukan dalam Perusahaan atau inberg, Hibah wasiat.<sup>3</sup>

Kegiatan jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana di dalamnya dijelaskan mengenai tata cara jual beli tanah yang harus melibatkan pejabat yang berwenang agar terjadinya peralihan hak milik atas tanah. Dalam prakteknya di masyarakat masih sering terjadi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, maka dari itu perlu mengetahui kekuatan hukum akta jual beli tanah di bawah tangan untuk meminimalisir terjadinya sengketa.

Jual beli tanah dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu: tanah yang mana yang akan dijual dan berapa

---

<sup>3</sup> Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm.330.

harganya, bilamana jual belinya akan dilakukan. Kata sepakat itu yang akhirnya menimbulkan perjanjian, yang kiranya dapat disebut perjanjian akan (melakukan) jual beli.<sup>4</sup>

Pelaksanaan jual beli tanah yang berlaku di masyarakat pada umumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di mana di dalamnya apabila diteliti lebih dalam mengharuskan pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka tidak terjadi peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli dikarenakan pembeli tanah tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh sebab itu, penulis akhirnya mendapatkan judul yang sesuai dengan latar belakang yang dikemukakan sebelumnya dalam pembuatan skripsi yaitu **“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN MELALUI PENGESAHAN PADA PENGADILAN NEGERI SEMARANG (Studi kasus Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/Pn Smg)”**

---

<sup>4</sup> Effendi Perangin, 1991, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta, hlm.17.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pengesahan pada Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara nomor (154/Pdt.G/20222/PN Smg) ?
2. Apakah akibat hukum dalam pengesahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan melalui Pengadilan Negeri Semarang untuk proses balik nama sertipikat hak milik ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin penulis capai dari penelitian ini antara lain adalah

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pengesahan pada Pengadilan Negeri Semarang.
2. Untuk mengetahui apakah akibat hukum dalam pengesahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan melalui Pengadilan Negeri Semarang untuk proses balik nama sertipikat hak milik.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini baik secara teoritis dan juga praktis, adalah sebagai berikut:



a. Manfaat Teoritis

- a. Mencari kesesuaian antara teori yang telah didapatkan di bangku kuliah dengan kenyataan di lapangan.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkaitan dengan penelitian ini terutama bagi peneliti selanjutnya yang mengembangkan penelitian ini.
- c. Diharapkan menambah pengetahuan dan bahan pertimbangan masyarakat terhadap keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pengesahan pada Pengadilan Negeri Semarang.

b. Manfaat Praktis

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan ilmu hukum bagi penulis terkait keabsahan jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai pembuatan sertifikat jual beli tanah akta di bawah tangan.
- c. Diharapkan dapat memberikan masukan kepada Masyarakat yang tertarik meneliti permasalahan ini lebih lanjut.

## **E. Terminologi**

### **1. Keabsahan**

Istilah keabsahan merupakan terjemahan dari istilah hukum

Belanda “*rechtmatig*” yang secara harfiah dapat diartikan sebagai “berdasarkan atas hukum”. Dalam bahasa Inggris, istilah keabsahan disebut dengan “*legality*” yang mempunyai arti “*lawfulness*” atau sesuai dengan hukum. Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsepsi negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana tindakan pemerintah harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang mengatur “*rechtmatig van het bestuur*”, yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah. Artinya bahwa konsep tersebut lahir sebagai upaya untuk membatasi kekuasaan Raja yang pada waktu itu absolut sebagai pemegang kedaulatan (*princeps legibus solutus est*). Untuk itu hukum lahir sebagai batasan kekuasaan, sehingga apabila tindakan pemerintah tidak didasarkan pada hukum atau melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum, maka tindakan pemerintah menjadi cacat hukum (*onrechtmatig*) atau tidak absah. Dengan demikian maka prinsip keabsahan/legalitas ini sangat erat kaitannya dengan tujuan untuk melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah.<sup>5</sup> Keabsahan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata absah. Keabsahan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga keabsahan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.

---

<sup>5</sup> Sofyan Hadi & Tomy Michael, Desember 2017, Prinsip Keabsahan (*rechtmatigheid*) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara, *Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, Vol 5, No 2, hlm.3-4.

## 2. Jual Beli

Jual beli menurut R. Subekti dalam bukunya menjelaskan bahwa jual beli adalah perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>6</sup>

## 3. Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa Tanah merupakan permukaan bumi atau dengan kata lain Tanah adalah Kulit bumi. Tanah dalam Bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi Batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum Tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi Batasan resmi oleh UUPA. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang diberikan oleh UUPA, adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan Sebagian tubuh bumi yang ada

---

<sup>6</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adya Bakti, Bandung, hlm.1.

dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>7</sup>

#### 4. Akta

Akta adalah sebuah tulisan yang digunakan sebagai tanda bukti.<sup>8</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang didalamnya memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>9</sup>

#### 5. Di bawah Tangan

Perjanjian antara penjual dan pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang dimana dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>10</sup>

#### 6. Pengesahan

Pengesahan adalah perbuatan hukum untuk mengikatkan diri pada suatu perjanjian internasional dalam bentuk ratifikasi

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.18.

<sup>8</sup> Soesanto, 1982, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris wakil Notaris (sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.64.

<sup>9</sup> Sutikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.157.

<sup>10</sup> Fahmi Putra Dewanto, 2022, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor :59/Pdt.G/2018/PN.Smg)", *Jurnal Hukum Unissula*, hlm.422

(*ratification*), akses (i>accession), penerimaan (*acceptance*) dan penyetujuan (*approval*) .<sup>11</sup>

## 7. Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri biasa disingkat PN, adalah pengadilan tingkat pertama untuk memeriksa memverifikasi hasil penyelidikan polri, memutuskan dan menyelesaikan perkara perselisihan antara tergugat dengan penggugat kasus perdata atau pidana bagi Masyarakat pencari keadilan.<sup>12</sup>

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara untuk melakukan sesuatu kegiatan penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan data dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk dapat mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, menganalisis dan juga merumuskan.<sup>13</sup> Dan untuk mengungkap sebuah permasalahan serta melakukan pembahasan dalam penulisan dan penelitian maka diperlukan data atau informasi yang akurat. Maka dari itu dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis untuk

---

<sup>11</sup> <https://jdih.setkab.go.id/PUUdoc/7226/uu0242000.htm> diakses tanggal 23 November 2023 pkl.14.21.

<sup>12</sup> Pengadilan negeri - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas diakses tanggal 23 November 2023 pkl.14.30.

