

**ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA BALIK NAMA  
HAK ATAS TANAH YANG PENJUALNYA TIDAK  
DIKETAHUI KEBERADAANNYA  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 14/Pdt.G/2023/PN Lbp)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**RICHAD APRIANUS WARUWU  
NPM. 218.400.111**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 11/3/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)11/3/26

**ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA BALIK NAMA HAK ATAS  
TANAH YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA**

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 14/Pdt.G/2023/PN Lbp)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Sarjana di Fakultas Hukum

Universitas Medan Area

**OLEH :**

**RICHAD APRIANUS WARUWU**

**NPM : 218400111**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 11/3/26

Access From (repositori.uma.ac.id)11/3/26

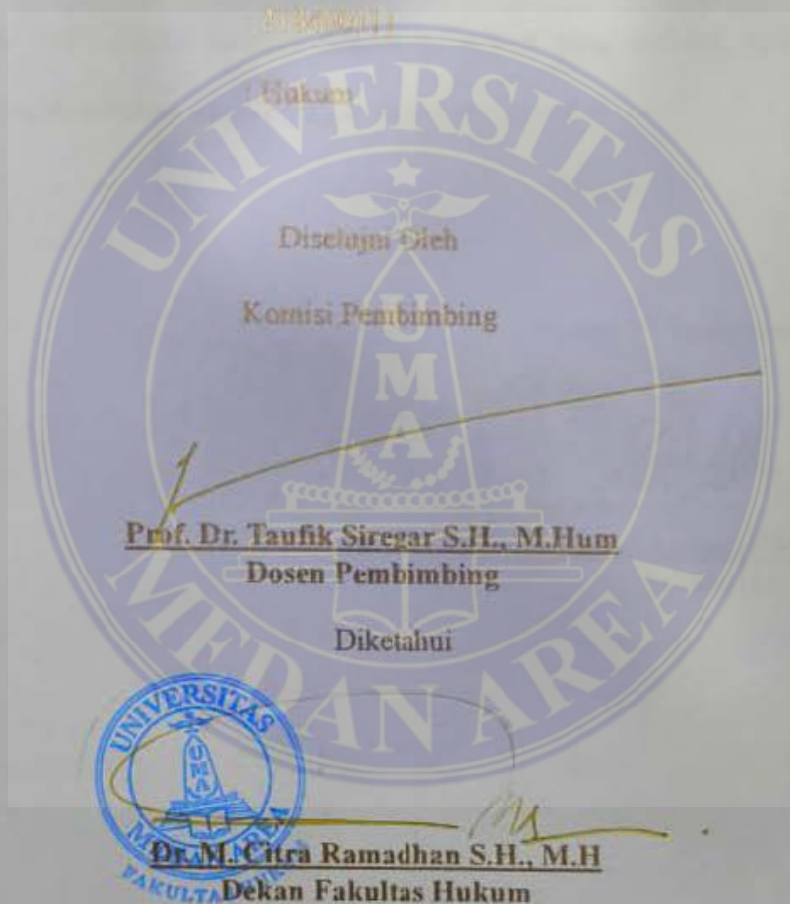
## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Analisis Hukum Terhadap Sengketa Balik Nama  
Hak Atas Tanah Yang Beradanya Tidak Terdaftar  
Keberadaannya (Studi Kasus: Persepsi  
1411406202-VRN, Lingo)

Nama : Richad Aprianus Waruwu

NPM : 210200111

Fakultas : Hukum



Tahun Lulus: 2025

## HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana yang merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 15 September 2025



Richad Aprianus Waruwu  
218400111



## HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Richad Aprianus Waruwu

NPM : 218400111

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

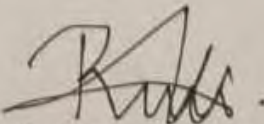
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: Analisis Hukum Terhadap Sengketa Balik Nama Hak Atas Tanah Yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Lbp).

Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan  
Pada tanggal : 15 September 2025  
Yang menyatakan

  
(Richad Aprianus Waruwu)

## ABSTRAK

### **ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA BALIK NAMA HAK ATAS TANAH YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (Studi Putusan No. 14/pdt.G/2023/PN.Lbp)**

Oleh :

**Richad aprianus Waruwu**  
**Npm : 218400111**

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis sengketa hukum terkait proses balik nama hak atas tanah dalam kasus penjual yang tidak diketahui keberadaannya. Fokus kajian diarahkan pada mekanisme balik nama sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Lbp. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum agraria. Data diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara dengan hakim yang memutus perkara, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan gambaran menyeluruh. Hasil kajian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, meskipun tidak disertai akta autentik, tetap dapat dianggap sah secara hukum perdata apabila terpenuhi syarat materiil, seperti adanya kesepakatan, bukti pembayaran, serta saksi yang mendukung. Keabsahan tersebut semakin kuat apabila diperoleh putusan pengadilan yang mengesahkannya. Dalam perkara ini, hakim memberikan pertimbangan hukum yang menegaskan bahwa putusan pengadilan dapat menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan. Penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur formal jual beli tanah dan kewajiban menggunakan akta autentik untuk menghindari potensi sengketa. Disarankan agar pihak-pihak yang bertransaksi tanah memahami peraturan yang berlaku, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hak dapat terjamin, serta sengketa serupa dapat diminimalisir di masa mendatang.

**Kata Kunci:** *Sengketa Tanah, Balik Nama, Jual Beli Bawah Tangan, Putusan Pengadilan, Kepastian Hukum.*

## ABSTRACT

### ***LEGAL ANALYSIS OF DISPUTES REGARDING THE TRANSFER OF NAMES ON LAND RIGHTS WHERE THE SELLER'S EXISTENCE IS UNKNOWN (Study Of Decision Number : 14/pdt.G/2023/PN.Lbp)***

By :

**Richad aprianus Waruwu**  
**Npm : 218400111**

*This study analyzes legal disputes over land title transfers when the seller's whereabouts are unknown, focusing on the mechanism under prevailing laws and judicial considerations in Decision No. 14/Pdt.G/2023/PN Lbp of the Lubuk Pakam District Court. Using a normative juridical approach, data were collected through literature review and interviews with the presiding judge, then analyzed qualitatively. Findings reveal that informal land sales without an authentic deed can still be deemed valid under civil law if material requirements—such as mutual consent, proof of payment, and witness testimony—are met, and their validity is reinforced by a court ruling. In this case, the court's decision provided a legal basis for the buyer to process the title transfer at the land office. The study underscores the importance of legal awareness and compliance with formal procedures in land transactions to ensure legal certainty and prevent future disputes.*

**Keywords:** Land Dispute, Title Transfer, Informal Sale, Court Decision, Legal Certainty.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. Data Pribadi

Nama : Richad Aprianus Waruwu  
Tempat/Tgl Lahir : Gunungsitoli/04 April 2003  
Alamat : Jl. Sudirman Blk. Pasar Beringin  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Kristen Protestan

### 2. Data Orang Tua

Ayah : Adaniatman Waruwu  
Ibu : Sefrina Zai  
Anak Ke : 3 Dari 6 Bersaudara

### 3. Pendidikan

SD : Lulus Tahun 2015  
SMP : Lulus Tahun 2018  
SMA : Lulus Tahun 2021



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Maha Esa atas kasih dan penyertaan-Nya yang sempurna, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA BALIK NAMA HAK ATAS TANAH YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (Studi Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/Pn.Lbp)”. dengan baik. Segala hikmat, kekuatan, dan damai sejahtera yang telah Tuhan anugerahkan menjadi sumber semangat selama proses penyusunan skripsi ini, dari awal hingga akhir.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yayasan Pendidikan Haji Agus Salim Universitas Medan Area.
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng. M.Sc Selaku Rektor Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Muhammad Yusrizal Adi Syahputra, S.H., M.H. Selaku Wakil Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Nanang Tomi Sitorus S.H, M.H Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar S.H., M.H Selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

