

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK
ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK
MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN**

Skripsi

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



Diajukan oleh :

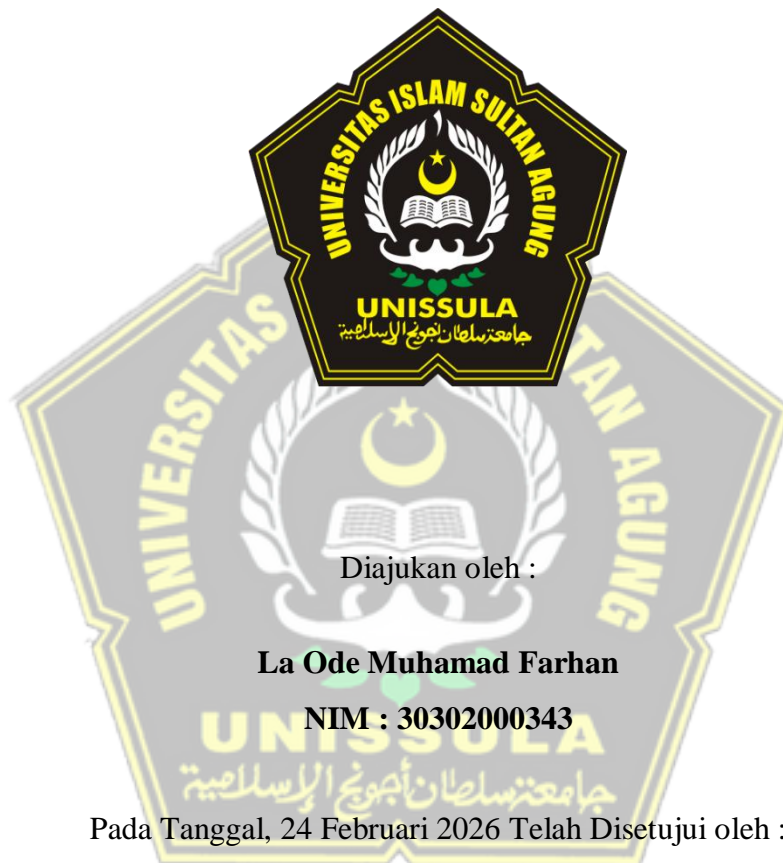
La Ode Muhamad Farhan

NIM : 30302000343

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2026**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK
ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK
MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN**



Diajukan oleh :

La Ode Muhamad Farhan

NIM : 30302000343

Pada Tanggal, 24 Februari 2026 Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. M. Rizal Bagaskoro, S.H., M.H

NIDK: 06-0406-9701

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH
DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK MELALUI AKTA DI BAWAH
TANGAN**

Diajukan Oleh :
La Ode Muhamad Farhan
30302000343

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada tanggal: 26 , Februari 2026
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji:

Ketua

Dr. Ida Musofiana, S.H, M.H

NIDN :06-2202-9201

Anggota

Anggota

Dr. Muhammad Ngaziz, S.H, M.H

NIDN : 06.0112.8601

Dr. M Rizal Bagaskoro, S.H

NIDN : 06-0406-9701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H.

NIDN : 06.2004.6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

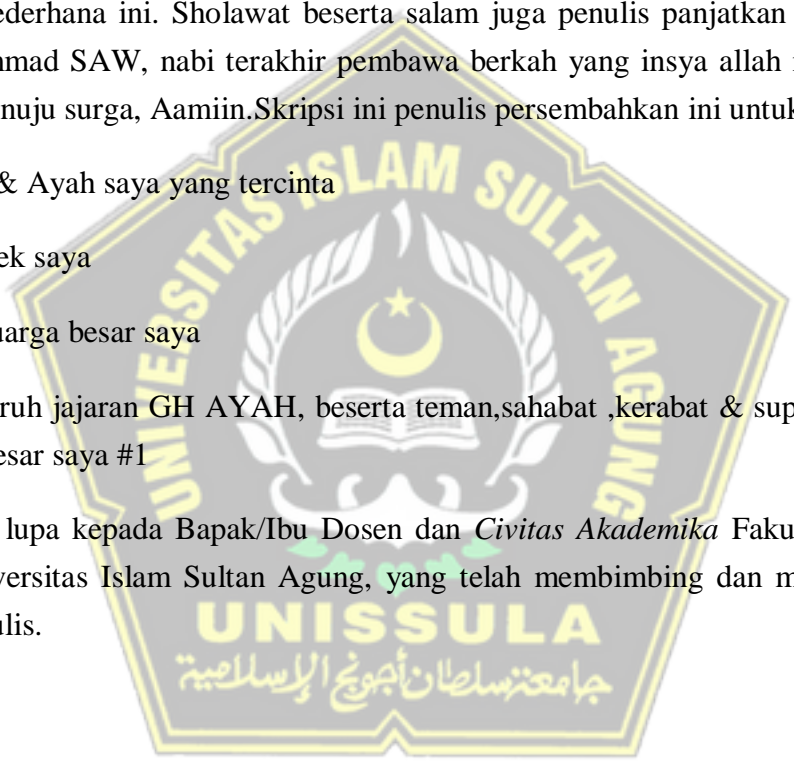
Motto

“Tiada Yang Mustahil Jika Allah Menghendaki”

Persembahan

Alhamdulillah, Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat limpahan rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi yang sederhana ini. Sholawat beserta salam juga penulis panjatkan kepada Nabi Muhammad SAW, nabi terakhir pembawa berkah yang insya allah membimbing kita menuju surga, Aamiin. Skripsi ini penulis persembahkan ini untuk:

1. Ibu & Ayah saya yang tercinta
2. Nenek saya
3. Keluarga besar saya
4. Seluruh jajaran GH AYAH, beserta teman, sahabat, kerabat & support system terbesar saya #1
5. Tak lupa kepada Bapak/Ibu Dosen dan *Civitas Akademika* Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, yang telah membimbing dan mengarahkan penulis.



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : La Ode Muhamad Farhan

NIM. : 30302000343

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN” 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 tekandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 20 Januari 2026

Yang Menyatakan,

La Ode Muhamad Farhan

NIM. 30302000343

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : La Ode Muhamad Farhan

NIM. : 30302000343

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

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

Semarang, 20 Januari 2026

Yang Menyatakan,

La Ode Muhamad Farhan

NIM. 30302000343

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah robbil'alamin. Segala puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya tulis yang bersifat ilmiah ini. Sholawat serta salam penulis haturkan kepada uswah kita yaitu Rasulullah SAW serta kepada keluarga, sahabat dan para pengikutnya yang tetap berpegang teguh pada manhaj beliau. Dengan segala daya upaya dan kesungguhan penulis berusaha menyusun Skripsi dengan judul: "ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN"

Adapun maksud dan tujuan penulis adalah guna mencapai gelar sarjana lengkap dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, jurusan kekhususan Hukum Pidana.

Dalam menyelesaikan Skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, bantuan, dan pengarahan dari berbagai pihak, yang kiranya telah memberikan dorongan dengan segala kemurahan hati dan penuh kesabaran jiwa. Karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan yang di berikan , kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum, Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H., Kaprodi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., Sekretaris Prodi S-1 Faklutas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak dan ibu dosen yang telah memberikan pemahaman selama dalam perkuliaan dan mendidik kami hingga akhir.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih memiliki banyak kekurangan, baik dalam materi maupun tata cara penulisannya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang. Kiranya tiada kata indah yang dapat penulis sampaikan di dalam skripsi ini, sebagai salam penghantar. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi almamater, bangsa, dan negara, sesuai dengan arah dan tujuan dalam hidup ini yaitu sebaik-baiknya manusia ialah jika ia bermanfaat bagi orang lain.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokattuh.

Semarang, 20 Januari 2026

Yang Menyatakan,

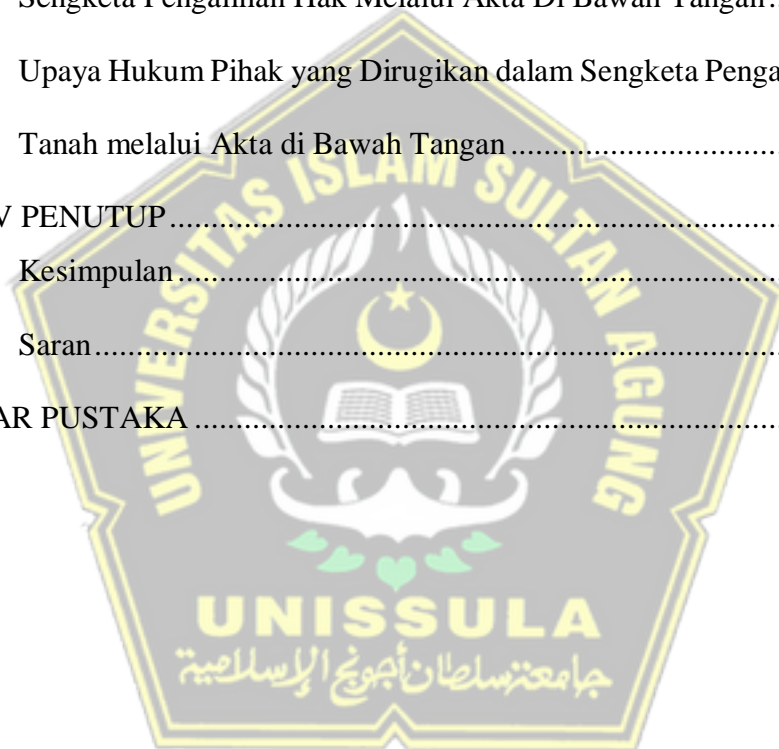
La Ode Muhamad Farhan

NIM. 30302000343

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL:	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	14
A. Latar Belakang	14
B. Rumusan Masalah	21
C. Tujuan Penelitian	21
D. Kegunaan Penelitian.....	22
E. Terminologi	25
1. Hak atas Tanah.....	25
2. Pengalihan Hak	29
3. Akta di Bawah Tangan	31
4. Perlindungan Hukum.....	33
F. Metode Penelitian.....	35
G. Sistematika Penulisan.....	43
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	45
A. Tinjauan Umum Tentang Pengalihan Hak Atas Tanah.....	45
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Di Bawah Tangan	51

C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Dalam Sengketa Pertanahan.....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A. Kedudukan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Melalui Akta Di Bawah Tangan	59
B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Pengalihan Hak Melalui Akta Di Bawah Tangan.....	68
C. Upaya Hukum Pihak yang Dirugikan dalam Sengketa Pengalihan Hak atas Tanah melalui Akta di Bawah Tangan.....	76
BAB IV PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	89



ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih banyaknya praktik pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan, yang dalam praktiknya kerap menimbulkan sengketa karena tidak memenuhi ketentuan formil dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Masyarakat sering memilih cara tersebut karena dianggap lebih sederhana dan murah, namun berimplikasi pada lemahnya kekuatan pembuktian dan tidak terpenuhinya unsur kepastian hukum. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa yang timbul akibat pengalihan melalui akta di bawah tangan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum yang relevan. Data dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hukum akta di bawah tangan dan bentuk perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan secara perdata dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian, namun tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan tidak dapat langsung digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dapat diberikan melalui upaya preventif seperti kewajiban pembuatan akta autentik dan pendaftaran tanah, serta upaya represif melalui penyelesaian sengketa di pengadilan maupun alternatif penyelesaian sengketa.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah, Sengketa Pertanahan,

ABSTRACT

This research is motivated by the widespread practice of transferring land rights through private deeds, which in practice often give rise to disputes because they do not meet the formal requirements of the Indonesian land registration system. People often choose this method because it is considered simpler and cheaper, but it also results in weak evidentiary power and a lack of legal certainty. This situation raises questions about the legal protection of land rights in disputes arising from transfers through private deeds.

The research method used is normative legal research with a statutory, conceptual, and case-based approach. The legal materials used include legislation, court decisions, and relevant legal literature. Data were analyzed qualitatively to gain a comprehensive understanding of the legal status of private deeds and the forms of legal protection in land disputes.

The results indicate that the transfer of land rights through private deeds in civil proceedings can be considered valid if it meets the requirements for a valid agreement, but it lacks complete evidentiary power and cannot be directly used as a basis for registering the transfer of rights. Legal protection for land rights can be provided through preventive measures such as mandatory authentic deeds and land registration, as well as repressive measures through court dispute resolution and alternative dispute resolution.

Keywords: Legal Protection, Land Rights, Land Disputes,

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang memiliki nilai strategis, baik secara ekonomi, sosial, politik, maupun kultural. Dalam konteks kehidupan berbangsa dan bernegara, tanah tidak hanya dipahami sebagai benda tidak bergerak yang bernilai ekonomi, melainkan juga sebagai ruang hidup (living space) yang menentukan keberlangsungan kehidupan masyarakat. Dalam perspektif konstitusional, pengaturan mengenai tanah memperoleh legitimasi yang kuat melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menegaskan adanya tanggung jawab negara dalam mengatur, mengelola, dan menjamin perlindungan hukum atas hak-hak masyarakat terhadap tanah sebagai bagian dari hak konstitusional warga negara.¹

Penjabaran lebih lanjut mengenai penguasaan negara atas tanah diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan utama sistem hukum pertanahan nasional. UUPA menegaskan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai hak menguasai atas bumi, air, dan ruang angkasa, yang memberi wewenang untuk mengatur dan

¹ Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaannya.² Konsepsi hak menguasai negara ini bukanlah hak milik dalam arti privat, melainkan kewenangan publik untuk mengatur agar pemanfaatan tanah tetap berorientasi pada keadilan sosial dan kepastian hukum.