<sup>13</sup> Cholid Narbuko dan Abu A, 2003, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm.1.



melakukan penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan hukum normatif penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>14</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian dengan deskriptif analisis, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis tersebut penulis menganalisa dan kemudian menguraikan mengenai hasil penelitian sesuai dengan permasalahan yang diambil oleh peneliti, dan diharapkan dari penulisan ini dapat menghasilkan gambaran secara terperinci dan sistematis dalam penelitian ini ditulis dengan menggunakan spesifikasi penelitian untuk diterapkan secara in concreto guna menyelesaikan suatu perkara tertentu dan dimanakah bunyi peraturan hukum tersebut dapat ditemukan ke dalam penelitian hukum.<sup>15</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder :

### a. Data Primer

Data primer adalah bahan hukum yang mempunyai

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Press, Jakarta, hlm. 51.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta, hlm.26.

otoritas yang bersifat autoritatif. Bahan hukum primer ini terdiri dari perundang-undangan dan risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan juga putusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang digunakan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;

2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ;

3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

2) Data Sekunder

Data sekunder ialah bahan hukum yang diperoleh untuk memperkuat data primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa buku hasil penelitian, artikel, jurnal-jurnal, makalah, arsip, hasil penelitian para ahli maupun akses internet.

3) Data Tersier

Data tersier ialah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan juga ensiklopedia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dengan cara melakukan studi kepustakaan. Studi ini dilakukan dengan cara belajar kepustakaan dengan tujuan untuk memperoleh data dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari dan mengutip data-data yang diperlukan dari ketiga bahan hukum yang berkaitan dengan keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pengesahan pada pengadilan negeri semarang.

#### 5. Metode Analisis Data

Setelah peneliti mengolah data yang diperoleh, maka selanjutnya dilakukan analisis data menggunakan deskriptif kualitatif yaitu dengan melakukan pengamatan data-data yang diperoleh dan dihubungkan tiap-tiap data yang diperoleh dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, yakni dengan berfikir dari hal yang bersifat khusus menjadi umum. Dengan menggunakan metode normatif dan selanjutnya dianalisis dengan dengan metode kualitatif sehingga didapatkan kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan sebuah kesimpulan yang menghasilkan sebuah kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

#### G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini mengacu pada buku

pedoman penulisan hukum (skripsi) fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dalam buku pedoman penulisan hukum (skripsi) ini penulisan hukum dibagi menjadi 4 (empat) bab yaitu sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bab I ini meliputi pendahuluan yang mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, sistematika penelitian, dan jadwal penelitian yang disajikan sebagai pengantar untuk masuk ke permasalahan yang diteliti.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab Tinjauan Pustaka ini menjelaskan mengenai Tinjauan umum tentang Jual Beli, Tinjauan umum tentang Tanah Tinjauan umum Pendaftaran Tanah, Tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan umum tentang Akta, Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum tentang Jual Beli tanah dalam Prespektif Islam.

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab III ini penulis akan membahas dan juga menjawab berbagai rumusan permasalahan yang sudah ada di dalam bab 1, dan juga segala hasil riset atau penelitian yang sudah di kumpulkan oleh penulis akan di curahkan dalam bab ini. Hingga mencapai hasil yang memuaskan dan juga di harapkan bisa menjawab seluruh permasalahan yang terjadi.

## **BAB IV PENUTUP**

Bab yang terakhir berisi tentang uraian dari penutup yang didalamnya memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi uraiandari

penulis mengenai hal-hal yang dapat disimpulkan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya. Selain itu juga berisikan tentang saran-saran dari penulis atas permasalahan yang ditulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam pasal 1457 KUHPPerdata dijelaskan bahwa “jual beli” adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Sementara itu Abdulkadir Muhammad dalam bukunya juga menjelaskan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana si penjual menyerahkan atau setuju memindahkan hak kepemilikan atas suatu barang kepada si pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut dengan harga.<sup>16</sup>

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Ketentuan mengenai jual beli umumnya diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPPerdata. Jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>17</sup> Pasal 1457 memberikan pengertian bahwa, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung. hlm.24.

<sup>17</sup> Salim, 2008, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.48.



kewajiban yaitu:<sup>18</sup>

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Adanya ketentuan jual beli dianggap telah menjadi syarat antara kedua belah pihak mengenai objek yang akan diperjualbelikan dan mengenai kesepakatan harga. Adanya penyerahan barang yang dijual akan menentukan bahwa telah terjadi perpindahan kepemilikan atas barang yang dijual.<sup>19</sup> Apabila telah terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, maka jual beli tetap tidak terjadi karena tidak adanya kesepakatan.

Perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah menyetujui tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan kembali dalam KUHPerdara Pasal 1457 yang berbunyi: “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah

---

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.1.

<sup>19</sup> Sahat H.M.T. Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, hlm.14.

pihak seketika setelahnya kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar.<sup>20</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat sahnya perjanjian jual beli diatur dalam KUHPerdara Pasal 1320 yang mana dalam pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a. Sepakat untuk mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif dikarenakan kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum. Maksudnya ialah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan.<sup>21</sup> Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka

---

<sup>20</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, 1995, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.2.

<sup>21</sup> Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, hlm.175.

perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian. Artinya sejak awal akan dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH**

### **1. Pengertian Tanah**

Tanah dalam pengertian yuridis digambarkan sebagai permukaan bumi, hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>22</sup>

Pengertian tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama yang menjadi kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.

Tanah merupakan suatu bagian dari unsur Negara, tanah juga menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, yaitu sebagai berikut:<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Effendi Perangin, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.17.

<sup>23</sup> JW.Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta, hlm.84.

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. Usaha di dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;
- e. Menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah dan untuk kepentingan bersama;

Umar Ma'ruf dalam bukunya menjelaskan bahwa dari berbagai studi yang pernah ada tanah merupakan jantung dari konflik agraria (*the heart of agrarian conflict*). Tanah juga menjelma sebagai pusat kekuasaan yang menjadi dasar kemenangan dan keunggulan seseorang. Makin banyak orang tergantung pada tanah, makin kuat kontrol pemilik tanah terhadapnya dan kekuasaan yang dihasilkan semakin meningkat.<sup>24</sup>

Tanah sendiri merupakan kebutuhan manusia yang tidak bisa dihindari dan dipungkiri. Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari juga semakin meningkat seiring dengan perkembangan zaman, manusia membutuhkan tanah untuk bertempat tinggal dan sumber kehidupan, dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural,

---

<sup>24</sup> Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm.19.

politik dan ekologis.<sup>25</sup> Dalam Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada paling atas. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan Hukum.<sup>26</sup>

## 2. Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>27</sup>

Hak menguasai dari negara sebagaimana dijelaskan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3)

---

<sup>25</sup> Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm.2.

<sup>26</sup> Supriadi, 203, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

<sup>27</sup> Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.18.

UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Ketentuan tersebut menjadi dasar bahwa negara berwenang untuk menentukan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”. Dalam Ayat (2) dinyatakan bahwa :”Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”.