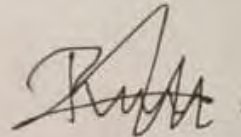
7. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution S.H., M.H Selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Ibu Dr. Montayana Meher S.H, M.Kn Selaku Kepala Pusat Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Bapak Riswan Munthe S.H., M.H Selaku Kepala Laboratorium dan Kepala Biro Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. .
10. Prof. Dr. Taufik Siregar S.H., M.Hum Selaku Dosen Fakultas Hukum dan Dosen Pembimbing yang selalu memberikan nasehat dan arahan kepada saya sebagai penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Bapak Isnaini S.H., M.Hum, Ph.D, Selaku Dosen Fakultas Hukum dan ketua panitia dalam skripsi ini, yang telah membantu penulis dalam memberikan saran dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
12. Bapak Zaini Munawir, S.H, M.Hum Selaku Dosen Fakultas Hukum dan Sekretaris Panitia dalam skripsi ini yang telah membantu membantu penulis dalam memberikan saran dan masukan dalam penyusunan skripsi iniBapak
13. Ibu Dr. Rafiqi S.H., M.M., M.Kn Selaku Selaku Penguji dalam skripsi ini yang telah membantu penulis dalam memberikan saran dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
14. Seluruh Staff/Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah.
15. Seluruh staff IT Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak membantu dalam setiap proses perkuliahan hingga perskripsian.
16. Teristimewa kepada kedua orangtua penulis, Ayahanda Adaniatman Waruwu dan Ibunda Sefrina Zai. Terimakasih atas segala kasih sayang yang diberikan

dalam membesarkan dan mendidik penulis selama ini sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita.

17. Seluruh saudara dan kerabat, yang tak dapat penulis sebutkan satu per satu, namun telah memberikan semangat, bantuan, dan dukungan dalam berbagai bentuk selama proses penyusunan skripsi ini.
18. Seluruh rekan seperjuangan angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Terutama untuk teman - teman bidang perdata dan pidana yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
19. ibu Maria Soraya Murniaty Br. Sitinjak, S.H. selaku Hakim yang menangani studi peneliti penulis yang bersedia di wawancara menjadi narasumber penulis.
20. Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagai tempat penelitian penulis, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis sadar bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena penulis juga mengharapkan kritik yang membangun dan saran yang baik untuk penulis dalam menyempurnakan karya ilmiah skripsi ini. Demikianlah penulis niatkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Medan, 15 September 2025



( Richad Aprianus Waruwu )

## DAFTAR ISI

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>ABSTRAK .....</b>                                    | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                   | <b>vi</b>   |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>                       | <b>ivii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                              | <b>vii</b>  |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                  | <b>xi</b>   |
| <b>BAB I PEMBAHASAN .....</b>                           | <b>1</b>    |
| <b>1.1 Latar Belakang.....</b>                          | <b>1</b>    |
| <b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>                         | <b>5</b>    |
| <b>1.3 Tujuan Penelitian .....</b>                      | <b>5</b>    |
| <b>1.4 Manfaat Penelitian .....</b>                     | <b>6</b>    |
| <b>1.5 Keaslian Penelitian.....</b>                     | <b>7</b>    |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                    | <b>9</b>    |
| <b>2.1 Tinjauan Umum Tentang Sengketa .....</b>         | <b>9</b>    |
| 2.1.1 Pengertian Sengketa .....                         | 9           |
| 2.1.2 Pengertian sengketa tanah .....                   | 10          |
| 2.1.3 Sebab Terjadinya Sengketa Tanah .....             | 11          |
| <b>2.2 Tinjauan Umum Tentang Balik Nama .....</b>       | <b>14</b>   |
| 2.2.1 Peralihan Hak .....                               | 14          |
| 2.2.2 Proses Balik Nama .....                           | 15          |
| <b>2.3 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....</b>            | <b>18</b>   |
| 2.3.1 Pengertian hak atas tanah .....                   | 18          |
| 2.3.2 Jenis-jenis hak atas tanah .....                  | 19          |
| 2.3.3 Wewenang Pemegang Hak Penguasaan atas Tanah ..... | 22          |
| 2.3.4 Sifat dan ciri-ciri hak atas tanah.....           | 22          |
| <b>2.4 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....</b>        | <b>23</b>   |
| 2.4.1 Jual Beli Secara Umum.....                        | 23          |
| 2.4.2 Syarat-Syarat Jual Beli.....                      | 24          |