Sebagai tindak lanjut dari amanat UUPA, pemerintah diwajibkan menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA.³ Ketentuan ini kemudian diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur prosedur pendaftaran tanah, pembuktian hak, serta pengalihan hak atas tanah.⁴ Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, sekaligus memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat melakukan pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta di bawah tangan merupakan perjanjian tertulis yang dibuat oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, keberadaan akta di bawah tangan diakui berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan

² Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³ Pasal 19 UUPA.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

bahwa surat yang ditandatangani para pihak dapat menjadi alat bukti sepanjang tidak disangkal keasliannya.⁵ Selain itu, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.⁶

Permasalahan muncul ketika pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Sengketa dapat terjadi akibat adanya wanprestasi, tumpang tindih kepemilikan, pemalsuan tanda tangan, maupun penjualan ganda atas objek tanah yang sama. Dalam situasi demikian, posisi hukum pihak yang beritikad baik menjadi rentan, terutama apabila hak tersebut belum didaftarkan secara resmi pada kantor pertanahan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang menghendaki kepastian melalui akta otentik dan pendaftaran tanah, dengan praktik sosial masyarakat yang masih menggunakan akta di bawah tangan karena alasan biaya, kemudahan, atau kurangnya pemahaman hukum.

Secara teoritis, perlindungan hukum merupakan upaya untuk memberikan rasa aman dan kepastian kepada subjek hukum atas hak-haknya. Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.⁷ Perlindungan preventif

⁵ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶ Pasal 1320 KUHPerdata

⁷ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2

dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau sengketa, sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa apabila pelanggaran telah terjadi. Dalam konteks pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, perlindungan preventif idealnya diwujudkan melalui kewajiban penggunaan akta otentik dan pendaftaran tanah. Sementara itu, perlindungan represif diwujudkan melalui penyelesaian sengketa di pengadilan atau melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa.

Lebih lanjut, kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama hukum menjadi sangat penting dalam bidang pertanahan. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum berarti adanya aturan yang jelas dan dapat diprediksi sehingga memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak individu.⁸ Tanpa kepastian hukum, hak atas tanah mudah dipersengketakan dan berpotensi menimbulkan konflik horizontal di masyarakat. Oleh karena itu, sistem hukum pertanahan harus mampu memberikan perlindungan yang efektif, terutama dalam situasi di mana pengalihan hak dilakukan tidak sesuai dengan prosedur formal yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Sertipikat hak atas tanah menurut Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.⁹ Namun sistem publikasi yang dianut Indonesia

⁸ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 37

⁹ Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997

adalah sistem negatif bertendensi positif, yang berarti bahwa sertipikat dapat digugat apabila terdapat bukti sebaliknya.¹⁰ Hal ini berbeda dengan sistem Torrens di Australia yang memberikan jaminan indefeasibility of title, yaitu hak yang telah terdaftar tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam keadaan tertentu.¹¹ Perbandingan ini menunjukkan bahwa kekuatan perlindungan hukum sangat dipengaruhi oleh sistem registrasi yang dianut suatu negara.

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung telah mengembangkan doktrin perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Melalui berbagai putusan, Mahkamah menegaskan bahwa pembeli yang telah melakukan transaksi secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum harus mendapatkan perlindungan.¹² Doktrin ini menjadi penting dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, karena seringkali pihak pembeli berada pada posisi yang dirugikan akibat kesalahan atau itikad tidak baik dari pihak penjual.

Selain aspek perdata, sengketa pengalihan hak atas tanah juga dapat memiliki dimensi pidana apabila terdapat unsur penipuan atau pemalsuan dokumen. Dalam situasi demikian, perlindungan hukum tidak hanya diberikan melalui mekanisme gugatan perdata, tetapi juga melalui proses pidana untuk memberikan efek jera dan keadilan bagi korban. Hal ini

¹⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 471

¹¹ Sir Anthony Mason, 1994, "The Torrens System of Title Registration," *Australian Law Journal*, Vol. 68, hlm. 220

¹² Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2556 K/Pdt/2010

menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bersifat multidimensional, mencakup aspek perdata, administrasi, dan pidana.

Urgensi penelitian ini semakin relevan mengingat tingginya angka sengketa pertanahan di Indonesia. Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa konflik dan sengketa pertanahan masih menjadi persoalan yang signifikan setiap tahunnya.¹³ Banyak di antaranya berakar pada permasalahan administrasi dan pengalihan hak yang tidak dilakukan sesuai prosedur. Kondisi ini menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masih menghadapi tantangan serius.

Dalam perspektif teori keadilan, John Rawls menegaskan bahwa keadilan harus menjamin perlindungan terhadap hak-hak dasar individu melalui sistem yang adil dan tidak diskriminatif.¹⁴ Hak atas tanah sebagai bagian dari hak ekonomi memiliki peran penting dalam menunjang kesejahteraan dan martabat manusia. Oleh karena itu, negara wajib memastikan bahwa setiap pengalihan hak dilakukan dalam kerangka hukum yang jelas dan memberikan perlindungan yang memadai terhadap para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa permasalahan pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan bukan sekadar persoalan administratif, melainkan persoalan perlindungan hukum yang menyangkut kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Ketidaksesuaian

¹³ Laporan Kementerian ATR/BPN RI tentang Sengketa dan Konflik Pertanahan, 2022

¹⁴ John Rawls, 1971, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, hlm. 60

antara norma dan praktik menimbulkan celah hukum yang berpotensi merugikan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan analisis mendalam mengenai bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, serta bagaimana sistem hukum Indonesia dapat diperkuat untuk meminimalisir risiko sengketa di masa mendatang.

Penelitian ini menjadi penting karena bertujuan untuk mengkaji secara komprehensif bagaimana kedudukan hukum akta di bawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah, bagaimana perlindungan hukum diberikan dalam praktik peradilan, serta bagaimana sistem hukum pertanahan dapat ditingkatkan agar lebih efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum agraria sekaligus memberikan rekomendasi praktis bagi pembuat kebijakan dan aparat penegak hukum dalam memperkuat perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Sehingga penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian dengan judul:

“ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, diketahui bahwa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan berpotensi menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya ketika terjadi sengketa antara para pihak maupun dengan pihak ketiga. Perbedaan antara ketentuan hukum yang berlaku dan praktik yang berkembang di masyarakat menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi merugikan pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, diperlukan perumusan masalah yang jelas agar penelitian ini dapat difokuskan pada aspek-aspek hukum yang relevan dan mendalam. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan?
3. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan dalam sengketa tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini disusun dengan tujuan untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, khususnya dalam masalah sengketa. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif

mengenai aspek yuridis pengalihan hak atas tanah serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi para pihak. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan.
- b. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan.
- c. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan dalam sengketa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil Penelitian ini diharapkan tidak hanya memiliki nilai akademik, tetapi juga memberikan manfaat nyata bagi praktik hukum pertanahan di masyarakat. Sengketa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan merupakan permasalahan yang sering terjadi dan memiliki implikasi hukum yang luas, baik dari aspek keperdataan maupun administrasi pertanahan. Oleh karena itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bersifat teoretis untuk pengembangan ilmu hukum, sekaligus kontribusi praktis bagi pihak-pihak yang berhadapan langsung dengan permasalahan tersebut. Adapun kegunaan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoretis

Secara teoretis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perdata yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Penelitian ini memberikan analisis mengenai kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, yang dalam praktik sering menimbulkan perdebatan mengenai keabsahan dan kekuatan hukumnya. Melalui kajian terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan prinsip-prinsip umum hukum perdata, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih sistematis mengenai hubungan antara perjanjian perdata dan sistem pendaftaran tanah.

Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori perlindungan hukum, khususnya terkait perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam transaksi pengalihan hak atas tanah. Analisis mengenai bentuk perlindungan hukum preventif dan represif yang tersedia dapat menjadi bahan refleksi bagi pengembangan konsep kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam hukum pertanahan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menguraikan permasalahan yang ada, tetapi juga berkontribusi dalam memperdalam pemahaman teoretis mengenai sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan dan pedoman bagi masyarakat dalam melakukan pengalihan hak atas tanah agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan adanya pemahaman yang lebih jelas mengenai risiko hukum penggunaan akta di bawah tangan, masyarakat diharapkan dapat lebih berhati-hati dan memilih prosedur pengalihan hak yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat.

Bagi praktisi hukum, seperti advokat, notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam memberikan nasihat hukum, menyusun strategi penyelesaian sengketa, serta menilai posisi hukum para pihak dalam perkara pengalihan hak atas tanah. Penelitian ini juga dapat membantu praktisi hukum dalam mengidentifikasi upaya hukum yang paling tepat dan efektif bagi klien yang dirugikan akibat penggunaan akta di bawah tangan.

Selain itu, bagi aparat penegak hukum dan instansi terkait, khususnya pengadilan dan kantor pertanahan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pengalihan hak atas tanah. Dengan memahami latar belakang, kedudukan hukum, serta konsekuensi yuridis dari pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, aparat terkait diharapkan dapat mengambil keputusan yang lebih adil, proporsional, dan memberikan kepastian

hukum. Pada akhirnya, penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam meminimalisasi sengketa pertanahan dan meningkatkan tertib hukum di bidang pertanahan.

E. Terminologi

Dalam penyusunan skripsi ini akan diuraikan istilah-istilah yang digunakan dalam judul skripsi “ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA PENGALIHAN HAK MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN” yaitu sebagai berikut:

1. Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari sebidang tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengertian ini tidak hanya menunjukkan bahwa seseorang “memiliki” tanah, tetapi menegaskan adanya hubungan hukum tertentu antara subjek hukum (orang atau badan hukum) dengan objek berupa bidang tanah, yang di dalamnya melekat seperangkat kewenangan, batasan, dan kewajiban.¹⁵ Dengan kata lain, hak atas tanah merupakan konstruksi yuridis yang menempatkan pemegang hak sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu atas tanah, sekaligus berkewajiban menjalankan hak tersebut secara bertanggung jawab.

¹⁵ Ningtyas, “Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA.”

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah. Dari kewenangan tersebut lahir berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada subjek hukum.¹⁶ Oleh sebab itu, hak atas tanah pada prinsipnya bukan sekadar penguasaan fisik, melainkan penguasaan yang diakui dan dilindungi oleh hukum melalui mekanisme pemberian hak, pembuktian hak, dan pendaftaran hak.

Wewenang yang melekat pada hak atas tanah pada umumnya meliputi beberapa aspek. Pertama, kewenangan untuk menggunakan tanah, yaitu memanfaatkan tanah sesuai peruntukan dan sifat haknya, misalnya untuk tempat tinggal, pertanian, usaha, atau kegiatan lainnya yang dibenarkan. Kedua, kewenangan untuk mengambil manfaat atau hasil dari tanah, baik berupa hasil pertanian, sewa, maupun keuntungan ekonomi lain dari pemanfaatan tanah. Ketiga, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah, seperti mengalihkan hak kepada pihak lain, membebankan hak sebagai jaminan, menyewakan, atau memberikan izin pemakaian dalam batas-batas yang diatur hukum.¹⁷ Namun, kewenangan ini tidak bersifat mutlak karena selalu dibatasi oleh

¹⁶ Syaiful Bahari, Muhammad Panca, and Prana Mustaqim, "Rekonstruksi Pemaknaan Hak Menguasai Negara Menurut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945," *JUSTLAW: Journal Science and Theory of Law* 2, no. 1 (2025): 28.

¹⁷ erome Bryanto Pasandaran, "Kajian Hukum Terhadap Hak Pengelolaan Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *Lex Administratum* 9, no. 5 (2021): 17–25.

ketentuan peraturan perundang-undangan, rencana tata ruang, ketertiban umum, serta hak-hak pihak lain.

Selain wewenang, hak atas tanah juga mengandung kewajiban. Pemegang hak pada dasarnya wajib menggunakan tanah sesuai tujuan pemberian hak dan tidak menelantarkan tanah. Pemegang hak juga wajib menghormati fungsi sosial tanah, yang berarti penggunaan tanah tidak boleh semata-mata untuk kepentingan pribadi yang merugikan masyarakat, melainkan harus mempertimbangkan kepentingan umum dan keseimbangan sosial.¹⁸ Kewajiban lain yang sering melekat adalah kewajiban memelihara tanah, mencegah kerusakan, dan memenuhi kewajiban administrasi tertentu, seperti membayar pajak atau memenuhi persyaratan perizinan sesuai bidangnya. Apabila pemegang hak melanggar kewajiban tertentu, hukum dapat memberikan konsekuensi berupa sanksi administrasi, pembatasan penggunaan, hingga kemungkinan hapusnya hak dalam kondisi tertentu.

Hak atas tanah juga dapat dipahami melalui unsur subjek, objek, dan jenis hak. Subjek hak adalah pihak yang dapat menjadi pemegang hak, baik warga negara Indonesia, badan hukum tertentu, maupun dalam kondisi tertentu orang asing (terbatas pada hak tertentu sesuai ketentuan). Objek hak adalah bidang tanah dengan batas-batas tertentu yang dapat diidentifikasi secara fisik dan yuridis. Jenis hak menentukan luasnya

¹⁸ Sri Khayati, "Perlindungan Hukum Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Di Kendari," *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora (AJSH)* 2, no. 2 (2022): 8.

wewenang dan lamanya jangka waktu.¹⁹ Dalam praktik pertanahan, dikenal beberapa hak yang umum, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lain yang diakui oleh peraturan perundang-undangan. Setiap jenis hak memiliki karakter berbeda, misalnya terkait jangka waktu, subjek yang dapat memilikinya, dapat atau tidaknya dialihkan, serta syarat-syarat pembebanannya.