Pasal 16 UUPA menyatakan bahwa yang dapat diberikan oleh negara kepada rakyat adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik;



- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;<sup>28</sup>

## C. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

### 1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah dijelaskan di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah yaitu, serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkeimbangan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>29</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan diharapkan dapat berhasil dengan baik guna kesejahteraan masyarakat, khususnya

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.283.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm.474.

menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Dokumen tanah yang berupa girik, petok, dan lain lain cukup kuat untuk dijadikan permohonan hak atas tanah atau sertipikat karena pada dasarnya hukum tanah di Indonesia bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada pasal (5) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi; “ Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan Peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan memindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.<sup>30</sup>

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum akan hak atas tanah. Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memiliki fungsi utama, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah Pasal 19 UUPA.

Tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah dalam pasal 3

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.125.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk mencapai terselenggaranya tertib dalam administrasi pertanahan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum atas sertifikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan didalam Pasal 19 UUPA. Memperoleh sertifikat, tujuannya bukan sekedar untuk mendapatkan fasilitas, tetapi juga merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.<sup>31</sup>

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah-tanah tertentu yang ditempatinya, letak-

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.473.

letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada diantaranya.<sup>32</sup> Selain itu dokumen yang terdapat dalam daftar umum, disebut daftar umum dikarenakan daftar peta-peta didalamnya terbuka untuk umum. Oleh karena itu para pihak berhak mengetahui data yang tersimpan didalamnya sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun. Daftar umum sendiri terdiri atas: Peta Pendaftaran, Daftar Tanah, Surat Ukur, Buku Tanah, Daftar Nama.<sup>33</sup>

### 3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan secara detail mengenai asas pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas Sederhana, adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminankepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terbuka, melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah harus

---

<sup>32</sup> Lihat Notanegoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Pancoran Tujuh, Jakarta, hlm.5.

<sup>33</sup> <https://dewiratnasaridrs.blogspot.com/2016/08/makalah-pendaftaran-tanah.html> diakses tanggal 8 Desember pkl. 05.44.

dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai kenyataan dilapangan.

- d. Asas Mutakhir, artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat dikantor pertanahan.<sup>34</sup>

Berdasarkan asas pendaftaran tanah tersebut dapat diketahui bahwa mengenai pendaftaran tanah diusahakan untuk tidak terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya.

## **D. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH**

### **1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat**

Mengacu pada aturan dalam KUHPerdato, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>35</sup> Sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPerdato yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan, dan

---

<sup>34</sup> <https://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf> diakses tanggal 7 Desember 2023 pkl. 15.40.

<sup>35</sup> Supriadi, *Op.Cit*, hlm.11-14.

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”

Dengan ketentuan yang sudah diatur jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan, demikian juga harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harganya sudah dibayar dan apabila jual beli yang dimaksud berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kepada kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah tersebut sudah menjadi objek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.<sup>36</sup>

## **2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Jual Beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya. Dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai). Dalam masyarakat Indonesia sendiri hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai.

---

<sup>36</sup> R.Subekti, *Op.Cit*, hlm.14.



Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa atau kini dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayar harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud dibuatlah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

### **3. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 yaitu mengenai jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan,

termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.<sup>37</sup>

Jual Beli Tanah harus dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian penjual diketahui menjadi pihak yang berhak dan sah menurut hukum menjual.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.<sup>38</sup> Dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat dua sistem hukum yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang saling berkaitan.

#### **4. Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan**

Jual beli tanah di bawah tangan umumnya masih sering dilakukan oleh masyarakat, dibawah tangan yang artinya akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa

---

<sup>37</sup> Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.76.

<sup>38</sup> *Ibid*, hal: 80-81

adanya campur tangan pejabat umum yang dimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Walaupun berdasarkan Pasal 164 HIR, hukum acara perdata di Indonesia mengakui adanya surat sebagai suatu alat pembuktian yang sah menurut hukum. Dengan demikian, akta di bawah tangan masih dianggap sebagai alat pembuktian yang bisa dipergunakan di pengadilan pada saat sengketa. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak sebagaimana sepenuhnya akta otentik, dikarenakan akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak, tapi kekuatan pembuktiannya masih ada sepanjang akta itu tidak disangkal pihak-pihak pembuatnya.<sup>39</sup>

Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam peralihan hak atas tanah harus dibuatkannya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa

---

<sup>39</sup> Fahmi Putra Dewanto, 2022, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor :59/Pdt.G/2018/PN.Smg)", *Jurnal Hukum Unissula*, hlm.415.

pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua). Apabila penjual dalam perjanjian jual beli dibawah tangan tidak diketahui keberadaannya maka untuk melakukan peralihan hak atas tanah perlu diajukan gugatan melalui pengadilan negeri hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dimana memang tidak ada secara eksplisit menyatakan bahwa putusan pengadilan bisa dijadikan dasar pengajuan balik nama sertifikat, tetapi bisa diartikan bahwa balik nama sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT, karena putusan pengadilan termasuk surat atau akta otentik, jadi balik nama sertifikat dilakukan setelah putusan tersebut sudah mempunyai hukum tetap.<sup>40</sup>

## **E. Tinjauan Umum Tentang Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Akta dalam istilah bahasa Belanda disebut dengan “*acte*” dan dalam bahasa inggris disebut “*Act*” atau “*Deed*”. Sementara itu R.Subekti dan Tjitrosudibjo dalam bukunya menjelaskan bahwa kata akta merupakan bentuk jamak dari kata “*Actum*” yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>41</sup>

Sudikno Mertokusumo dalam bukunya, menyatakan bahwa akta

---

<sup>40</sup> *Ibid.* hlm.415.

<sup>41</sup> R.Subekti dan Tjitrosudibjo, 1990, *Kamus Hukum*, Pradya Pramita, Jakarta, hlm.9.

adalah surat yang diberi tanda tangan, dalam akta tersebut memuat berbagai peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>42</sup>

Akta menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata adalah surat-surat yang dibuat dengan sengaja untuk dipergunakan sebagai alat bukti, karena suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum yang telah dilakukan.<sup>43</sup>

Dari beberapa penjelasan ahli mengenai akta tersebut, dapat kita simpulkan bahwa tidak semua surat bisa disebut akta, melainkan surat tersebut harus memenuhi syarat tertentu. Syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a. Surat itu harus ditandatangani;
- b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan;
- c. Surat itu dipergunakan sebagai alat bukti,<sup>44</sup>

## **2. Akta Otentik**

Akta otentik dijelaskan didalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan

---

<sup>42</sup> Sudikno Mertokusumo, 2013, Hukum Acara Perdata di Indonesia, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm.106.