|                                                                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.3 Jual Beli Dibawah Tangan.....                                                                                                                                                      | 26        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                                                                                                                                                   | <b>30</b> |
| <b>3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian .....</b>                                                                                                                                             | <b>30</b> |
| 3.1.1 Waktu Penelitian .....                                                                                                                                                             | 30        |
| 3.1.2 Tempat Penelitian .....                                                                                                                                                            | 31        |
| <b>3.2 Metodologi Penelitian .....</b>                                                                                                                                                   | <b>31</b> |
| 3.2.1 Jenis Penelitian.....                                                                                                                                                              | 31        |
| 3.2.2 Jenis Data .....                                                                                                                                                                   | 32        |
| 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data .....                                                                                                                                                      | 32        |
| 3.2.4 Analisis Data .....                                                                                                                                                                | 33        |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                                                                                                                                      | <b>35</b> |
| <b>4.1 Mekanisme Balik Nama Hak Atas Tanah Dalam Peralihan Hak Melalui<br/>Jual Beli Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Di<br/>Indonesia. ....</b>                           | <b>35</b> |
| 4.1.1 Dasar Hukum Balik Nama .....                                                                                                                                                       | 35        |
| 4.1.2 Prosedur Balik Nama di Kantor Pertanahan (BPN).....                                                                                                                                | 40        |
| 4.1.3 Solusi Hukum dalam Kasus Khusus (Pengesahan jual beli melalui<br>putusan pengadilan) .....                                                                                         | 45        |
| <b>4.2 Pertimbangan Hukum Yang Digunakan Oleh Majelis Hakim Dalam<br/>Memutus Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dalam<br/>Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/Pn.Lbp. ....</b> | <b>47</b> |
| 4.2.1 Posisi Kasus .....                                                                                                                                                                 | 47        |
| 4.2.2 Pertimbangan Hakim.....                                                                                                                                                            | 49        |
| 4.2.3 Analisis Penulis .....                                                                                                                                                             | 57        |
| <b>BAB V PENUTUP .....</b>                                                                                                                                                               | <b>66</b> |
| <b>5.1 Kesimpulan .....</b>                                                                                                                                                              | <b>66</b> |
| <b>5.2 Saran .....</b>                                                                                                                                                                   | <b>67</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                                                                                                                                               | <b>68</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                                                                                                                                                                     | <b>74</b> |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran vital dalam keberlangsungan hidup masyarakat. Sebagai salah satu sumber daya alam utama, tanah digunakan untuk berbagai keperluan, seperti mata pencaharian, pemenuhan kebutuhan sandang, pangan, papan/tempat tinggal, serta kebutuhan lainnya. Selain memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan spiritual yang mendalam.

Tanah mempunyai arti dan peranan yang penting bagi kehidupan manusia, karena setiap orang membutuhkan tanah selama hidupnya sampai mati dan mengingat susunan kehidupan dan struktur ekonominya yang sebagian besar masih bersifat agraris. Bumi memiliki makna multidimensi bagi kehidupan manusia. Pertama, dari segi ekonomi, tanah merupakan alat produksi yang dapat mendatangkan kemakmuran. Kedua, Tanah secara politis dapat menentukan posisi pengambilan keputusannya sendiri di masyarakat. Ketiga, modal budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah berarti suci karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke bumi.<sup>1</sup>

Salah satu bentuk sengketa yang kerap terjadi di masyarakat adalah peralihan hak atas tanah yang tidak melalui prosedur hukum yang sah. Meskipun sudah ada

---

<sup>1</sup> Nugroho, Heru., *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2001), Hal. 237.

aturan tegas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, masyarakat masih sering melakukan transaksi jual beli tanah secara tidak resmi, atau dikenal dengan istilah "jual beli di bawah tangan." Praktik semacam ini dilakukan hanya berdasarkan kepercayaan, tanpa adanya akta resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, banyak transaksi yang kemudian menimbulkan sengketa karena tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup, dan pembeli sering kali tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibelinya.<sup>2</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah "jual beli" secara eksplisit hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang mengatur mengenai jual beli hak milik atas tanah. Sementara itu, dalam pasal-pasal lainnya, tidak terdapat penyebutan langsung mengenai jual beli, melainkan digunakan istilah dialihkan. Istilah pengalihan dalam konteks ini merujuk pada tindakan hukum yang dilakukan secara sadar untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pengalihan hak tersebut dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau hibah wasiat. Oleh karena itu, meskipun dalam ketentuan hukum hanya disebutkan istilah dialihkan, perbuatan hukum yang termasuk dalam kategori tersebut mencakup juga pemindahan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli.<sup>3</sup>