Dalam konteks pembuktian dan kepastian hukum, hak atas tanah berkaitan erat dengan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mencatat data fisik dan data yuridis tanah agar status haknya jelas, siapa pemegang haknya dapat diketahui, dan batas-batasnya dapat dipastikan.²⁰ Sertipikat yang diterbitkan dari pendaftaran tanah pada umumnya dipahami sebagai alat bukti yang kuat mengenai data yang tercantum di dalamnya, sehingga memberi perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemegang hak. Namun demikian, perlu dipahami bahwa kepastian hukum hak atas tanah tidak hanya ditentukan oleh penguasaan fisik atau pengakuan masyarakat, melainkan juga oleh keteraturan administrasi dan kebenaran data yuridis yang tercatat.²¹

¹⁹ Heru Wardoyo, "Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Kewenangan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Di Indonesia," *Jurnal Kolaboratif Sains* 7, no. 1 (2024): 119–29, <https://doi.org/10.56338/jks.v7i1.4714>.

²⁰ Ahzaza Fahrani, Benny Djaja, and Maman Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda," *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023): 3507–15.

²¹ Damianus Krismantoro, "Kepastian Hukum Dalam Melaksanakan Proses Pendaftaran Tanah Ketika Masa Pandemi Covid-19 Di," *JURNAL KELOLA: Jurnal Ilmu Sosial* 3, no. 2 (2020): 1–11.

Hak atas tanah menjadi terminologi sentral dalam penelitian ini karena sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan pada akhirnya menyangkut pertanyaan: siapa yang secara hukum diakui sebagai pemegang hak, dan bukti apa yang dapat dipakai untuk menegaskan penguasaan serta kewenangan atas tanah tersebut. Dalam banyak kasus, pihak yang menguasai fisik tanah dan memiliki bukti transaksi di bawah tangan merasa telah memperoleh hak, tetapi secara administrasi pertanahan nama pemegang hak masih tercatat atas pihak lain. Kondisi ini menimbulkan ketegangan antara realitas penguasaan dan pengakuan hukum administratif, yang kemudian menjadi sumber utama sengketa. Oleh karena itu, memahami hak atas tanah secara komprehensif, termasuk unsur wewenang, kewajiban, dan mekanisme pembuktiannya, sangat penting untuk menilai perlindungan hukum dalam sengketa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan.

2. Pengalihan Hak

Pengalihan hak adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Perbuatan hukum ini terjadi karena adanya kehendak dan kesepakatan para pihak yang menimbulkan akibat hukum berupa berpindahnya kewenangan atas suatu bidang tanah dari pemegang hak semula kepada pihak penerima hak.²² Pengalihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan melalui perbuatan hukum tertentu yang diakui oleh hukum, seperti jual beli, tukar-menukar,

²² Hendra Apriyanto, "Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut Kuh Perdata," *Collegium Studiosum Journal* 6, no. 2 (2023): 634-41.

hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, atau sebab lain yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam konteks hukum perdata, pengalihan hak atas tanah merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak, di mana para pihak bebas untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Melalui perjanjian tersebut, para pihak menyepakati prestasi yang harus dipenuhi, misalnya pembayaran harga dan penyerahan tanah.²³ Sejak terpenuhinya unsur-unsur perjanjian yang sah, timbul hubungan hukum yang mengikat para pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban timbal balik. Namun demikian, sahnya perjanjian secara perdata tidak selalu berarti peralihan hak tersebut diakui secara administratif dalam sistem pertanahan.

Dalam hukum pertanahan, pengalihan hak atas tanah tidak hanya dipandang sebagai hubungan keperdataan antara para pihak, tetapi juga sebagai peristiwa hukum yang harus dicatat dalam administrasi pertanahan agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan mensyaratkan bahwa pengalihan hak atas tanah tertentu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan.²⁴ Pendaftaran pengalihan hak bertujuan untuk memperbarui data yuridis mengenai

²³ Salma Suroyya Yuniyanti et al., "Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Nominee Ditinjau Dari Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak Abstrak," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 10, no. 03 (2025): 489–504.

²⁴ Mohammad Abdul and Hakim Amrulloh, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa," *Jurnal Hukum, Administrasi Publik Dan Negara* 2, no. 6 (2025): 37.

subjek hak, sehingga tidak menimbulkan keraguan mengenai siapa pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.

Dalam praktik, pengalihan hak atas tanah sering kali dilakukan tanpa memenuhi syarat formil yang ditentukan, misalnya dilakukan melalui akta di bawah tangan tanpa pendaftaran. Kondisi ini menimbulkan persoalan ketika terjadi sengketa, karena secara faktual hak telah dialihkan dan tanah telah dikuasai oleh pihak penerima hak, tetapi secara yuridis administratif hak tersebut masih tercatat atas nama pemegang hak semula.²⁵ Perbedaan antara pengalihan hak secara perdata dan pengakuan administratif inilah yang sering menjadi sumber utama sengketa pertanahan dan menjadi fokus kajian dalam penelitian ini.

3. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang. Akta ini disusun dan ditandatangani secara langsung oleh para pihak yang berkepentingan, baik dengan atau tanpa saksi, sebagai bukti tertulis atas suatu perbuatan hukum atau perjanjian yang mereka lakukan.²⁶ Dalam praktik, akta di bawah tangan sering digunakan karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan tidak memerlukan prosedur formal sebagaimana pembuatan akta otentik.

Dari sudut pandang hukum pembuktian, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda dengan akta otentik. Akta di

²⁵ Az Zahra et al., “Kekuatan Hukum AktadiBawahTanganyang DilegalisasikanolehNotaris,” *Depositi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum* 2, no. 4 (2024): 179.

²⁶ Zahra et al.

bawah tangan pada prinsipnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang isi dan tanda tangannya diakui oleh para pihak yang menandatangani. Apabila salah satu pihak menyangkal kebenaran isi atau tanda tangan dalam akta tersebut, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai alat bukti harus membuktikan keabsahannya melalui alat bukti lain.²⁷ Dengan demikian, kedudukan akta di bawah tangan menjadi relatif lebih lemah dan bergantung pada kondisi konkret serta sikap para pihak yang terlibat.

Dalam konteks pengalihan hak atas tanah, penggunaan akta di bawah tangan menimbulkan permasalahan hukum karena peraturan pertanahan mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh pejabat berwenang sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Akta di bawah tangan tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat, sehingga peralihan hak yang dilakukan melalui akta tersebut tidak tercermin dalam data administrasi pertanahan.²⁸ Akibatnya, meskipun secara faktual telah terjadi transaksi dan penguasaan tanah, secara yuridis administratif status hak atas tanah masih melekat pada pemegang hak semula.

Akta di bawah tangan dalam praktik sering digunakan dalam transaksi tanah yang dilandasi hubungan kepercayaan, kondisi mendesak, atau keterbatasan administratif tertentu. Namun, penggunaan akta ini juga

²⁷ Rafida Sartika Ayu, "Pembuktian Akta Dibawah Tangan Untuk Digunakan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan," *Rio Law Jurnal* 6, no. 1 (2025): 23.

²⁸ Ichsan Anwary, "Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Yang Mengalami Penurunan Status Menjadi Akta Di Bawah Tangan," *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora* 5, no. 1 (2025): 1-9.

membuka peluang terjadinya sengketa, baik antara para pihak maupun dengan pihak ketiga. Sengketa dapat muncul ketika salah satu pihak ingkar janji, ahli waris tidak mengakui transaksi, atau tanah dialihkan kembali kepada pihak lain.²⁹ Oleh karena itu, dalam penelitian ini, akta di bawah tangan menjadi terminologi penting untuk dikaji secara mendalam guna menilai sejauh mana kekuatan hukumnya dan bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan ketika sengketa pengalihan hak atas tanah terjadi.

4. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melindungi hak-hak subjek hukum agar tidak dilanggar, dirugikan, atau diabaikan oleh pihak lain. Perlindungan hukum pada hakikatnya merupakan perwujudan dari tujuan hukum itu sendiri, yaitu menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.³⁰ Dalam konteks ini, hukum berfungsi sebagai sarana untuk mengatur hubungan antarindividu maupun antara individu dengan negara, sekaligus sebagai alat untuk menyelesaikan konflik yang timbul akibat pelanggaran hak.

Perlindungan hukum dapat dipahami sebagai jaminan bahwa setiap subjek hukum yang bertindak sesuai dengan hukum, terutama yang beritikad baik, memperoleh pengakuan dan pembelaan atas hak-haknya.

²⁹ Hinda Warda Sakinah, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah," *YURIJAYA, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 2, no. 1 (2022): 33–46.

³⁰ Jessica Cally Gabriella Delvilly, "Perlindungan Hukum Bagi Korban Yang Meninggal Dunia Setelah Operasi," *Jurnal Hukum Pidana & Kriminologi* 1, no. 1 (2024): 34–58.

Perlindungan tersebut diberikan melalui norma-norma hukum yang bersifat mengikat, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun prinsip-prinsip hukum yang berkembang dalam doktrin.³¹ Dengan adanya perlindungan hukum, subjek hukum diharapkan merasa aman dalam melakukan perbuatan hukum karena hak dan kepentingannya mendapat pengakuan serta dapat dipertahankan secara yuridis.

Dalam kajian hukum, perlindungan hukum umumnya dibedakan menjadi perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau sengketa, antara lain melalui pengaturan prosedur, persyaratan formil, dan mekanisme pengawasan. Dalam bidang pertanahan, perlindungan hukum preventif tercermin dalam kewajiban pembuatan akta oleh pejabat berwenang, pendaftaran tanah, serta ketentuan mengenai pembuktian hak.³² Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan ketika sengketa atau pelanggaran hak telah terjadi, misalnya melalui penyelesaian sengketa di pengadilan, pemberian ganti rugi, pembatalan perbuatan hukum, atau pemulihan hak pihak yang dirugikan.

³¹ Abdul Rahim, "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Dalam Proses Peradilan Legal Protection for Experts in the Judicial Process," *The Prosecutor Law Review* 1, no. 2 (2023): 36–66.

³² Tegar Sukma Wahyudi and Toto Kushartono, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Anak Yang Menjadi Korban Perlakuan Tindak Kekerasan Dalam Rumah Tangga Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak," *Jurnal Dialektika Hukum* 2, no. 1 (2020): 57–82, <https://doi.org/10.36859/jdh.v2i1.510>.

Dalam konteks pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, perlindungan hukum menjadi isu yang sangat penting karena praktik tersebut sering menempatkan pihak tertentu, khususnya pihak yang beritikad baik, dalam posisi yang lemah. Ketiadaan akta otentik dan tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak menyebabkan hak atas tanah tidak memperoleh pengakuan administratif yang kuat. Akibatnya, ketika terjadi sengketa, pihak yang dirugikan harus berjuang lebih keras untuk membuktikan haknya. Oleh karena itu, perlindungan hukum dalam penelitian ini dipahami sebagai seluruh mekanisme hukum yang dapat digunakan untuk menjamin, mempertahankan, dan memulihkan hak atas tanah yang dialihkan melalui akta di bawah tangan, baik melalui pencegahan sengketa maupun melalui penyelesaian sengketa yang adil.

F. Metode Penelitian

Menurut Person, Penelitian adalah pencarian atas sesuatu (*inquiry*) secara sistematis dengan penekanan bahwa pencarian ini dilakukan terhadap masalah-masalah yang dapat dipecahkan.³³ Untuk menjawab permasalahan yang telah penulis rumuskan, maka penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

³³ Soejono, 1999, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 105.

4. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan yang menempatkan hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, yang dijadikan objek utama kajian. Pendekatan ini berfokus pada penelaahan hukum tertulis maupun tidak tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin para ahli, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.³⁴

Melalui pendekatan yuridis normatif, penelitian ini mengkaji ketentuan hukum yang mengatur pengalihan hak atas tanah, kedudukan akta di bawah tangan, serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam sengketa pertanahan. Pendekatan ini digunakan untuk menilai apakah praktik pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan telah sesuai atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta bagaimana konsekuensi yuridis yang timbul akibat praktik tersebut. Selain itu, pendekatan ini juga memungkinkan peneliti untuk menganalisis kesesuaian antara norma hukum yang bersifat ideal dengan penerapannya dalam praktik, khususnya dalam penyelesaian sengketa pengalihan hak atas tanah.

³⁴ Sidi Ahyar Wiraguna, "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia," *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024): 58, <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.

Pendekatan yuridis normatif juga digunakan untuk mengkaji putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan. Putusan pengadilan dipandang sebagai sumber hukum yang penting karena mencerminkan bagaimana norma hukum ditafsirkan dan diterapkan oleh hakim dalam kasus konkret.³⁵ Dengan menelaah putusan-putusan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pola pertimbangan hukum hakim serta arah perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak-pihak yang bersengketa.

Dengan demikian, penggunaan pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis hukum yang mendalam, sistematis, dan logis mengenai pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan serta perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa yang timbul akibat praktik tersebut.

5. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara jelas dan terperinci mengenai permasalahan hukum yang diteliti, sekaligus menganalisisnya secara sistematis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sifat deskriptif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan pemaparan

³⁵ Rangga Suganda, "Metode Pendekatan Yuridis Dalam Memahami Sistem Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 3 (2022): 2859, <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6485>.

mengenai pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, termasuk praktik yang berkembang di masyarakat serta permasalahan hukum yang timbul akibat praktik tersebut. Melalui pemaparan ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang utuh mengenai kondisi hukum yang melatarbelakangi terjadinya sengketa pengalihan hak atas tanah.

Sementara itu, sifat analitis dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji dan menilai permasalahan yang telah dideskripsikan dengan menggunakan pendekatan hukum dan kerangka berpikir yuridis. Analisis dilakukan dengan mengaitkan fakta normatif berupa peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan pendapat para ahli dengan permasalahan yang diteliti. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berhenti pada pemaparan permasalahan, tetapi juga memberikan penilaian dan argumentasi hukum mengenai kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam sengketa yang timbul.

6. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan karakter penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang masing-masing memiliki fungsi dan peranan yang saling melengkapi dalam proses analisis hukum.

1) Data Primer

Data primer dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan pertanahan dan pengalihan hak atas tanah. Bahan hukum primer ini meliputi peraturan yang mengatur hak atas tanah, pendaftaran tanah, kewenangan pejabat dalam pembuatan akta pengalihan hak, serta ketentuan lain yang relevan dengan sengketa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan. Bahan hukum primer digunakan sebagai dasar utama dalam menilai keabsahan perbuatan hukum, kedudukan akta di bawah tangan, serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh hukum positif.³⁶

2) Data Sekunder

Data sekunder berupa bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan, interpretasi, dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah di bidang hukum agraria dan hukum perdata, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli hukum yang relevan dengan topik penelitian. Bahan hukum sekunder berfungsi untuk memperkaya analisis, memperkuat argumentasi hukum, serta memberikan perspektif teoretis dan konseptual dalam

³⁶ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2020): 145–60, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

membahas permasalahan pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan.³⁷

3) Data Tersier

Data tersier berupa bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber referensi lain yang sejenis. Data tersier digunakan untuk memperjelas pengertian istilah-istilah hukum, membantu pemahaman konsep, serta menjaga konsistensi penggunaan terminologi dalam penelitian ini.

7. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau library research. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah, mengkaji, dan menginventarisasi berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran literatur hukum yang tersedia di perpustakaan perguruan tinggi, perpustakaan digital, jurnal ilmiah, serta sumber hukum resmi lainnya.

³⁷ Trisna Rukhmana, "Memahami Sumber Data Penelitian," *Jurnal Edu Research : Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS)* 2, no. 2 (2021): 28–33.

Melalui metode ini, peneliti mengumpulkan peraturan perundang-undangan, doktrin, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan. Studi kepustakaan dipilih karena penelitian ini tidak meneliti perilaku masyarakat secara langsung, melainkan berfokus pada analisis norma hukum dan konsep hukum yang berlaku. Dengan demikian, metode ini dinilai paling sesuai untuk mencapai tujuan penelitian.

8. Lokasi dan Subyek Penelitian

Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan yang berlokasi di perpustakaan perguruan tinggi serta berbagai sumber hukum lainnya yang relevan, baik dalam bentuk cetak maupun digital. Pemilihan lokasi penelitian berupa perpustakaan didasarkan pada karakter penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada kajian bahan hukum tertulis sebagai sumber utama data penelitian.

Subyek penelitian dalam penelitian ini adalah norma hukum, asas hukum, dan doktrin yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan. Selain itu, subyek penelitian juga mencakup pandangan dan pemikiran para ahli hukum serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Dengan menjadikan norma dan doktrin sebagai subyek penelitian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan analisis hukum yang objektif, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

9. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan cara menelaah, memahami, dan menafsirkan data hukum yang telah dikumpulkan, baik berupa peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, maupun putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan penelitian. Data tersebut tidak diolah dalam bentuk angka atau statistik, melainkan dianalisis berdasarkan makna, substansi, dan keterkaitannya dengan isu hukum yang diteliti, yaitu pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan dan perlindungan hukum dalam sengketa yang timbul.

Dalam melakukan analisis kualitatif, penelitian ini menggunakan metode penalaran deduktif. Metode penalaran deduktif merupakan cara berpikir yang bertolak dari ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat umum, seperti asas hukum, norma dalam peraturan perundang-undangan, dan prinsip hukum yang telah mapan, untuk kemudian diterapkan pada permasalahan hukum yang bersifat khusus. Melalui penalaran deduktif, ketentuan umum mengenai pengalihan hak atas tanah, kekuatan pembuktian akta, serta perlindungan hukum dianalisis dan dikaitkan dengan praktik pengalihan hak melalui akta di bawah tangan yang menjadi objek penelitian.

Dengan menggunakan metode ini, peneliti dapat menilai apakah praktik pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan telah

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta bagaimana konsekuensi yuridis yang timbul bagi para pihak. Selain itu, metode analisis ini memungkinkan peneliti untuk menarik kesimpulan yang logis, sistematis, dan konsisten dengan norma hukum yang berlaku, sehingga hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini disusun untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai alur dan struktur pembahasan yang akan diuraikan dalam setiap bab. Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB 1: PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, serta sistematika penulisan. Bab ini berfungsi sebagai pengantar untuk memahami pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi kajian terhadap teori-teori, konsep-konsep, dan ketentuan hukum yang relevan dengan pengalihan hak atas tanah, akta di bawah tangan, serta perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan. Selain itu, bab ini juga memuat kerangka pemikiran yang digunakan sebagai dasar analisis dalam penelitian.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat hasil penelitian yang diperoleh dari analisis bahan hukum serta pembahasan secara mendalam terhadap permasalahan yang diteliti. Pada bab ini dibahas kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, bentuk perlindungan hukum, serta upaya hukum yang dapat ditempuh dalam sengketa pengalihan hak atas tanah.

BAB IV: PENUTUP

Bab Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan temuan penelitian. Bab penutup bertujuan untuk merangkum hasil penelitian dan memberikan rekomendasi yang berguna bagi pengembangan ilmu hukum maupun praktik hukum pertanahan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pengalihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa hukum yang memiliki konsekuensi yuridis penting dalam sistem hukum agraria nasional. Dalam perspektif hukum positif Indonesia, pengalihan hak atas tanah tidak hanya dipahami sebagai perpindahan hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek tanah, tetapi juga sebagai mekanisme yang harus menjamin kepastian hukum, keadilan, dan tertib administrasi pertanahan. Oleh karena itu, pembahasan mengenai pengalihan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari kerangka normatif yang dibangun oleh hukum agraria nasional, khususnya yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai *lex generalis* di bidang pertanahan.

Secara konseptual, hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dalam batas-batas yang ditentukan undang-undang. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara 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.³⁸ Dengan demikian, hak atas tanah memiliki karakter sebagai hak kebendaan yang bersifat absolut, karena dapat dipertahankan terhadap siapa pun (*erga omnes*), namun tetap dibatasi oleh fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.³⁹

Dalam teori hukum perdata, pengalihan hak atas tanah merupakan bentuk peralihan hak kebendaan yang dapat terjadi karena perbuatan hukum (*rechtshandeling*) maupun karena peristiwa hukum (*rechtsfeit*).⁴⁰ Peralihan karena perbuatan hukum meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan bentuk-bentuk perjanjian lainnya yang mengakibatkan berpindahnya hak dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lain. Sementara itu, peralihan karena peristiwa hukum dapat terjadi karena pewarisan. Dalam konteks penelitian ini, fokus utama adalah pengalihan yang terjadi karena perbuatan hukum, khususnya melalui mekanisme perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dalam hukum agraria nasional memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan konsep jual beli dalam hukum perdata Barat. Boedi Harsono menjelaskan bahwa dalam hukum adat yang menjadi dasar pembentukan UUPA, jual beli tanah bersifat terang dan tunai.⁴¹ Terang berarti dilakukan di hadapan pejabat atau saksi yang berwenang, sedangkan tunai berarti pembayaran dilakukan secara penuh

³⁸ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁹ Pasal 6 UUPA

⁴⁰ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 122

⁴¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 318

pada saat peralihan. Prinsip ini kemudian diadopsi dalam sistem hukum nasional dengan mensyaratkan keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah.

Kewajiban penggunaan akta otentik dalam pengalihan hak atas tanah ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁴² Ketentuan ini menunjukkan bahwa akta PPAT bukan sekadar formalitas administratif, melainkan instrumen hukum yang menjadi syarat untuk memperoleh kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.

Dalam sistem hukum Indonesia, pendaftaran tanah memiliki tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang memerintahkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.⁴³ Sertipikat yang diterbitkan sebagai hasil pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997.⁴⁴ Namun demikian, sistem publikasi yang dianut Indonesia

⁴² Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴³ Pasal 19 UUPA

⁴⁴ Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997

adalah sistem negatif bertendensi positif, yang berarti bahwa sertipikat tetap dapat digugat apabila terdapat bukti yang lebih kuat.⁴⁵

Pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan merupakan fenomena yang masih sering terjadi dalam praktik masyarakat. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang. Keberadaannya diakui dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa surat yang ditandatangani para pihak dapat dijadikan sebagai alat bukti sepanjang tidak disangkal keasliannya.⁴⁶ Selain itu, Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.⁴⁷

Meskipun demikian, dari perspektif hukum agraria, akta di bawah tangan tidak cukup untuk menjamin kepastian hukum dalam pengalihan hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena tanpa akta PPAT dan pendaftaran, hak atas tanah belum tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, secara yuridis formal, hak tersebut belum memperoleh perlindungan maksimal dari negara. Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila terdapat aturan yang jelas dan mekanisme yang menjamin pelaksanaannya secara konsisten.⁴⁸

Dalam konteks ini, penggunaan akta di bawah tangan berpotensi

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 471

⁴⁶ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁷ Pasal 1320 KUHPerdata

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 37

menimbulkan ketidakpastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Dari sudut pandang teori hak kebendaan, pengalihan hak atas tanah harus memenuhi asas publisitas, yaitu asas yang menghendaki agar setiap perubahan status hak atas benda tidak bergerak diumumkan kepada publik melalui mekanisme tertentu.⁴⁹ Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, asas publisitas diwujudkan melalui pendaftaran tanah. Tanpa pendaftaran, pihak ketiga tidak memiliki akses informasi yang memadai mengenai status hukum suatu bidang tanah, sehingga berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan.

Jika dibandingkan dengan sistem hukum negara lain yang memiliki sistem pertanahan yang mapan, seperti Australia dengan sistem Torrens, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan untuk memperoleh kekuatan hukum penuh.⁵⁰ Dalam sistem tersebut, pendaftaran bersifat konstitutif, artinya hak baru dianggap lahir setelah dicatat dalam register. Hal ini berbeda dengan sistem Indonesia yang bersifat deklaratif, di mana peralihan hak terjadi sejak adanya perbuatan hukum, namun untuk memperoleh kepastian hukum diperlukan pendaftaran.⁵¹

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung telah mengembangkan doktrin perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Melalui berbagai

⁴⁹ Riduan Syahrani, 2004, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 89

⁵⁰ Sir Anthony Mason, 1994, "The Torrens System of Title Registration," *Australian Law Journal*, Vol. 68, hlm. 220

⁵¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 98

putusan, Mahkamah menegaskan bahwa pembeli yang memperoleh tanah secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum harus dilindungi.⁵² Doktrin ini menjadi penting dalam konteks pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, karena seringkali pembeli berada dalam posisi lemah apabila penjual melakukan wanprestasi atau menjual objek yang sama kepada pihak lain.

Pengalihan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁵³ Namun kebebasan tersebut tidak bersifat absolut, karena dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum. Dalam konteks pengalihan hak atas tanah, kebebasan berkontrak harus tunduk pada ketentuan hukum agraria yang mewajibkan penggunaan akta otentik dan pendaftaran tanah.

Lebih lanjut, pengalihan hak atas tanah tidak hanya memiliki dimensi privat, tetapi juga dimensi publik. Negara memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara tertib dan sesuai dengan peruntukan tata ruang. Oleh karena itu, pengaturan mengenai pengalihan hak atas tanah tidak semata-mata bertujuan melindungi kepentingan para pihak, tetapi juga untuk menjaga kepentingan umum dan mencegah penyalahgunaan hak atas tanah.