<sup>43</sup> Retnowulan Sutianto, 1990, Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Mandar Maju, Bandung, hlm.58.

<sup>44</sup> Victor M. Situmorabg dan Cormentya Sitanggang, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.26.

pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat". Dari penjelasan Pasal 1868 KUHperdata dapat diketahui bahwa bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Yang dimaksud Pejabat Umum antara lain adalah Notaris atau PPAT, hal ini dijelaskan pada pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

R. Soegondo berpendapat dalam bukunya bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.<sup>45</sup>

Ada 3 (tiga) unsur agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu sebagai berikut.<sup>46</sup>

- a. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Dibuat oleh dihadapan pejabat umum;
- c. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat akta itu dibuat.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas yakni kewenangan notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut. Kewenangan tersebut meliputi empat

---

<sup>45</sup> R.Soegondo,1991, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, hlm.89.

<sup>46</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hlm.148.



hal, yaitu:<sup>47</sup>

- a. Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya.
- b. Notaris berwenang sepanjang mengenai untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- c. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu di buat.
- d. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta.

Apabila salah satu hal tersebut ada yang tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya akta yang bersangkutan bukan merupakan akta otentik meskipun dibuat oleh dan/atau di hadapan seorang notaris dan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan sepanjang akta itu ditandatangani oleh para pihak. Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Notaris harus memperhatikan kedudukan serta peranan sebagai seorang notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1869 KUH Perdata bahwa hanya pejabat umumlah yang berwenang membuat akta otentik.

Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian

---

<sup>47</sup>Soegondo Notodisoerdjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.55

yang sempurna dan mengikat, dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan perkara yang disengketakan.<sup>48</sup>

### 3. Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah tangan menurut Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Menurut Djamanat Samosir akta di bawah tangan ialah akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.<sup>49</sup>

Senada dengan pernyataan Djamanat Samosir, menurut Sudikno Mertokusumo akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.

---

<sup>48</sup> Christian Sasauw, 2015, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Jurnal Lex Privatum*, Voll III/No.1, hlm.100.

<sup>49</sup> Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 225.

Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>50</sup> Untuk tujuan sebagai alat bukti dikemudian hari. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan yaitu:

- a. Legalisasi adalah akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi.
- b. Waarmeken adalah akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmeken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta, hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.<sup>51</sup>

#### **4. Perbedaan Akta Otentik Dan Akta Dibawah Tangan**

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:<sup>52</sup>

a. Akta otentik :

- 1) Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang

---

<sup>50</sup> Soedikno Mertokusumo, *Op.cit.*, hlm. 125

<sup>51</sup>Hikmahanto Juwana, *Perancangan Kontrak Modul I Sampai Dengan VI*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum "IBLAM", Jakarta, hlm.1.

<sup>52</sup>R.Soeroso, 2011, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9-10.

ditentukan oleh undang-undang.

- 2) Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.
- 3) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya.
- 4) Kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

b. Akta di bawah tangan :

- 1) Tidak terikat hukum formal melainkan bebas.
- 2) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan .
- 3) Apabila diakui oleh penanda tangan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik.
- 4) Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai bukti, yang harus membuktikan kebenarannya melalui bukti atau saksi-saksi.

Kekuatan mengikatnya akta di bawah tangan terletak pada tanda tangan dalam akta diakui atau tidaknya oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, maka akta di bawah tangan merupakan salah satu alat bukti yang bisa dibawa ke ranah pengadilan apabila terjadi sengketa antarpara pihak. Syarat akta di bawah tangan dapat

dijadikan sebagai alat bukti yaitu.<sup>53</sup>

- a. Surat atau tulisan itu ditandatangani.
- b. Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum atau hubungan hukum.
- c. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan yang disebut didalamnya.

## **F. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam beberapa instrumen perundang-undangan, seperti dalam Pasal 1 Angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku". Pemahaman selanjutnya tertuang dalam Pasal 1 Angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu". Kemudian dalam Pasal 1 Angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

---

<sup>53</sup> Supomo, 1972, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, .hlm. 78.

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berwenang menyusun akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>18</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat setelah dinyatakan lulus dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang. Perbuatan hukum tertentu dibuktikan dengan diterbitkannya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>54</sup>

## **2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok yaitu melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu

---

<sup>54</sup> Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran tanah Di Indonesia*, Edisi Pert, Prenamedia Group.hlm.54.



mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang nantinya akan digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang akibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.<sup>55</sup> Untuk melaksanakan tugas pokok ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang sebagai berikut :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang untuk membuat akta otentik untuk semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berwenang membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang untuk membuat akta tanah yang merupakan akta perbuatan hukum yang disebut secara khusus sebagaimana dimaksud dalam penunjukan.

#### **G. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam**

Jual beli menurut hukum islam ialah pertukaran suatu barang atau uang dengan barang lain atau uang dengan barang atau uang dengan uang, yang dilakukan dengan cara yang khusus dan diatur dalam syariat islam. Berikut adalah ayat Al-Quran dan hadis yang berkaitan dengan jual beli dalam hukum islam:

---

<sup>55</sup> A.A Mahendra, 2001, *Tugas Dan Wewenang PPAT*, Pustaka Ilmu, Jakart, hlm.14.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*yâ ayyuhalladzîna âmanû lâ ta'kulû amwâlakum bainakum bil-bâthili illâ an takûna tijâratan 'an tarâdlim mingkum, wa lâ taqtulû anfusakum, innallâha kâna bikum rahîmâ.*

Yang Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu" (QS. An-Nisa: 29).

Ayat Al-Qur'an tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan hukum jual beli. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, apabila dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan untuk melaksanakannya. Sebaliknya jika menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Siswadi, 2013, Jual Beli dalam Perspektif Islam, *Jurnal Ummu Qura*, Vol III No.2, , hlm.61.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Keabsahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Melalui Pengesahan Pada Pengadilan Negeri Semarang Dalam Perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg**

Dalam kehidupan sehari-hari kegiatan jual beli merupakan hal yang tidak bisa dihindarkan dari kehidupan manusia, jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pasal 1457 KUHPerdota juga memberikan pengertian bahwa persetujuan jual beli membebaskan dua kewajiban, kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.<sup>57</sup>

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mana dalam pasal tersebut menentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu : sepakat untuk mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Salah satu transaksi jual beli yang sering dilakukan adalah transaksi jual beli tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli tanah disebutkan dalam Pasal 26 yaitu mengenai jual beli

---

<sup>57</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.1.

hak atas tanah. Dalam pasal yang lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah melalui jual beli.<sup>58</sup>

Terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan, salah satunya adalah jual beli tanah yang dilakukan dengan cara di bawah tangan. Di bawah tangan yang artinya jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimana berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli tanah pada umumnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadinya peralihan hak atas tanah, dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli yang kemudian diikuti dengan pendaftaran tanah pada kantor Pertanahan setempat dan sesuai dengan lokasi dari tanah tersebut. Undang-undang juga memerintahkan bahwa jual

---

<sup>58</sup> Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.76.

beli tanah dan bangunan memang harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tanah dan Akta Jual Beli harus dibuat oleh Notaris/PPAT karena merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta tanah. Pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT, sehingga Notaris/PPAT dalam transaksi jual beli tanah adalah suatu yang mutlak untuk mencapai sah nya dalam perjanjian jual beli tanah khususnya bagi pembeli.