Dalam pasal 1457 KUHPer menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian/akad dimana pihak asal berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak

---

<sup>2</sup> Siti Zuliana, "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt. G/2023/Pn. Unr)," *Jurnal Akta Notaris* Vol. 3, No. 2 (2024). Hal. 241

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya" (Sinar Grafika, 2023), Hal. 76

lain berjanji untuk membayar harga yang dijanjikan. Namun Dalam konteks jual beli tanah, jika tidak dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka dapat menimbulkan permasalahan seperti sengketa kepemilikan, kesulitan dalam proses balik nama sertifikat, serta ketidakjelasan status hukum tanah yang diperjualbelikan. Oleh karena itu, mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan menjadi hal yang sangat penting guna menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Kendala utama yang dihadapi Masyarakat desa sering kali kesulitan dalam mengurus masalah tanah karena mereka kurang memahami prosedur administrasi dan hukum yang berlaku. Mereka juga tidak tahu pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat, sehingga rawan terkena sengketa. Kurangnya pengetahuan tentang peraturan pertanahan juga menyebabkan banyak transaksi jual beli tanah yang tidak sah, yang dapat merugikan kedua belah pihak.<sup>4</sup>

Masyarakat masih sering melakukan jual beli hak atas tanah secara informal atau di bawah tangan. Proses ini biasanya hanya dibuktikan dengan kwitansi yang dibuat oleh penjual dan diberikan kepada pembeli, disertai dengan penyerahan sertifikat tanah. Selain itu, praktik jual beli tanah secara informal juga kerap dilakukan di hadapan kepala desa. Namun, seiring dengan perkembangan hukum pertanahan, ketentuan mengenai jual beli tanah mengalami perubahan.<sup>5</sup> Namun, seiring dengan perkembangan hukum pertanahan, ketentuan mengenai jual beli tanah mengalami perubahan, di mana transaksi jual beli tanah harus dilakukan di

<sup>4</sup> Men Wih Widiatno, Dkk., "Penyuluhan Hukum Tentang Permasalahan Dan Pencegahan Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Tamansari Kabupaten Bogor" Jurnal Abdimas Vol 11, No 3 (2025) Hal. 128

<sup>5</sup> Nurlaili Azizah Rahmadhani Dan Edi Wahjuningati, "Problematisa Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya," Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan) (2024), Hal. 57



hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada wilayah hukum Pengadilan Lubuk Pakam terdapat suatu kasus yaitu pada perkara Nomor 14/Pdt.G/2023/Lbp yang menyangkut permasalahan Balik Nama Tanah Akibat Penjual Tidak Diketahui Keberadaannya. sengketa berawal dari jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui prosedur yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu penyebabnya adalah masih adanya kebiasaan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan, baik melalui kwitansi sederhana maupun hanya berdasarkan kesepakatan lisan. Padahal, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Ketidak hadirannya penjual dalam proses balik nama menjadi permasalahan utama dalam kasus ini. Dalam banyak kasus serupa, pembeli kesulitan mengurus hak kepemilikannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena syarat balik nama memerlukan tanda tangan pihak penjual. Jika penjual tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menandatangani dokumen, maka pembeli tidak bisa memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibeli.

Putusan ini menjadi relevan untuk diteliti karena mencerminkan tantangan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, khususnya terkait kepastian hukum dalam jual beli tanah. Selain itu, kasus ini juga mengilustrasikan pentingnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum dalam transaksi tanah agar terhindar dari sengketa yang dapat berujung pada kerugian hukum dan materiil.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis lebih dalam dengan mengangkat judul "**Analisis Hukum Terhadap Sengketa Balik Nama Hak Atas Tanah yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Putusan Nomor 14/Pdt. G/2023/Pn.Lbp)**"

## 1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas dapat dikemukakan dua rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana mekanisme balik nama hak atas tanah dalam peralihan hak melalui jual beli menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam memutus sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/Pn.Lbp?