⁵² Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2556 K/Pdt/2010

⁵³ Pasal 1338 KUHPerdara

Dengan demikian, tinjauan umum mengenai pengalihan hak atas tanah menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia telah menyediakan kerangka normatif yang cukup jelas untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum melalui kewajiban penggunaan akta otentik dan pendaftaran tanah. Namun dalam praktiknya, penggunaan akta di bawah tangan masih sering terjadi dan berpotensi menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai konsep, asas, dan mekanisme pengalihan hak atas tanah menjadi penting sebagai dasar analisis terhadap perlindungan hukum dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan sebagaimana menjadi fokus penelitian ini.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan merupakan salah satu bentuk alat bukti tertulis yang diakui dalam sistem perdata Indonesia. Dalam konteks hukum pembuktian, akta di bawah tangan memiliki kedudukan yang berbeda dengan akta otentik, baik dari segi kekuatan pembuktian maupun dari segi formalitas pembuatannya. Pemahaman mengenai akta di bawah tangan menjadi penting dalam penelitian ini, mengingat fokus pembahasan adalah sengketa pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui instrumen tersebut. Dengan demikian, tinjauan umum mengenai akta di bawah tangan harus mencakup pengertian, dasar hukum, kekuatan pembuktian, serta relevansinya dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Secara normatif, pengertian akta di bawah tangan dapat ditemukan dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa surat-surat yang ditandatangani di bawah tangan, akta-akta, dan catatan-catatan yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum yang berwenang, merupakan tulisan-tulisan di bawah tangan.⁵⁴ Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa akta di bawah tangan adalah dokumen tertulis yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, pembentukannya sepenuhnya bergantung pada kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Dalam doktrin hukum perdata, Subekti menjelaskan bahwa akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁵⁵ Berdasarkan pengertian ini, akta di bawah tangan tetap memiliki nilai sebagai alat bukti sepanjang memenuhi unsur kesengajaan untuk pembuktian dan adanya tanda tangan para pihak. Unsur tanda tangan memiliki arti penting karena menunjukkan persetujuan dan pengakuan atas isi dokumen tersebut. Apabila tanda tangan tersebut diakui oleh pihak yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdata.⁵⁶

⁵⁴ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 2003, hlm. 178

⁵⁶ Pasal 1875 KUHPerdata

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.⁵⁷ Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) mengenai apa yang tercantum di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui pembuktian terbalik. Sementara itu, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih terbatas, karena apabila tanda tangan atau isi dokumen disangkal, maka harus dibuktikan terlebih dahulu keasliannya melalui proses pembuktian di pengadilan.

Dalam perspektif hukum acara perdata, alat bukti tertulis menempati posisi utama dalam pembuktian. Hal ini diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa alat bukti terdiri atas bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.⁵⁸ Akta di bawah tangan termasuk dalam kategori bukti tulisan. Namun demikian, apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tanda tangannya, maka pembuktian terhadap keaslian tanda tangan tersebut dapat dilakukan melalui pemeriksaan grafologi atau saksi-saksi yang mengetahui proses penandatanganan.

Dalam kaitannya dengan pengalihan hak atas tanah, penggunaan akta di bawah tangan sering kali dilakukan oleh masyarakat karena dianggap lebih sederhana dan tidak memerlukan biaya besar. Namun secara hukum agraria,

⁵⁷ Pasal 1868 KUHPerdara

⁵⁸ Pasal 1866 KUHPerdara

pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan perbuatan hukum lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁹ Ketentuan ini menunjukkan bahwa akta di bawah tangan tidak cukup untuk menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian, meskipun secara perdata sah sebagai perjanjian, secara administrasi pertanahan akta tersebut belum memenuhi syarat formal untuk memperoleh pengakuan negara melalui sertipikat.

Hal ini menimbulkan persoalan dalam praktik, terutama ketika terjadi sengketa antara para pihak. Apabila pengalihan hak hanya didasarkan pada akta di bawah tangan dan belum dilakukan pendaftaran, maka status hukum hak atas tanah tersebut menjadi tidak jelas dalam sistem administrasi pertanahan. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 hanya dapat diterbitkan apabila prosedur formal telah dipenuhi.⁶⁰ Tanpa sertipikat, pihak pembeli atau penerima hak berada dalam posisi rentan apabila muncul klaim dari pihak ketiga.

Dari sudut pandang asas kebebasan berkontrak, penggunaan akta di bawah tangan sebenarnya merupakan perwujudan dari kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

⁵⁹ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶⁰ Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997

undang bagi mereka yang membuatnya.⁶¹ Selama syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota terpenuhi, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak. Namun demikian, kebebasan berkontrak tidak dapat mengesampingkan ketentuan hukum agraria yang bersifat khusus (*lex specialis*), sehingga dalam hal pengalihan hak atas tanah tetap diperlukan akta otentik untuk tujuan pendaftaran.

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung telah memberikan sejumlah putusan yang menegaskan kedudukan akta di bawah tangan dalam sengketa pertanahan. Dalam beberapa perkara, Mahkamah mempertimbangkan keberadaan akta di bawah tangan sebagai bukti adanya hubungan hukum antara para pihak, namun tetap menekankan pentingnya pendaftaran untuk memperoleh kepastian hukum.⁶² Doktrin pembeli beritikad baik juga sering diterapkan untuk melindungi pihak yang telah melakukan transaksi secara jujur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum.

Secara teoritis, perlindungan hukum terhadap pihak yang menggunakan akta di bawah tangan dapat dianalisis melalui teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai dasar, yaitu kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.⁶³ Dalam konteks akta di bawah tangan, kepastian hukum menjadi lemah apabila tidak diikuti dengan pendaftaran, sementara keadilan harus tetap

⁶¹ Pasal 1338 KUHPerdota

⁶² Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2556 K/Pdt/2010

⁶³ Gustav Radbruch, 1950, *Legal Philosophy*, Harvard University Press, hlm. 107

dipertimbangkan apabila salah satu pihak bertindak dengan itikad tidak baik. Oleh karena itu, hakim dalam memutus perkara sengketa pertanahan sering kali mempertimbangkan aspek itikad baik sebagai dasar perlindungan hukum.

Selain itu, dalam perspektif hukum pembuktian modern, akta di bawah tangan juga dapat diperkuat melalui legalisasi atau waarmedking oleh notaris. Meskipun bukan akta otentik, legalisasi memberikan kepastian mengenai identitas para pihak dan tanggal penandatanganan. Namun demikian, legalisasi tidak mengubah status akta tersebut menjadi akta otentik.⁶⁴

Dalam konteks perkembangan teknologi, akta di bawah tangan juga dapat berbentuk dokumen elektronik. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah.⁶⁵ Dengan demikian, secara teoritis, perjanjian pengalihan hak atas tanah yang dibuat secara elektronik dapat memiliki kekuatan pembuktian sepanjang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Namun dalam praktik pertanahan, tetap diperlukan akta PPAT sebagai syarat formal untuk pendaftaran.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa akta di bawah tangan merupakan instrumen hukum yang sah dalam perspektif hukum perdata, namun memiliki keterbatasan dalam sistem hukum pertanahan

⁶⁴ Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 45

⁶⁵ Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. UU No. 19 Tahun 2016

nasional. Keterbatasan tersebut terutama berkaitan dengan kekuatan pembuktian dan ketidakmampuannya untuk menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah tanpa ditindaklanjuti dengan akta otentik. Oleh karena itu, dalam konteks sengketa pengalihan hak atas tanah, penggunaan akta di bawah tangan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum yang memerlukan perlindungan melalui mekanisme peradilan maupun kebijakan administrasi pertanahan.

Pemahaman yang komprehensif mengenai akta di bawah tangan menjadi penting untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak dalam sengketa pertanahan. Dengan mempertimbangkan asas kepastian hukum, asas itikad baik, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penelitian ini akan mengkaji lebih lanjut bagaimana sistem hukum Indonesia memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dialihkan melalui akta di bawah tangan, serta bagaimana posisi hukum akta tersebut dalam kerangka hukum agraria nasional.

C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Dalam Sengketa Pertanahan

Perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan merupakan bagian integral dari konsep negara hukum yang menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi setiap warga negara. Dalam konteks hak atas tanah, perlindungan hukum tidak hanya dimaknai sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui mekanisme peradilan, tetapi juga mencakup upaya preventif yang dilakukan negara untuk mencegah timbulnya konflik. Sengketa

pertanahan sendiri merupakan fenomena yang kompleks karena menyangkut dimensi privat sekaligus publik, mengingat tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, bahkan politik yang tinggi. Oleh karena itu, kajian mengenai perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan menjadi sangat relevan dalam penelitian yang berfokus pada pengalihan hak melalui akta di bawah tangan.

Landasan konstitusional perlindungan hukum atas hak atas tanah dapat ditemukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini memberikan dasar bahwa negara memiliki kewajiban untuk mengatur dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah secara adil dan pasti. Prinsip tersebut kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi fondasi sistem hukum agraria nasional.⁶⁶

UUPA mengatur bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.⁶⁷ Konsepsi fungsi sosial ini mengandung makna bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, serta harus memperhatikan keseimbangan antara hak individu dan kepentingan masyarakat. Dalam

⁶⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶⁷ Pasal 6 UUPA

konteks sengketa pertanahan, prinsip fungsi sosial ini menjadi pertimbangan penting dalam memberikan perlindungan hukum, terutama ketika terjadi konflik antara kepentingan privat dengan kepentingan publik.

Perlindungan hukum secara teoretis dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa melalui regulasi dan pengawasan yang efektif, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa apabila pelanggaran telah terjadi.⁶⁸ Dalam bidang pertanahan, perlindungan preventif diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah, pengaturan tata ruang, serta prosedur formal pengalihan hak yang jelas. Sementara itu, perlindungan represif diwujudkan melalui peradilan umum, peradilan tata usaha negara, maupun alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase.

Sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan preventif diatur dalam Pasal 19 UUPA dan dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁹ Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat

⁶⁸ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2

⁶⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.⁷⁰ Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara berupaya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui mekanisme administrasi pertanahan yang sistematis.

Namun demikian, sistem publikasi yang dianut Indonesia adalah sistem negatif bertendensi positif. Boedi Harsono menjelaskan bahwa dalam sistem ini, sertipikat memang merupakan alat bukti yang kuat, tetapi tidak bersifat mutlak karena masih dapat digugat apabila terdapat bukti yang lebih kuat.⁷¹ Konsekuensinya, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tetap membuka kemungkinan sengketa apabila terdapat cacat hukum dalam proses perolehannya, termasuk dalam hal pengalihan hak melalui akta di bawah tangan yang tidak didaftarkan.

Sengketa pertanahan pada umumnya dapat timbul karena beberapa faktor, antara lain tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan batas tanah, cacat administrasi, wanprestasi dalam perjanjian jual beli, serta adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak. Dalam konteks pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, sengketa sering muncul karena perjanjian tersebut tidak segera ditindaklanjuti dengan pembuatan akta otentik dan pendaftaran di kantor pertanahan. Akibatnya, status hukum tanah menjadi tidak tercatat secara resmi dan berpotensi menimbulkan klaim dari pihak ketiga.

⁷⁰ Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997

⁷¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 471

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, jalur litigasi melalui pengadilan menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum represif. Sengketa perdata terkait hak atas tanah diselesaikan melalui pengadilan negeri berdasarkan ketentuan hukum acara perdata. Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai alat bukti yang dapat digunakan dalam pembuktian, termasuk bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.⁷² Dalam perkara yang melibatkan akta di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya bergantung pada pengakuan para pihak atau pembuktian keaslian tanda tangan.

Selain pengadilan perdata, sengketa pertanahan yang berkaitan dengan keputusan administrasi negara dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.⁷³ Misalnya, apabila terjadi sengketa terkait penerbitan sertifikat yang dianggap cacat hukum, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan ke PTUN. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan memiliki dimensi perdata dan administrasi sekaligus.

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung telah mengembangkan doktrin perlindungan terhadap pembeli beritikad baik sebagai bagian dari perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan. Melalui berbagai putusan, Mahkamah menegaskan bahwa pembeli yang memperoleh hak atas tanah

⁷² Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum harus dilindungi.⁷⁴ Doktrin ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan mencegah ketidakadilan akibat kesalahan atau kecurangan pihak lain.

Dari perspektif teori hukum, Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*), dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*).⁷⁵ Dalam sengketa pertanahan, ketiga nilai tersebut harus berjalan seimbang. Kepastian hukum dicapai melalui pendaftaran tanah dan akta otentik, keadilan dicapai melalui putusan hakim yang mempertimbangkan itikad baik para pihak, dan kemanfaatan dicapai melalui penyelesaian sengketa yang efektif dan tidak berlarut-larut.

Selain jalur litigasi, perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan juga dapat dilakukan melalui mediasi. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan mewajibkan setiap perkara perdata untuk terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui mediasi.⁷⁶ Mediasi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan damai yang menguntungkan kedua belah pihak tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang dan mahal.

⁷⁴ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2556 K/Pdt/2010.

⁷⁵ Gustav Radbruch, 1950, *Legal Philosophy*, Harvard University Press, hlm. 107

⁷⁶ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Dalam konteks reformasi agraria, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah juga berkaitan dengan upaya negara untuk menyelesaikan konflik agraria secara struktural. Konflik agraria yang berskala besar sering melibatkan masyarakat adat, perusahaan, dan pemerintah. Oleh karena itu, perlindungan hukum tidak hanya bersifat individual, tetapi juga kolektif. Negara harus memastikan bahwa kebijakan pertanahan tidak menimbulkan ketimpangan dan ketidakadilan yang dapat memicu konflik sosial.

Berkaitan dengan pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, perlindungan hukum menjadi semakin kompleks karena terdapat ketidaksesuaian antara norma hukum agraria yang menghendaki akta otentik dan praktik masyarakat yang masih menggunakan akta di bawah tangan. Dalam situasi ini, hakim memiliki peran penting dalam menyeimbangkan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Hakim harus mempertimbangkan apakah para pihak bertindak dengan itikad baik, apakah terdapat unsur penipuan atau pemalsuan, serta apakah terdapat kerugian yang harus dipulihkan.