Dalam kasus perkara yang penulis teliti, pihak pembeli melakukan perjuanjian jual beli tanah secara di bawah tangan, pihak tergugat berjanji akan menyelesaikan proses jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun saat hendak melakukan balik nama sertipikat pihak tergugat melakukan wanprestasi (ingkar janji) dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan mau tidak mau pihak pembeli harus melakukan upaya hukum untuk untuk mendapatkan kepastian dari putusan pengadilan yang selanjutnya digunakan sebagai syarat untuk melakukan balik nama.

Kasus perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg bermula saat Para pihak dalam kasus ini yaitu H. Muhammad Rozi yang selanjutnya disebut

sebagai (Penggugat) dan Sri Mulyati, S.SL., M.M yang selanjutnya disebut sebagai (Tergugat 1), Welly Eko Suprpto yang selanjutnya disebut sebagai (Tergugat 2) dan Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut sebagai (Turut Tergugat), bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 4 April 2022 dalam Register Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah pekarangan kosong sesuai Sertifikat Hak Milik No.01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari, tertera/tertulis dalam Sertifikat Rt.001, Rw.002 Surat Ukur : Tanggal 23-02-1998, Nomor : 11.01.06.03.01.387/1998, luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Gang/Jalan Kampung ;
  - Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247 ;
  - Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama pemegang hak Sri Mulyati, S.SL,M.M. (Tergugat 1)

2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 17-10-2010 dengan kesepakatan harga Rp.240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta



Rupiah) ;

3. Bahwa jual beli tersebut belum ditindaklanjuti dengan pelaksanaan jual beli dihadapan Notaris / PPAT, namun para tergugat secara lisan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindaklanjuti proses jual beli dan balik nama sertifikat atas sebidang tanah perkarangan tersebut diatas ;
4. Bahwa dikarenakan suatu hal lain dan lain antara penggugat dan para tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 penggugat mencoba menghubungi tergugat untuk diajak menindaklanjuti jual beli dibawah tangan tersebut ke Notaris / PPAT serta balik nama sertifikat, namun tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat seperti tersebut diatas ;
5. Bahwa kemudian penggugat coba langsung ke Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan proses balik nama sertifikat dari semula atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat, namun menemui kendala karena penggugat tidak dapat menghadirkan para tergugat sebagai pemegang hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut ;
6. Bahwa penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan tergugat guna diajak menindaklanjuti jual beli di bawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini ;
7. Bahwa karena usaha penggugat mencari tergugat tidak berhasil sehingga tidak ada jalan lain lagi bagi penggugat selain dengan

mengajukan gugatan ini ;

8. Bahwa sejak setelah dilaksanakan jual beli di bawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, tanah beserta sertifikatnya berada dalam penguasaan penggugat ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penggugat dengan kerendahan hati mohon kehadiran Bapak ketua Pengadilan negeri Semarang, berkenan kiranya untuk ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara penggugat dengan para Tergugat atas sebidang tanah pekarangan sesuai sertifikat Hak Milik No.01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik kota semrang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari yang tertera/tertulis dalam sertifikat Rt.001, Rw.002, Surat Ukur : tanggal 23-02-1998, No. 11.01.06.03.01.1998.01387, luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387 dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah utara : Gang/Jalan Kampung ;
- Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247 ;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama pemegang hak Sri Mulyati, S.SL,M.M. (Tergugat 1)

3. Menyatakan bahwa para tergugat telah Wanprestasi/Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut

dihadapan Notaris/PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat) ;

4. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat 1 (Sri Mulyati, S.SL,M.M.) menjadi atas nama H.Muhammad Rozi di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang ;
5. Menetapkan biaya yang timbul dari perkara gugatan ini menurut hukum ;

Pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk penggugat hadir sendiri, untuk turut tergugat dihadiri oleh kuasanya Agung Setiyadi, selaku pegawai Pemerintah Non pegawai Negeri, berdasarkan surat kuasa yang telah didaftarkan dikepaniteraan Nomor 1011/Pdt/2022/PN smg tanggal 11 Mei 2022, sedangkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 April 2022, tanggal 21 April 2022 dan 24 Mei 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah untuk Hakim berpendapat bahwa Tergugat 1 dan tergugat 2 sudah tidak menggunakan haknya.

Turut Tergugat memberikan jawaban atas Gugatan dari Penggugat sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi

- a. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur, karena tidak ada satupun dalam dalil gugatan perlawanan Pelawan (Posita) yang menguraikan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
  - b. Dengan demikian karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan perlawanan pelawan kepada turut Tergugat menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara a quo serta menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvantkelijke verklaard*).
2. Dalam Pokok Perkara
- a. Bahwa jawaban Turut tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
  - b. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No.20 Tahun 2015, Turut Tergugat adalah lembaga yang mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 tahun 2016, Turut Tergugat mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- d. Bahwa yang menjadi dasar dalam Gugatan *a quo* adalah adanya sengketa internal (Sengketa Wanprestasi) antara Penggugat dengan Tergugat 1, sehingga sengketa antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut tidak mengikat dan tidak ada kaitannya dengan kepada Turut tergugat.
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 55 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi syarat balik Nama adalah akta otentik (Akta Jual Beli, Akta Hibah, dll), Risalah Lelang (dalam hal pembeli lelang) dan dengan Putusan.
- f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 154/Pdt.G/2022/PN Smg berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi
  - a. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

- b. Menyatakan Turut Tergugat untuk keluar dari pihak dalam perkara gugatan *quo*.
- c. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankeijike verklaard*).

## 2. Dalam Pokok Perkara

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat mengajukan Alat bukti. Alat Bukti merupakan bagian penting dalam Pembuktian didalam Persidangan, karena akan digunakan Majelis Hakim untuk memutus perkara. Alat bukti adalah alat atau upaya yang diajukan pihak berperkara yang digunakan Hakim sebagai dasar dalam memutus perkara. Dipandang dari segi pihak yang berperkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang digunakan untuk meyakinkan hakim dimuka sidang pengadilan.<sup>59</sup> Menurut Ketentuan Pasal 164 HIR – 284 RBg, ada lima macam alat bukti dalam perkara perdata<sup>60</sup> yaitu : alat bukti, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.<sup>61</sup>

Penggugat mengajukan Alat bukti surat sebagaimana yang diterangkan sebagai berikut :

- 1. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah SPPD PB Kota Semarang, tanggal 26 Juli 2022, yang dikeluarkan oleh PT Pos Indonesia (Persero), P-1 ;

---

<sup>59</sup> Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Pustaka Pelajar, Jakarta. hlm.25.