## 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme balik nama hak atas tanah dalam peralihan hak melalui jual beli menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam memutus sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/Pn.Lbp.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat dilihat dari 2 aspek :

### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam memahami aspek hukum terkait sengketa balik nama hak atas tanah yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya wawasan mengenai prosedur hukum dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah serta peran hukum agraria dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berhak atas tanah tersebut.

### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat maupun instansi terkait mengenai mekanisme penyelesaian sengketa balik nama hak atas tanah ketika penjual tidak diketahui keberadaannya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam proses administrasi pertanahan serta memberikan solusi bagi pembeli yang mengalami kendala dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibeli. Dengan demikian, masyarakat dapat memahami langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan permasalahan serupa secara efektif dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## 1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dalam skripsi ataupun jurnal belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi ataupun jurnal yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Skripsi atas nama Sekar Dwi Cahyaningrum, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara dengan nomor induk Mahasiswa 1906200411. dengan judul **“KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN Kis)”**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Proses Pembuatan Akta Hibah dalam Perundang-undangan?
  2. Bagaimana Pertanggung Jawaban PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah?
  3. Bagaimana Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis ?
2. Skripsi atas nama Lisa Wulandari, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan agung Semarang dengan nomor induk Mahasiswa 30301800213. dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN Smg)”**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :



1. Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli terhadap jual beli hak atas tanah?
3. Skripsi atas nama Sabrina Ayu Andini, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan nomor induk Mahasiswa 100090169. dengan judul **“PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH”**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah?

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Sengketa

##### 2.1.1 Pengertian Sengketa

Istilah sengketa dan konflik seringkali digunakan secara bergantian karena memiliki makna yang hampir serupa, sehingga untuk memahami keduanya secara utuh diperlukan penjelasan mendalam mengenai pengertian masing-masing. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Rachamadi Usman menyatakan konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>6</sup>

Suyud Margono juga menjelaskan bahwa Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, “*Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*”, (Bandung, Pt Citra Aditya Bakti, 2003), Hal 1.

adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.<sup>7</sup>

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalah pahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>8</sup> Sengketa dalam konteks hukum tidak hanya melibatkan perbedaan kepentingan semata, tetapi juga menyangkut klaim hak yang dianggap dilanggar atau tidak diakui oleh pihak lain. Ketika masing-masing pihak merasa memiliki dasar hukum yang kuat terhadap suatu objek atau hak, maka permasalahan tersebut dapat berkembang menjadi perselisihan.

### 2.1.2 Pengertian sengketa tanah

Pengertian sengketa tanah berdasarkan pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni: *“Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.”*

Menurut Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu

---

<sup>7</sup> Suyud Margono, , *“Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase”*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), Hal. 34.

<sup>8</sup> Benhard Limbong, *“Konflik Pertanahan”*, (Jakarta:Margaretha Pustaka, 2011), Hal. 1.

perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>9</sup>

penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi merujuk pada penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, di mana para pihak mengajukan perkara ke pengadilan untuk mendapatkan putusan yang mengikat secara hukum. Proses ini umumnya ditempuh sebagai upaya terakhir apabila metode penyelesaian di luar pengadilan tidak berhasil. Sementara itu, penyelesaian secara non-litigasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar mekanisme peradilan formal, seperti melalui mediasi, konsiliasi, atau arbitrase. Jalur non-litigasi cenderung lebih fleksibel karena memungkinkan para pihak untuk memilih prosedur yang sesuai dengan kepentingan dan karakteristik permasalahan yang mereka hadapi, dengan tujuan utama mencapai kesepakatan secara damai dan efisien.<sup>10</sup>

### 2.1.3 Sebab Terjadinya Sengketa Tanah

Sengketa hukum terkait tanah memiliki keterkaitan erat dengan prinsip dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai negara yang menjunjung tinggi kesejahteraan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, “*Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*”, (Jakarta: Djambatan, 2005), Hal. 18.