Dengan demikian, perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan merupakan konsep yang multidimensional, mencakup aspek konstitusional, administratif, perdata, dan bahkan pidana. Dalam konteks penelitian ini, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan harus dianalisis secara komprehensif dengan mempertimbangkan asas kepastian hukum, asas keadilan, serta prinsip fungsi sosial tanah. Sistem hukum Indonesia telah menyediakan berbagai instrumen

perlindungan, namun efektivitasnya sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur formal dan integritas para pihak dalam melaksanakan perbuatan hukum. Oleh karena itu, penguatan sistem pendaftaran tanah, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta konsistensi putusan pengadilan menjadi kunci dalam mewujudkan perlindungan hukum yang optimal dalam sengketa pertanahan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Melalui Akta Di Bawah Tangan

Pengaturan mengenai tanah secara komprehensif diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA menjadi landasan utama dalam sistem hukum pertanahan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan ini menunjukkan bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, termasuk pengalihan hak, harus tunduk pada mekanisme hukum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengalihan hak atas tanah pada prinsipnya merupakan perbuatan hukum yang memindahkan hak dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya. Pengalihan tersebut dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan, atau sebab-sebab lain yang dibenarkan oleh hukum. Dalam praktiknya, pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar,

hibah, dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁷⁷

Namun dalam praktik sosial di masyarakat, masih banyak ditemukan pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang. Secara teoritis, akta di bawah tangan diakui keberadaannya dalam sistem hukum perdata Indonesia sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), khususnya dalam Pasal 1874 yang menyebutkan bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan oleh para pihak yang membuatnya.⁷⁸

Kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan menjadi persoalan penting karena terdapat perbedaan antara syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata dan syarat formil pengalihan hak menurut hukum pertanahan. Dalam perspektif hukum perdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu objek tertentu, dan suatu sebab yang halal.⁷⁹ Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, maka perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan pada dasarnya sah dan mengikat para pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda.

⁷⁷ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁷⁸ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷⁹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Akan tetapi, hukum pertanahan nasional tidak hanya mempersyaratkan sahnya perjanjian secara materiil, melainkan juga mensyaratkan terpenuhinya aspek formil berupa pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan. Ketentuan ini berkaitan erat dengan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut Indonesia, yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, walaupun secara perdata perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sah, namun secara administratif dan publik peralihan hak tersebut belum memiliki kekuatan hukum penuh sebelum didaftarkan.

Menurut Boedi Harsono, sistem hukum agraria Indonesia menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.⁸⁰ Tanpa pendaftaran, hak yang diperoleh dari suatu perjanjian tidak memperoleh perlindungan maksimal terhadap pihak ketiga. Hal ini menunjukkan adanya dualisme antara aspek obligatoir dan aspek zakelirk dalam peralihan hak atas tanah. Perjanjian jual beli pada dasarnya bersifat obligatoir, yakni hanya menimbulkan hubungan hukum antara para pihak. Sementara itu, peralihan hak atas tanah bersifat zakelirk, yaitu memindahkan hak kebendaan yang memiliki akibat terhadap pihak ketiga.

Dalam konteks ini, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti tertulis yang mengikat para pihak, tetapi tidak serta merta memindahkan hak kebendaan atas tanah secara sempurna. Kekuatan pembuktian

⁸⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 471

akta di bawah tangan menurut KUHPerdara adalah sebagai alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani.⁸¹ Namun apabila disangkal, maka pembuktiannya harus didukung oleh alat bukti lain.

Perbedaan mendasar antara akta otentik dan akta di bawah tangan terletak pada kekuatan pembuktiannya. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, baik bagi para pihak maupun pihak ketiga, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui gugatan pembatalan atau pemalsuan. Sebaliknya, akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian lahiriah dan formal sebagaimana akta otentik. Hal ini menjadi penting dalam sengketa pengalihan hak atas tanah, karena pembuktian menjadi aspek krusial dalam menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Dalam praktik peradilan, tidak jarang terjadi sengketa pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta di bawah tangan. Pengadilan pada umumnya akan menilai terlebih dahulu sah atau tidaknya perjanjian tersebut menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila syarat sah terpenuhi, maka hakim dapat menyatakan perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak. Namun demikian, untuk memperoleh kepastian hukum dalam arti hak kebendaan, tetap diperlukan pendaftaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kedudukan hukum akta di bawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah juga harus dilihat dalam kerangka asas terang dan tunai yang dikenal dalam hukum adat dan diadopsi dalam hukum agraria nasional. Asas terang mengandung arti bahwa

⁸¹ Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

peralihan hak harus dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang, sedangkan asas tunai berarti pembayaran dan penyerahan dilakukan secara bersamaan. Dengan adanya ketentuan pembuatan akta oleh PPAT, asas terang memperoleh bentuk formalnya dalam sistem hukum positif. Oleh karena itu, pengalihan hak melalui akta di bawah tangan pada dasarnya tidak memenuhi asas terang dalam pengertian formal hukum pertanahan.

Lebih lanjut, keberadaan akta di bawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah sering kali menimbulkan kerentanan hukum, terutama apabila terjadi pengalihan ganda (double sale) atau penjualan kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif, sertipikat merupakan alat bukti kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.⁸² Apabila suatu tanah telah dialihkan secara di bawah tangan tetapi belum didaftarkan, kemudian penjual menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain dan didaftarkan secara sah, maka pihak kedua yang beritikad baik dan telah mendaftarkan haknya berpotensi memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat.

Keadaan ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum akta di bawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah secara normatif berada pada posisi yang lemah apabila dibandingkan dengan akta otentik PPAT. Secara materiil ia sah sebagai perjanjian, tetapi secara formil belum memenuhi syarat peralihan hak yang sempurna menurut hukum pertanahan. Oleh karena itu, dalam konteks perlindungan

⁸² Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

hukum, pihak yang hanya memegang akta di bawah tangan berada dalam posisi rentan apabila terjadi sengketa.

Dalam perspektif teori perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif.⁸³ Dalam konteks pengalihan hak atas tanah, pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran tanah merupakan bentuk perlindungan hukum preventif, karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Sementara itu, penyelesaian melalui pengadilan merupakan bentuk perlindungan hukum represif.

Dengan demikian, pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan tidak memperoleh perlindungan preventif yang optimal karena tidak melalui mekanisme resmi pendaftaran. Apabila terjadi sengketa, pihak yang dirugikan harus menempuh jalur litigasi untuk menuntut pengakuan haknya. Proses ini tentu memakan waktu, biaya, dan tenaga, serta tidak selalu memberikan kepastian hasil.

Selain itu, kedudukan hukum akta di bawah tangan juga dipengaruhi oleh prinsip kehati-hatian dalam transaksi pertanahan. Dalam praktik, banyak masyarakat yang memilih menggunakan akta di bawah tangan karena pertimbangan biaya, kemudahan, atau kurangnya pemahaman hukum. Namun dari sudut pandang hukum, tindakan tersebut berisiko tinggi. Ketidapatuhan terhadap ketentuan formal dapat berakibat pada tidak diakuinya peralihan hak dalam sistem administrasi pertanahan.

⁸³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2.

Secara konseptual, dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan menimbulkan hubungan hukum obligatoir yang sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerduta. Namun demikian, peralihan tersebut belum memiliki akibat hukum kebendaan yang sempurna sebelum dibuatkan akta oleh PPAT dan didaftarkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, kedudukan hukumnya bersifat terbatas dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum secara penuh terhadap pihak ketiga.

Dalam perspektif hukum Islam, pengalihan hak atas tanah melalui jual beli termasuk dalam kategori akad al-bay'. Dalam fikih muamalah, sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat, yaitu adanya penjual, pembeli, objek yang diperjualbelikan, serta ijab dan qabul. Prinsip dasar dalam muamalah adalah kebolehan (al-ashlu fil mu'amalat al-ibahah) selama tidak ada dalil yang melarang. Dalam Al-Qur'an ditegaskan:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.” (Q.S. An-Nisa: 29).⁸⁴

Ayat ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan atas dasar kerelaan para pihak adalah sah menurut syariat. Dalam konteks ini, pengalihan hak

⁸⁴ Q.S. An-Nisa (4): 29.

atas tanah melalui akta di bawah tangan pada prinsipnya dapat dipandang sah menurut hukum Islam apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Namun demikian, Islam juga menekankan pentingnya pencatatan transaksi untuk menghindari perselisihan. Dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282 ditegaskan pentingnya menuliskan transaksi utang-piutang secara jelas dan menghadirkan saksi.⁸⁵ Meskipun ayat ini berbicara tentang utang-piutang, para ulama menafsirkannya sebagai anjuran umum untuk mendokumentasikan transaksi agar tidak menimbulkan sengketa. Dengan demikian, pembuatan akta otentik oleh pejabat yang berwenang sejalan dengan prinsip kehati-hatian (ihtiyath) dalam Islam untuk menjaga kemaslahatan dan mencegah mudarat.

Dalam maqashid al-syariah, perlindungan terhadap harta (hifz al-mal) merupakan salah satu tujuan utama syariat. Oleh karena itu, setiap mekanisme hukum yang bertujuan melindungi hak milik dan mencegah sengketa sejalan dengan prinsip maqashid tersebut. Pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik oleh PPAT dapat dipandang sebagai bentuk implementasi prinsip hifz al-mal dalam konteks hukum positif Indonesia.

Dari sudut pandang kaidah fikih, dikenal prinsip “dar’ul mafasid muqaddam ‘ala jalbil mashalih” (mencegah kerusakan didahulukan daripada menarik kemaslahatan). Pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan yang berpotensi menimbulkan sengketa bertentangan dengan prinsip ini apabila tidak diikuti dengan pencatatan resmi. Oleh karena itu, walaupun secara syariat akadnya

⁸⁵ Q.S. Al-Baqarah (2): 282

sah, secara kemaslahatan sosial lebih dianjurkan untuk dilakukan melalui mekanisme resmi negara.

Kedudukan hukum akta di bawah tangan dalam perspektif integratif antara hukum nasional dan hukum Islam menunjukkan bahwa sahnya suatu akad secara substansi tidak cukup apabila tidak didukung oleh mekanisme formal yang menjamin perlindungan hukum. Dalam konteks negara hukum modern, formalitas bukanlah sekadar prosedur administratif, melainkan instrumen untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan memiliki kedudukan hukum yang sah secara perdata dan sah secara syariah apabila memenuhi rukun dan syarat akad. Namun, dalam sistem hukum pertanahan nasional, peralihan tersebut belum sempurna dan belum memberikan perlindungan hukum maksimal sebelum dibuatkan akta otentik dan didaftarkan. Oleh karena itu, dalam sengketa pengalihan hak atas tanah, pemegang akta di bawah tangan berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan pemegang hak yang telah terdaftar secara resmi.

Konstruksi hukum ini menunjukkan pentingnya harmonisasi antara norma keperdataan, norma administrasi pertanahan, dan nilai-nilai syariat Islam dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Perlindungan hukum yang optimal hanya dapat terwujud apabila setiap peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip keadilan serta kemaslahatan sebagaimana diajarkan dalam Islam.

B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Pengalihan Hak Melalui Akta Di Bawah Tangan

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah merupakan salah satu tujuan utama dari sistem hukum pertanahan nasional. Dalam konteks negara hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, setiap hak warga negara wajib memperoleh jaminan perlindungan hukum yang adil dan pasti. Tanah sebagai objek hak kebendaan memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang tinggi, sehingga sengketa yang timbul atas pengalihan hak atas tanah memerlukan mekanisme perlindungan hukum yang komprehensif. Hal ini semakin kompleks ketika pengalihan hak dilakukan melalui akta di bawah tangan, yang secara normatif diakui dalam hukum perdata, tetapi tidak memenuhi syarat formil hukum pertanahan.

Pengaturan mengenai hak atas tanah secara fundamental terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁸⁶ Kepastian hukum tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi pemegang hak atas tanah agar terhindar dari sengketa di kemudian hari. Perlindungan hukum dalam hukum pertanahan tidak hanya dimaksudkan

⁸⁶ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

untuk menyelesaikan konflik, tetapi juga untuk mencegah timbulnya konflik melalui mekanisme administratif yang jelas.

Dalam praktik, pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan sering menimbulkan sengketa karena tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) peraturan tersebut menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸⁷ Dengan demikian, akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk pendaftaran peralihan hak, sehingga posisi hukumnya menjadi rentan apabila terjadi sengketa.

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan melalui akta di bawah tangan dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Konsep ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi.⁸⁸

Bentuk perlindungan hukum preventif dalam konteks ini adalah kewajiban pembuatan akta otentik oleh PPAT serta kewajiban pendaftaran tanah. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan merupakan alat bukti yang

⁸⁷ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁸⁸ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2

kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.⁸⁹ Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif, yang berarti bahwa sertipikat merupakan alat bukti kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dengan demikian, pemegang sertipikat memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat dibandingkan pihak yang hanya memegang akta di bawah tangan.

Selain perlindungan preventif, terdapat pula perlindungan hukum represif melalui mekanisme peradilan. Dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁹⁰ Pengadilan akan menilai keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal.⁹¹ Apabila syarat tersebut terpenuhi, maka secara perdata perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak.

Namun demikian, dalam konteks hak kebendaan atas tanah, hakim juga akan mempertimbangkan ketentuan hukum agraria mengenai kewajiban pembuatan akta PPAT dan pendaftaran. Apabila terdapat dua pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama, salah satunya berdasarkan akta di bawah tangan dan lainnya berdasarkan sertipikat yang terdaftar, maka pengadilan cenderung memberikan

⁸⁹ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁹⁰ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perlindungan kepada pihak yang memiliki sertipikat dan beritikad baik. Prinsip perlindungan terhadap pihak beritikad baik merupakan asas penting dalam hukum pertanahan untuk menjaga stabilitas dan kepastian hukum.