<sup>60</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm.133.

<sup>61</sup> Ropaun Rambe, 2013, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.233.



2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, tanggal 1 Maret 2022, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, P-2 ;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3374021509650002 atas nama H Muhammad Rozi, yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, P-3 ;
4. Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, P-4 ;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01270 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, P-5 ;
6. Fotokopi Kartu Keluarga No.3374021312053925 tanggal 12 Juli 2022, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang, P-6 ;

Selain surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi Jamjuni, S.E., dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya :
  - a. Bahwa, Saksi kenal dengan H. Muhammad Rozi, sebagai Penggugat yang mana ia telah membeli tanah milik Sri Mulyati, sebagai Tergugat I dan Welly Eko Suprpto, sebagai Tergugat II. Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri ;
  - b. Bahwa, sepengetahuan Saksi dahulu Tergugat I bekerja sebagai

- dosen disalah satu perguruan tinggi swasta, sedangkan Tergugat II bekerja sebagai wiraswasta. Namun Saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan mereka tersebut ;
- c. Bahwa, objek tanah yang di beli oleh Penggugat berupa sebidang tanah kosong yang tidak memiliki bangunan atau rumah yang terdapat di daerah atau perkampungan Pulesari RT 001 RW 001 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, dengan luas tanah kurang lebih tiga ratus tujuh belas meter persegi ;
- d. Bahwa, objek tanah yang di beli oleh Penggugat ada Sertifikatnya, dan Saksi pernah ditunjukkan oleh Penggugat sendiri. Jika tanah yang dahulunya milik Para Tergugat telah dibeli oleh Penggugat ;
- e. Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-5 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut ;
- f. Bahwa, pada waktu Saksi menjadi Ketua RT setempat tanah tersebut milik Bapak Kasdur Witarto Trisno, dan kemudian dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
- g. Bahwa, Para Tergugat bukan warga Saksi, mereka hanya memiliki asset atau tanah saja di kampung Pulesari ;
- h. Bahwa, Saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat. Namun Saksi tahu jika tanah milik Para Tergugat tersebut telah di jual atau telah di beli oleh Penggugat

- sejak tahun 2010 yang saat itu Saksi masih menjadi Ketua RT setempat ;
- i. Bahwa, Tanah yang di beli Penggugat seharga dua ratus empat puluh juta Rupiah dan saat itu Penggugat juga memperlihatkan kwitansi atas pembelian tanah tersebut ;
  - j. Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-4 berupa Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut ;
  - k. Bahwa, sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Bejo Susanto sebelah barat tanah kosong/jurang ;
  - l. Bahwa, selama Saksi menjadi Ketua RT 01 Kampung Pulesari, tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah yang di beli oleh Penggugat tersebut dan warga setempat sudah mengetahui jika tanah tersebut milik Pak Aji (Penggugat) ;
2. Saksi Bejo Susanto, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya:
- a. Bahwa Sebelum di kavling-kavling tanah tersebut milik Bapak Amin dan kemudian di beli oleh orang perumahan. Dan kemudian oleh orang perumahan, tanah tersebut di kavling-kavling. Salah satu tanah yang di kavling tersebut di beli oleh Sri Mulyati, sebagai Tergugat I dan suaminya Welly Eko Suprpto, sebagai

- Tergugat II dan kemudia di jual kembali kepada H. Muhammad Rozi, sebagai Penggugat ;
- b. Bahwa, Saksi tahu tanah sudah dijual kepada Penggugat, karena Sertifikat tanah atau Sertipikat Hak Milik No 01270 sudah ada pada Penggugat, saat itu Penggugat memperlihatkan kepada Saksi ;
  - c. Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-5 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut ;
  - d. Bahwa, sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung/pak usman, sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Saksi (Bejo Susanto) sebelah barat tanah kosong/jurang ;
  - e. Bahwa, Rumah Saksi berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat tersebut ;
  - f. Bahwa, Saksi tidak melihat transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat. Namun Saksi tahu jika tanah milik Para Tergugat tersebut telah di jual atau telah di beli oleh Penggugat, karena Sertipikat Hak Milik No 01270 berada pada Penggugat ;
  - g. Bahwa, Sri Mulyati, sebagai Tergugat I dan suaminya Welly Eko Suprpto, sebagai Tergugat II bukan warga RT 01 kampung Pulesari, namum mereka miliki asset tanah di perkampungan pulesari ;
  - h. Bahwa, selama Saksi tinggal di Kampung Pulesari RT 01

Kampung Pulesari, tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan tanah yang di beli oleh Penggugat tersebut ;

- i. Bahwa, selain sertifikat, Penggugat juga telah memperlihatkan kepada Saksi kwitansi pembelian tanah dari Penggugat sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah ;
  - j. Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-4 berupa Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut ;
  - k. Bahwa, Penggugat memperlihatkan (Sertipikat Hak Milik No 01270 dan kwitansi pembelian tanah) kepada Saksi kurang lebih satu tahun yang lalu ;
3. Saksi Purwanto, dibawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya :
- a. Bahwa, Saksi kenal Penggugat H. Muhammad Rozi, karena Saksi bersahabat dengan adik kandung Penggugat bernama Mukhid. Sedangkan Tergugat I Sri Mulyati, S.SL., M.M dan Tergugat II Welly Eko Suprpto., merupakan pasangan suami istri yang Saksi kenal, karena mereka telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat melalui adiknya Penggugat tersebut ;
  - b. Bahwa, sebidang tanah tersebut terletak di Kampung Pulesari Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang ;
  - c. Bahwa, sebelah Utara berbatasan dengan gang/jalan kampung,

- sebelah Selatan tanah kosong, sebelah timur tanah milik Pak Bejo Susanto terdapat patok sebelah barat tanah kosong/jurang;
- d. Bahwa, tanah yang terletak Kampung Pulesari Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang dahulu milik pasangsuami istri yaitu Tergugat I dan Tergugat II ;
- e. Bahwa, pada waktu itu adik Penggugat bernama Mukhid, mengajak Saksi untuk membeli sebidang tanah di daerah Kampung Pulesari Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, yang merupakan milik Para Tergugat. Dan kemudian Mukhid dan Saksi bertemu dengan Para Tergugat tersebut, dan terjadilah transaksi jual beli tanah yang mana Penggugat melalui Mukhid membeli tanah tersebut seharga dua ratus empat puluh juta Rupiah ;
- f. Bahwa, Transaksi jual beli tanah tersebut pada tanggal 17 Oktober tahun 2010 ;
- g. Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-4 berupa Fotokopi kwitansi dari H Muhammad Rozi sebesar dua ratus empat puluh juta Rupiah, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut ;
- h. Bahwa, setelah Mukhid memberikan uang kepada Para Tergugat tersebut, Para Tergugat saat itu juga menyerahkan sertifikatnya dan saat itu Saksi melihat sertifikat tersebut ;
- i. Bahwa, Penggugat memperlihatkan bukti surat P-5 berupa



Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 01270, dalam hal ini saksi mengenal dan membenarkan bukti surat tersebut ;

Tentang pertimbangan hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil kesimpulan berdasarkan pertimbangan hukum dalam perkara nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg, yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut dihadapan Notaris/PPAT.

Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitem gugatan Penggugat yaitu Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai Pemilik Sah untuk Mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat 1 Sri Mulyati, S.SL, MM menjadi atas nama H. Muhammad Rozi di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

Menurut Pasal 55 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang pada pokoknya bahwa Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan , berdasarkan Salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau Salinan penetapan ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Selain itu, dikarenakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan amar putusan

Dengan demikian, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah mengeluarkan putusan dan melakukan pengesahan terhadap perkara nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Dalam Putusannya, Majelis Hakim memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian.
2. Menyatakan Sah Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan Kampung Pulesari yang tertera/tertulis dalam Sertifikat RT.003 RW.002 (yang benar RT 001 RW 002), Surat Ukur : tanggal 23-02-1998, No. 11.01.06.03.01.1998.01387, luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi), dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387 dengan batas-batas sebagai berikut
  - Sebelah utara : Gang/Jalan Kampung ;
  - Sebelah Timur : Tanah Kosong ;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247 ;
  - Sebelah Barat : Tanah Kosong ;

Atas nama pemegang hak Sri Mulyati, S.SL,M.M. (Tergugat 1)

3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar Janji karena tidak menindaklanjuti Proses Jual Beli sebidang tanah tersebut di Hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat).
4. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Pengugat sebagai Pemilik Sah untuk Mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I (SRI MULYATI, S.SL, MM) menjadi atas nama H. MUHAMMAD ROZI di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp Rp 4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh ribu Rupiah).

Melihat putusan Pengadilan di atas, dapat kita ketahui bahwa putusan tersebut menguntungkan pihak Penggugat dan menegaskan bahwa jual beli tanah tersebut adalah sah, serta memberikan izin bagi Penggugat untuk memproses balik nama sertifikat Hak Milik.

Dalam pandangan penulis, uraian putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam kasus perkara Nomor 154/Pdt.G/PN Smg sangat adil dan Majelis hakim telah melakukan pertimbangan yang sangat cermat terhadap fakta hukum dalam perkara tersebut. Keseluruhan Putusan

diatas juga memberikan Pelajaran tentang pentingnya sistem peradilan dalam menyelesaikan perkara dan melindungi hak-hak individu.

## **B. Akibat Hukum Pengesahan Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Negeri Semarang Untuk Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik**

Mengenai perkara diatas dapat diketahui bahwa akibat ingkar janji (Wanprestasi) dalam jual beli menyebabkan kerugian bagi para pihak. Oleh sebab itu maka perlindungan hukum untuk para pihak diperlukan agar dapat tercapainya kepastian hukum dan menjaga terwujudnya kepentingan dan hak semua pihak. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji, maka perlindungan hukum terhadap pelaksanaan hak para pihak sangat tergantung pada kesepakatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dibawah tangan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat dihadapan Notaris maka akta tersebut dengan sendirinya menjadi akta Notaril, sehingga perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta Otentik.

Setelah pengadilan mengesahkan perkara diatas, maka akibat hukum jual beli tanah dengan akta dibawah tangan sama halnya dengan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 31 ayat (1) yang menerangkan bahwa peralihan hak tas tanah dan hak milik atas satuan

rumah susun dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, inberg dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa Peralihan hak terjadi apabila kedua belah pihak telah memenuhi syarat atas terang dan tunai. Terang berarti jual beli tanah dilakukan secara terbuka atau tidak sembunyi-sembunyi, dalam prinsip ini dapat terpenuhi jika jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta adanya ketentuan kedua belah pihak. Tunai sendiri berarti dilakukannya perbuatan hukum, yang dimana melakukan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang telah disepakati. Tunai tidak harus pembayaran seketika lunas dapat juga dilakukan dengan cara diangsur.

Dalam perkara Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg para pihak belum menerapkan prinsip terang dan tunai, bahwasanya Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual melakukan jual beli tanah pada tanggal 17 Oktober 2010, Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan kosong kepada Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01270 dengan luas 317 M2 (Meter Persegi) seharga Rp.240.000.000,- di Kampung Pulesari Rt.001 Rw.002, Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Sebagaimana surat

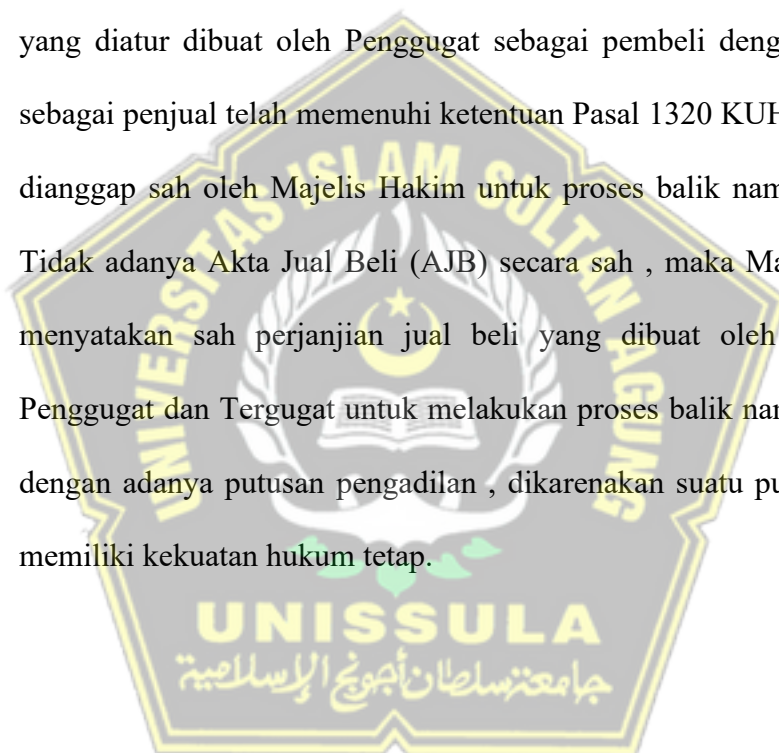
jual beli tanah dan kuitansi pembelian pekarangan kosong atas nama Tergugat tertanggal 17 Oktober 2010 menerapkan salah satu asas yaitu tunai. Tunai dalam putusan ini dibuktikan dengan Penggugat sebagai pembeli membayar Rp. 240.000.000,- yang telah disepakati bersama Tergugat sebagai penjual, akan tetapi asas terang dalam jual beli tanah yang dilakukan para pihak tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam perkara diatas tidak dimungkinkan lagi jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikarenakan keberadaan Para Tergugat yang tidak diketahui lagi dengan dibuktikannya dalam putusan bahwa Penggugat telah mencari tempat tinggal Tergugat, namun tidak pernah berhasil menemukan tempat tinggal Tergugat hingga saat ini. Adanya putusan ini dikarenakan Para tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan sehingga dapat diputuskan bahwa Para tergugat menerima gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat dan pastinya dahulu sewaktu terjadinya jual beli tanah antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli telah ada perundingan mengenai balik nama sertipikat, akan tetapi Penggugat sebagai pembeli tidak langsung menyelesaikan jual beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukannya proses balik nama. Majelis Hakim memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah dan telah