Bentuk perlindungan hukum lainnya adalah melalui pembatalan sertipikat apabila terbukti diperoleh secara tidak sah atau berdasarkan perbuatan melawan hukum. Sengketa semacam ini dapat diajukan melalui peradilan tata usaha negara apabila menyangkut keabsahan keputusan administrasi pertanahan. Dengan demikian, sistem hukum Indonesia menyediakan jalur litigasi perdata maupun administrasi untuk melindungi hak atas tanah dalam sengketa pengalihan melalui akta di bawah tangan.

Selain jalur litigasi, terdapat pula mekanisme non-litigasi seperti mediasi dan penyelesaian sengketa alternatif. Mahkamah Agung melalui peraturan tentang mediasi di pengadilan mendorong penyelesaian sengketa secara damai sebelum perkara diperiksa lebih lanjut. Mediasi memberikan ruang bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses persidangan yang panjang. Dalam konteks sengketa tanah, mediasi sering menjadi solusi efektif karena mempertimbangkan aspek sosial dan hubungan kekeluargaan yang sering melatarbelakangi penggunaan akta di bawah tangan.

Dalam perspektif perlindungan hukum substantif, negara juga memberikan perlindungan melalui asas *nemo plus juris*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya. Asas ini penting dalam mencegah praktik pengalihan ganda yang sering terjadi dalam transaksi di bawah tangan. Apabila

seseorang menjual tanah yang bukan miliknya atau telah dijual sebelumnya, maka perbuatan tersebut dapat dibatalkan demi hukum.

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah juga berkaitan dengan asas itikad baik. Pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan telah mendaftarkannya berhak memperoleh perlindungan hukum. Prinsip ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian dan stabilitas dalam hubungan hukum pertanahan. Tanpa perlindungan terhadap pihak beritikad baik, sistem pendaftaran tanah tidak akan efektif dalam menjamin kepastian hukum.

Dalam analisis lebih lanjut, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan melalui akta di bawah tangan mencakup perlindungan terhadap penjual, pembeli, dan pihak ketiga. Bagi pembeli yang hanya memegang akta di bawah tangan, perlindungan hukumnya terbatas pada hubungan kontraktual dengan penjual. Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian atau ganti rugi apabila penjual ingkar janji. Namun terhadap pihak ketiga, perlingkungannya lemah apabila belum dilakukan pendaftaran.

Sebaliknya, bagi pembeli yang telah memperoleh sertipikat secara sah, perlindungan hukumnya lebih kuat karena didukung oleh sistem administrasi pertanahan. Sertipikat tersebut menjadi alat bukti kuat yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap klaim pihak lain. Dengan demikian, bentuk perlindungan hukum yang paling efektif adalah melalui mekanisme formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Boedi Harsono menegaskan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya dapat dicapai apabila setiap peralihan hak dilakukan sesuai prosedur dan didaftarkan secara resmi.⁹² Tanpa pendaftaran, hak atas tanah rentan terhadap sengketa dan klaim ganda. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang optimal mensyaratkan kepatuhan terhadap ketentuan formal hukum pertanahan.

Dalam konteks praktik, banyak sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan terjadi karena faktor ekonomi, kurangnya pemahaman hukum, atau hubungan kekeluargaan yang didasarkan pada kepercayaan. Namun dari sudut pandang hukum, kepercayaan tidak cukup untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Negara melalui sistem pendaftaran tanah menyediakan instrumen formal yang harus dipatuhi demi kepentingan bersama.

Dengan demikian, bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan meliputi: perlindungan preventif melalui kewajiban akta PPAT dan pendaftaran tanah; perlindungan represif melalui gugatan perdata dan administrasi; perlindungan terhadap pihak beritikad baik; penerapan asas *nemo plus juris*; serta mekanisme mediasi dan penyelesaian sengketa alternatif. Keseluruhan mekanisme tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia berupaya memberikan perlindungan yang komprehensif terhadap hak atas tanah, meskipun efektivitasnya sangat bergantung pada kepatuhan para pihak terhadap prosedur yang telah ditetapkan.

⁹² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 471

Jika dibandingkan dengan negara yang memiliki sistem hukum pertanahan yang baik, seperti Jerman, Inggris, Belanda, dan Australia, terlihat bahwa sistem registrasi tanah menjadi fondasi utama perlindungan hukum. Di Jerman, sistem Grundbuch memberikan kepastian mutlak karena setiap peralihan hak harus didaftarkan dalam register tanah dan memiliki kekuatan konstitutif.⁹³ Di Inggris, sistem Land Registration Act menegaskan bahwa hak atas tanah baru dianggap sah setelah didaftarkan dalam Land Registry.⁹⁴ Australia melalui sistem Torrens memberikan jaminan indefeasibility of title, yaitu hak yang terdaftar tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam keadaan tertentu.⁹⁵ Sistem ini memberikan perlindungan maksimal terhadap pemegang hak yang terdaftar.

Perbandingan ini menunjukkan bahwa negara dengan sistem hukum yang baik menempatkan pendaftaran sebagai unsur konstitutif, bukan sekadar administratif. Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, di mana sertifikat merupakan alat bukti kuat tetapi masih dapat digugat.⁹⁶ Konsekuensinya, pengalihan hak melalui akta di bawah tangan tanpa pendaftaran sangat rentan menimbulkan sengketa karena tidak memiliki perlindungan maksimal dari negara.

Bentuk perlindungan hukum lainnya adalah melalui mediasi sebagai bagian dari penyelesaian sengketa non-litigasi. Mahkamah Agung telah mewajibkan

⁹³ Christian von Bar, 2011, *The German Property Law and the Land Register System*, Sellier, Munich, hlm. 44

⁹⁴ Martin Dixon, 2018, *Modern Land Law*, Routledge, London, hlm. 27

⁹⁵ Sir Anthony Mason, "The Torrens System of Title Registration," *Australian Law Journal*, Vol. 68, 1994, hlm. 220

⁹⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 471

mediasi dalam setiap perkara perdata melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.⁹⁷ Mekanisme ini memberikan ruang bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai tanpa harus melalui proses panjang litigasi.

Dalam perspektif teori keadilan, John Rawls menekankan bahwa keadilan harus menjamin perlindungan terhadap hak dasar individu.⁹⁸ Hak atas tanah termasuk dalam kategori hak ekonomi yang penting bagi kesejahteraan. Oleh karena itu, sistem hukum harus mampu memberikan perlindungan efektif terhadap setiap bentuk pelanggaran atau sengketa hak atas tanah.

Dari sisi hukum administrasi, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah juga berkaitan dengan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara pendaftaran tanah. Apabila terjadi kesalahan administrasi dalam pencatatan atau penerbitan sertipikat, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.⁹⁹ Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap tindakan administratif yang merugikan.

Dalam kerangka reformasi agraria dan modernisasi sistem pertanahan, digitalisasi pendaftaran tanah juga menjadi bentuk perlindungan hukum preventif. Negara-negara seperti Belanda telah menerapkan sistem kadaster digital yang transparan dan terintegrasi.¹⁰⁰ Indonesia pun mulai mengembangkan sistem

⁹⁷ Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

⁹⁸ John Rawls, 1971, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, hlm. 60

⁹⁹ Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

¹⁰⁰ B. Wessels & M. Van der Veen, 2012, *Property Law in the Netherlands*, Kluwer, Deventer, hlm. 61

elektronik melalui program sertipikat elektronik untuk meminimalisir sengketa dan pemalsuan dokumen.

Dengan demikian, bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan meliputi: pengakuan terbatas terhadap kekuatan pembuktian akta di bawah tangan; perlindungan pembeli beritikad baik; gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum; kepastian hukum melalui pendaftaran tanah; perlindungan administratif melalui PTUN; mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa; serta reformasi sistem pendaftaran melalui digitalisasi. Perbandingan dengan sistem hukum negara maju menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan hukum sangat ditentukan oleh kekuatan sistem registrasi tanah yang bersifat konstitutif dan memberikan jaminan mutlak terhadap pemegang hak terdaftar. Oleh karena itu, penguatan sistem pendaftaran tanah dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat menjadi kunci dalam meminimalisir sengketa akibat penggunaan akta di bawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah.

C. Upaya Hukum Pihak yang Dirugikan dalam Sengketa Pengalihan Hak atas Tanah melalui Akta di Bawah Tangan

Upaya Pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan pada prinsipnya tetap sah sebagai perjanjian perdata sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata. Peralihan tersebut tidak memenuhi persyaratan formil dalam hukum agraria karena para pihak tidak menuangkannya dalam akta PPAT dan tidak mendaftarkannya. Kondisi ini menyebabkan akta di bawah tangan tidak dapat

dijadikan dasar untuk proses balik nama sertifikat, sehingga memunculkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan risiko terjadinya sengketa.¹⁰¹. Dalam kondisi terjadi sengketa dan pihak dirugikan, tersedia dua jalur besar:

1. Upaya non-litigasi (di luar pengadilan)
2. Upaya litigasi (melalui pengadilan dan lembaga peradilan lain)

A. Upaya Non-Litigasi

1. Musyawarah/Negosiasi Langsung Para Pihak

Pada tahap awal, sengketa peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan sering diselesaikan melalui perundingan langsung antara penjual dan pembeli untuk mencapai kesepakatan. Bentuk penyelesaiannya dapat berupa:

- pengakuan bahwa perjanjian di bawah tangan tetap berlaku sebagai dasar hubungan hukum keperdataan;
- kesediaan para pihak untuk melanjutkan proses dengan pembuatan akta PPAT baru sepanjang masih dimungkinkan (misalnya penjual masih ada dan bersedia);
- kesepakatan pengembalian pembayaran serta pengakhiran perjanjian.

Temuan penelitian di Kendari menunjukkan bahwa perdamaian langsung antarpara pihak menjadi salah satu mekanisme utama yang biasanya ditempuh

¹⁰¹ Simatupang, P., & Anggoro, T. (2025). Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan yang tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 92/Pdt.G/2021/PN.PTK). *Wajah Hukum*.

sebelum membawa perkara ke pengadilan¹⁰². Jalur negosiasi juga dipandang layak diprioritaskan karena dapat menekan biaya dan waktu proses penyelesaian, sekaligus membantu mengendalikan eskalasi konflik sosial¹⁰³.

Bagi pihak yang dirugikan, negosiasi dapat diarahkan untuk:

- Memperoleh pengakuan tertulis dari pihak lawan (misalnya pernyataan penjual bahwa pernah melakukan penjualan tanah);
- Menyusun kesepakatan perdamaian secara tertulis agar dapat berfungsi sebagai alat bukti apabila sengketa tetap berlanjut ke proses litigasi.

2. Mediasi (Di Luar Pengadilan)

Media Mediasi/ADR (Alternative Dispute Resolution) menjadi alternatif yang strategis ketika para pihak masih dapat berkomunikasi, tetapi proses penyelesaiannya sudah memerlukan keterlibatan pihak ketiga yang netral.

Mekanisme arbitrase dan berbagai bentuk penyelesaian sengketa alternatif, seperti mediasi dan konsiliasi, kerap dipandang sebagai jalur yang efektif dalam menangani sengketa peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan di tingkat daerah.

Kegiatan penyuluhan hukum di Serdang Bedagai menegaskan bahwa mediasi sengketa tanah dengan berlandaskan UU No. 30 Tahun 1999 dan Perma

¹⁰² Palloan, S., & Khisni, A. (2020). Law Due To The Transfer Of Land Under Hand With Deed As Evidence (Case Study In Kendari). , 7, 201-208.

¹⁰³ Hayati, W., Nugroho, O., Khomaini, K., Nasution, R., Tarigan, S., Rambe, S., & Hia, A. (2025). Legal Counseling On The Mediation Process In Land Dispute Resolution In Serdang Bedagai Regency. *International Journal Of Community Service*.

No. 1 Tahun 2016 cenderung lebih efisien dan berbiaya rendah, tetap menjaga relasi sosial para pihak, serta membuka peluang tercapainya solusi win-win yang selanjutnya dapat dituangkan dalam bentuk akta perdamaian.

Bagi pihak yang dirugikan, mediasi bermanfaat untuk:

- memperoleh kesepakatan pengakuan hak dan skema pembuatan akta PPAT,
- menyusun kesepakatan pengakhiran perjanjian dan pengembalian prestasi (uang/objek),
- menjadikan kesepakatan sebagai dasar perdamaian di pengadilan (akta van dading) bila diperlukan.

3. Legalitas Bertahap: Legalisasi/Waarmerking Akta Bawah Tangan

Dalam ranah pembuktian, akta di bawah tangan dapat diperkuat dengan:

- waarmerking/legitimasi tanda tangan oleh notaris sehingga kebenaran tanda tangan lebih terlindungi.¹⁰⁴
- pembuatan berita acara pengakuan para pihak di hadapan pejabat (kepala desa, camat), sebagaimana direkomendasikan untuk meningkatkan perlindungan hukum pembeli dalam jual beli bawah tangan¹⁰⁵.

Langkah ini bukan menggantikan akta PPAT, tetapi:

- memperkuat posisi bukti pihak yang dirugikan jika kelak menggugat ke pengadilan,
- mempersempit ruang pengingkaran tanda tangan dan isi perjanjian.

¹⁰⁴ Febriyanti, E., & Handoko, W. (2019). Law Due To The Transfer of Land Deed With Hands Down As Evidence. *Jurnal Akta*.

¹⁰⁵ Lewaherilla, I., Akyuwen, R., & Radjawane, P. (2025). Legal Protection for Land Buyers in Sale and Purchase Agreement Under Hand. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*.

B. Upaya Litigasi

Apabila upaya nonlitigasi tidak membuahkan hasil atau pihak lawan tidak menunjukkan iktikad baik, seperti menyangkal tanda tangan, mengalihkan objek kepada pihak ketiga, atau menolak pembuatan AJB, pihak yang dirugikan dapat menempuh penyelesaian melalui jalur litigasi.

1. Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri

a. Gugatan Pembatalan Perjanjian/Perbuatan Melawan Hukum

Apabila penjual tidak melaksanakan kewajibannya, misalnya menolak hadir di hadapan PPAT untuk proses balik nama atau justru mengalihkan kembali tanah kepada pihak lain, pembeli yang dirugikan dapat menempuh langkah sebagai berikut:

- mengajukan gugatan pembatalan perjanjian jual beli karena cacat kehendak atau dugaan pemalsuan tanda tangan; akibatnya, perjanjian dapat dibatalkan sehingga hubungan hukum para pihak menjadi tidak berlaku;
- memohon kepada pengadilan agar menyatakan akta jual beli di bawah tangan tidak sah dan memerintahkan pemulihan hak, termasuk pengembalian tanah kepada pihak yang berhak semula, sebagaimana kerap ditemukan dalam perkara yang melibatkan ahli waris yang memerlukan perlindungan hukum.

b. Gugatan Wanprestasi (Cidera Janji)

Jika penjual tidak memenuhi kewajiban (misal: menolak hadir ke PPAT untuk balik nama, menjual lagi ke pihak lain), pembeli dirugikan dapat menggugat wanprestasi ke Pengadilan Negeri dan menuntut:

- pemenuhan perjanjian (melaksanakan penyerahan tanah dan menandatangani akta PPAT),
- ganti rugi materiil dan immateriil,
- atau pembatalan perjanjian dan pengembalian pembayaran¹⁰⁶.

Dalam kasus pembelian dengan kwitansi di bawah tangan, pembeli menggugat agar pengadilan memberi izin balik nama dan pengurusan sertifikat tanpa kehadiran penjual/heir, dan permohonan dikabulkan dalam putusan verstek

c. Gugatan Penetapan/Pengakuan Hak dan Perintah Balik Nama

Dalam situasi penjual telah lama tidak diketahui atau sertifikat lama tidak jelas keberadaannya, pembeli atau penguasa fisik tanah yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan/permohonan agar pengadilan menetapkan dirinya sebagai pemegang hak, memerintahkan:

- penerbitan duplikat sertifikat,
- penghapusan keabsahan sertifikat lama,
- dan perintah kepada kantor pertanahan untuk balik nama¹⁰⁷.

¹⁰⁶ Retnowati, T., & Boediningsih, W. (2022). The Power of Law To Buy Land A Knock-Off Who Is Not Recognized For Sale Bought It By A Vendor's Heir. *YURISDIKSI : Jurnal Wacana Hukum dan Sains*.

¹⁰⁷ Mahaprakarsa, B., Oktavian, W., Faqridah, D., Maulida, I., & Karina, S. (2024). Juridical Analysis of Transfer of Land Ownership Rights Unknown to the Previous Owner. *Journal of World Science*.

Putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap. Namun, terdapat batasan: jika tidak ada sengketa (misal jual beli bawah tangan terhadap lahan transmigran tanpa lawan tertentu), Mahkamah Agung menegaskan pengadilan tidak berwenang menetapkan hak atas tanah yang tidak disengketakan, sehingga permohonan penetapan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan¹⁰⁸.

d. Pengujian Tulisan/Tanda Tangan (Pasal 1877 KUHPerdata)

Dalam kasus penjual mengingkari tanda tangannya pada perjanjian jual beli bawah tangan, pihak yang dirugikan (pembeli) dapat:

- mengajukan gugatan dan meminta pemeriksaan keaslian tanda tangan sesuai Pasal 1877 KUHPerdata; hakim akan memerintahkan pemeriksaan tulisan di pengadilan untuk menilai sah/tidaknya akta,
- jika terbukti palsu, perjanjian dapat dibatalkan; jika terbukti benar, akta bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian penuh seperti akta otentik sejauh tidak disangkal lagi¹⁰⁹.

2. Mediasi Wajib di Pengadilan

Dalam perkara perdata, sebelum pemeriksaan pokok perkara, hakim wajib melakukan mediasi, yang:

¹⁰⁸ Putra, R. (2020). Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigran Di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat). , 2, 39-56.

¹⁰⁹ Mubarak, A. (2025). Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Tanda Tangan Salah Satu Pihak Berubah dalam Perspektif Hukum Perdata. *Journal of Contemporary Law Studies*.

- memberi kesempatan tambahan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai namun dalam kerangka formal pengadilan,
- jika tercapai kesepakatan, dibuat akta perdamaian (akta van dading) yang berkekuatan eksekutorial dan dapat menjadi dasar tindak lanjut di Kantor Pertanahan.

3. Upaya Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali

Pihak yang dirugikan dan tidak puas dengan putusan pengadilan dapat:

- mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi dan kasasi ke Mahkamah Agung,
- dalam kondisi tertentu, mengajukan peninjauan kembali (PK).

Beberapa sengketa agraria di bawah tangan sampai pada tingkat Mahkamah Agung dan menghasilkan yurisprudensi penting tentang:

- peran akta bawah tangan sebagai dasar pengakuan hubungan keperdataan,
- tetapi tetap tidak menggantikan syarat administratif PPAT untuk pendaftaran peralihan hak¹¹⁰.

4. Sanksi dan Tanggung Jawab PPAT/Notaris (Jika Terlibat)

Jika kerugian timbul karena kelalaian atau pelanggaran Notaris/PPAT (misalnya akta pelepasan hak tidak ditandatangani para pihak di hadapan notaris dan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan), pihak yang dirugikan dapat:

¹¹⁰ Putra, R. (2020). Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigran Di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat). , 2, 39-56.

- menuntut tanggung jawab perdata notaris (ganti rugi) berdasarkan Pasal 1366 KUHPerdata,
- mendorong penjatuhan sanksi administratif (peringatan sampai pemberhentian tidak hormat) melalui Majelis Pengawas sesuai UU Jabatan Notaris
- bila ada unsur pidana (pemalsuan akta, keterangan palsu), melaporkan untuk proses pidana berdasarkan Pasal 263, 264, 266 KUHP¹¹¹.

Berangkat dari penelitian-penelitian di atas, pola strategis yang dapat dirumuskan:

1. Tahap awal non-litigasi:
 - Musyawarah langsung; jika perlu mediasi dengan pihak ketiga netral
 - Memperkuat bukti akta bawah tangan (waarmerking, saksi, pencatatan di kantor desa)
2. Jika gagal/ada iktikad buruk:
 - Ajukan gugatan perdata:
 - wanprestasi atau perbuatan melawan hukum,
 - pembatalan perjanjian/pembatalan akta,
 - penetapan/pengakuan hak dan perintah balik nama,
 - pemeriksaan keaslian tanda tangan

¹¹¹ Rahmah, S., Jalil, H., & Kadir, M. (2024). Legal Dilemma for Land Deed Officials in Transferring Land Title Within Agrarian Reform in Indonesia: A Study in Aceh Province. *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam*.

3. Tindak lanjut administrasi:

- Gunakan putusan pengadilan berkekuatan tetap sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertifikat baru di Kantor Pertanahan.

Dengan kombinasi upaya non-litigasi dan litigasi ini, pihak yang dirugikan memperoleh peluang lebih besar untuk mendapatkan perlindungan hukum efektif dan kepastian atas haknya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, kedudukan hukum pengalihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan secara materiil dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata. Namun secara formil dalam sistem hukum pertanahan, pengalihan tersebut tidak memenuhi ketentuan karena tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dapat langsung dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak, sehingga kedudukannya lemah dalam hal kepastian hukum dan pembuktian.

Kedua, bentuk perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam sengketa pengalihan melalui akta di bawah tangan terdiri dari perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui kewajiban penggunaan akta autentik dan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Sedangkan perlindungan represif diberikan melalui penyelesaian sengketa di pengadilan maupun melalui mediasi, dengan mempertimbangkan itikad baik para pihak serta alat bukti yang diajukan.

Ketiga, efektivitas perlindungan hukum dalam sengketa pengalihan hak melalui akta di bawah tangan sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum pertanahan, konsistensi penegakan hukum, serta kesadaran

masyarakat untuk melakukan pengalihan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penggunaan akta autentik dan pendaftaran peralihan hak merupakan langkah yang paling tepat untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa penggunaan akta di bawah tangan dalam pengalihan hak atas tanah mengandung risiko hukum yang signifikan karena tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang optimal. Oleh karena itu, untuk mewujudkan perlindungan hukum yang efektif terhadap hak atas tanah, setiap pengalihan hak seharusnya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu melalui pembuatan akta autentik oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Dengan demikian, kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap hak atas tanah dapat terjamin secara lebih maksimal.

B. Saran

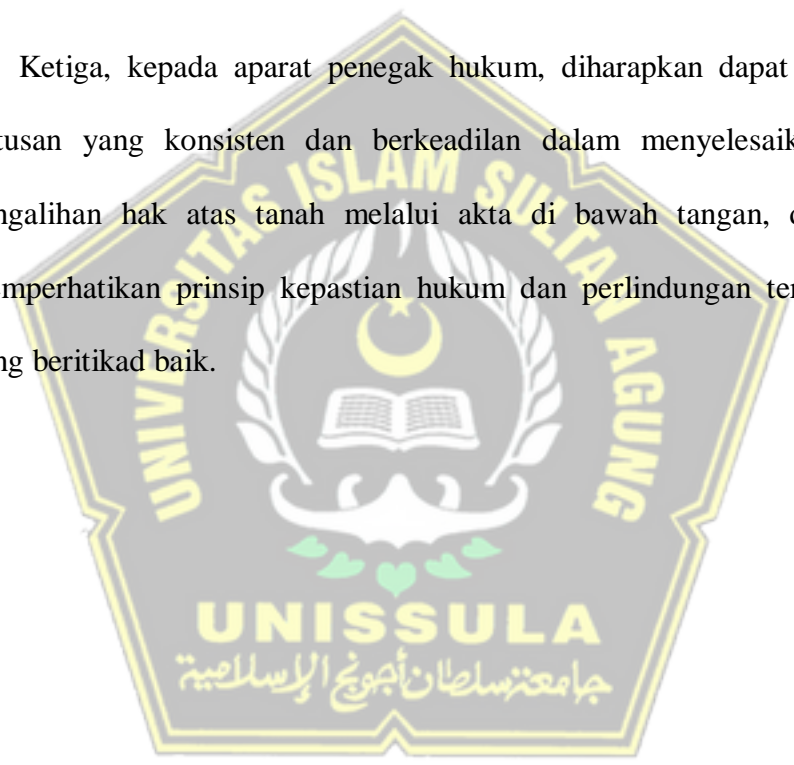
Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian tersebut, penulis memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pembentuk kebijakan, aparat penegak hukum, praktisi pertanahan, maupun masyarakat sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum terkait pengalihan hak atas tanah.

Pertama, kepada masyarakat yang akan melakukan pengalihan hak atas tanah, disarankan agar selalu menggunakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan segera mendaftarkan peralihan hak

tersebut ke kantor pertanahan guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang maksimal.

Kedua, kepada pemerintah dan instansi pertanahan, perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya tertib administrasi pertanahan serta menyederhanakan prosedur dan pelayanan agar masyarakat tidak lagi memilih pengalihan melalui akta di bawah tangan.

Ketiga, kepada aparat penegak hukum, diharapkan dapat memberikan putusan yang konsisten dan berkeadilan dalam menyelesaikan sengketa pengalihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan, dengan tetap memperhatikan prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

QS. Al-Baqarah (2): 188

QS. An-Nisa (4): 29

QS. Al-Baqarah (2): 282

QS. Al-Maidah (5): 1

HR. Ahmad No. 20172; HR. Al-Baihaqi tentang larangan mengambil harta orang lain tanpa hak

HR. Muslim No. 2564 tentang kewajiban menunaikan amanah dan larangan kezaliman

HR. Abu Dawud No. 3594; HR. Tirmidzi No. 1352 tentang kewajiban memenuhi perjanjian

HR. Abu Dawud No. 3582 tentang penyelesaian sengketa secara adil

B. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama, 2018.

Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana, 2015.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

- HS, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2014.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

C. Peraturan Perundangan-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN yang berkaitan dengan tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah.

D. Jurnal

Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, artikel tentang kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Jurnal Rechtsvinding, artikel mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan.

Jurnal Arena Hukum, artikel tentang perlindungan hukum hak atas tanah.

Jurnal Ilmu Hukum, artikel mengenai sengketa pertanahan dan penyelesaiannya.

Jurnal Yuridis, artikel tentang pengalihan hak atas tanah dan pembuktian dalam peradilan perdata.

E. Surat Kabar dan Majalah

Kompas. “Sengketa Tanah dan Problematika Administrasi Pertanahan di Indonesia.” Edisi Hukum dan HAM.

Tempo. “Maraknya Sengketa Tanah Akibat Transaksi di Bawah Tangan.”

Majalah Hukum Nasional, artikel mengenai reformasi agraria dan kepastian hukum pertanahan.

F. Internet

Website resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (www.atrbpn.go.id).

Website Mahkamah Agung Republik Indonesia (www.mahkamahagung.go.id).

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (putusan3.mahkamahagung.go.id).

JDIH Sekretariat Negara Republik Indonesia (www.jdih.setneg.go.id).

Portal Garuda (garuda.kemdikbud.go.id)