dikabulkan, sementara Tergugat tidak diketahui keberadaanya atau tempat tinggalnya lagi maka Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertipikat tersebut.

Setelah disahkan oleh Majelis Hakim berdasarkan ketentuan serta bukti dan saksi dalam persidangan. Penggugat dapat melakukan balik nama sertipikat yang dipegangnya, dikarenakan dalam perjanjian yang diatur dibuat oleh Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan dianggap sah oleh Majelis Hakim untuk proses balik nama sertipikat. Tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) secara sah , maka Majelis Hakim menyatakan sah perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak Penggugat dan Tergugat untuk melakukan proses balik nama sertipikat dengan adanya putusan pengadilan , dikarenakan suatu putusan sudah memiliki kekuatan hukum tetap.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan penulis mengenai keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pengesahan pada Pengadilan Negeri Semarang, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam proses jual beli tanah diatas, Majelis Hakim dalam mengabulkan jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, terpenuhinya kewajiban hak penjual dan pembeli, adanya kesepakatan para pihak dan adanya kecakapan yang menyebabkan jual beli tanah di bawah tangan, bahwa oleh karena tanah dan bangunan tersebut masih atas nama tergugat, sesuai dengan Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 maka proses balik nama atas sertifikat hak guna bangunan perlu diajukan melalui Pengadilan Negeri Semarang, adanya bukti berupa fotokopi kwitansi pembelian dan penggugat juga mengajukan beberapa bukti surat sesuai dengan Pasal 163 HIR untuk membuktikan dalil gugatannya, penggugat juga menghadirkan saksi-saksi untuk memperkuat pembuktian bahwa telah ada hubungan hukum antara pihak penggugat dan pihak tergugat dan melalui putusan perkara nomor : 154/Pdt.G/2022/PN Smg pihak tergugat terbukti melakukan Wanprestasi dan mengizinkan pihak penggugat untuk memproses

balik nama atas sertifikat hak milik, keputusan ini telah sesuai dengan KUHPerdara dan Hukum Acara Perdata serta peraturan perundang-undangan yang lainnya.

2. Akibat hukum setelah jual beli tanah di bawah tangan mendapat pengesahan di Pengadilan Negeri Semarang, maka penggugat bisa mengajukan proses balik nama sertifikat hak milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pengganti akta PPAT. Jika dilihat dari kasus diatas jual beli tanah tersebut belum sah karena sesuai yang dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam kasus diatas jual beli tanah tersebut tidak dimungkinkan untuk dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka jual beli tanah dengan akta dibawah tangan dianggap sah..

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut :

1. Untuk Majelis Hakim diharapkan agar melakukan pemeriksaan yang mendalam dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap perkara yang ada, agar terciptanya rasa keadilan dikalangan masyarakat.

2. Diharapkan untuk seluruh masyarakat jika ingin melakukan jual beli tanah hendaknya langsung diselesaikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan aturan yang sudah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga memudahkan proses untuk melakukan balik nama atas sertifikat dan akta otentik tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. AI-QURAN DAN HADIST

QS. An-Nisa: 29

### B. BUKU

A.A Mahendra, 2001, *Tugas Dan Wewenang PPAT*, Pustaka Ilmu, Jakarta.

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.

Ahmad Azhar Basyir, , 2000, *Asas-asas Hukum Muamalah Edisi Revisi*, UII Press, Yogyakarta.

Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.

Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.

Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Cholid Narbuko dan Abu A, 2003, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.

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

Effendi Perangin, 1991, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta..

Effendi Perangin, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

Hikmahanto Juwana, *Perancangan Kontrak Modul I Sampai Dengan VI*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum "IBLAM", Jakarta.

- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.
- Lihat Notanegoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Pancoran Tujuh, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adya Bakti, Bandung.
- R. Soegondo, 1991, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradya Paramita.
- R. Soeroso, 2011, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Subekti dan Tjitrosudibjo, 1990, *Kamus Hukum*, Pradya Pramita, Jakarta.
- Rahmat Ramadhani, 2018, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, UMSU Press, Medan.
- Retnowulan Sutianto, 1990, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Soegondo Notodisoerdjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Press, Jakarta.
- Soesanto, 1982, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris wakil Notaris (sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Supomo, 1972, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.



Victor M. Situmorabg dan Cormentya Sitanggang, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.

Wasty Soemanto, 2009, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Bumi Aksara, Jakarta.

Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran tanah Di Indonesia*, Edisi Pert, Prenamedia Group.

### **C. PERATURAN DAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **D. JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH**

Christian Sasauw, 2015, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Jurnal Lex Privatum*, Voll III/No.1.

Fahmi Putra Dewanto, 2022, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor :59/Pdt.G/2018/PN.Smg)”, *Jurnal Hukum Unissula*.

M. Adib Luthfi & Akhmad Khisni, 2018, “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran”, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol 5, No 1.

Siswadi, 2013, Jual Beli dalam Perspektif Islam, *Jurnal Ummu Qura*, Vol III No.2.

Sofyan Hadi & Tomy Michael, 2017, Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara, *Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, Vol 5, No 2.

### **E. WEBSITE**

<https://jdih.setkab.go.id/PUUdoc/7226/uu0242000.htm/>

[Pengadilan negeri - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas](#)

<https://dewiratnasaridrs.blogspot.com/2016/08/makalah-pendaftaran-tanah.html>

<https://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>

[Direktori Putusan \(mahkamahagung.go.id\)](http://Direktori.Putusan.mahkamahagung.go.id)