<sup>10</sup> Redho Prasetya Putera, “*Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasaman*,” Thesis Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas, (2022), Hal.4



2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 11/2016), yang dimaksud dengan kasus pertanahan mencakup sengketa, konflik, maupun perkara pertanahan yang membutuhkan penanganan sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau kebijakan yang berlaku. Selanjutnya, dalam Pasal 1 angka 2 Permen tersebut dijelaskan bahwa sengketa tanah merupakan perselisihan dalam bidang pertanahan yang melibatkan individu, badan hukum, atau lembaga, namun bersifat terbatas dan tidak menimbulkan dampak yang luas.

Faktor penyebab timbulnya sengketa tanah pertanahan yaitu:

1. perbandingan luas tanah dan pertumbuhan penduduk tidak seimbang.
2. Tanah sudah menjadi komoditi ekonomi.
3. Ketimpangan struktur penguasaan tanah.
4. Tumpang tindih peraturan dan lembaga yang menangani pertanahan.
5. Penelantaran tanah.
6. Tidak tertib administrasi pengelolaan aset tanah.

Sengketa pertanahan ini semakin sering terjadi dalam berbagai bentuk di tengah masyarakat. Dalam upaya penyelesaiannya, berbagai pihak turut terlibat, termasuk unsur negara maupun lembaga non-pemerintah seperti lembaga swadaya masyarakat. Namun demikian, proses penyelesaian hukum atas sengketa tersebut kerap menemui hambatan, bahkan tidak jarang berakhir tanpa kesepakatan yang jelas. Kondisi ini justru berpotensi memperburuk eskalasi konflik dan memperpanjang proses penyelesaian secara yuridis

Menurut Maria S. W. Sumardjono, penyebab utama terjadinya sengketa tanah secara umum dapat berupa:

- a) Benturan kepentingan yang timbul dari kepentingan material atau benturan kepentingan baik kepentingan substantif, kepentingan procedural dan minat psikologis;
- b) Konflik secara struktural, yang disebabkan oleh model tindakan merusak, mengendalikan Properti sumber daya yang tidak seimbang;
- c) Konflik nilai timbul dari perbedaan cara menilai dan berperilaku, perbedaan pandangan ideologis dan religius terhadap kehidupan, serta penilaian diri yang mengabaikan penilaian orang lain;
- d) Konflik hubungan dapat diakibatkan oleh tingkat emosi yang tinggi, kesalahpahaman, kesalahpahaman, kurangnya komunikasi, dan perilaku negatif yang berulang.
- e) Konflik data karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang salah, perbedaan pendapat tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan prosedur penilaian yang berbeda.<sup>11</sup>

Beragam faktor yang melatar belakangi timbulnya sengketa tanah menunjukkan bahwa permasalahan pertanahan di Indonesia bersifat kompleks dan multidimensional. Sengketa tidak hanya dipicu oleh kebutuhan ekonomi dan kepentingan atas lahan, tetapi juga oleh persoalan struktural, kultural, dan administratif. Ketidakseimbangan antara kebutuhan akan lahan dengan pertumbuhan penduduk serta lemahnya sistem administrasi pertanahan memperbesar peluang terjadinya konflik. Selain itu, perbedaan pandangan, nilai, hingga kekeliruan dalam pengelolaan data pertanahan turut memperkeruh situasi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah tidak cukup hanya dengan pendekatan

---

<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono, *"Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya"* (Jakarta: Kompas, 2008), Hal. 112-113

hukum formal, tetapi juga memerlukan pemahaman terhadap akar penyebab yang bersifat sosial, ekonomi, dan psikologis, sehingga dapat dicapai solusi yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Balik Nama

### 2.2.1 Peralihan Hak

Desi Handayani Simbolon dan Isnaini menjelaskan bahwa Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Ketika seseorang telah mengalihkan haknya (hak atas tanah), kepada orang lain “secara sah” maka orang tersebut sudah tidak punya hak lagi atas tanah yang dialihkan, sejak dilakukannya peralihan hak. Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan dalam perusahaan;
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Simbolon, D. H., & Isnaini, I. “*Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa*”. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 4, No.2, (2017), Hal. 38.

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrari (UUPA) Pasal 26 :

- 1) Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan orang asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 1 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>13</sup>

### 2.2.2 Proses Balik Nama

“Balik nama” merupakan perpindahan hak milik atau peristiwa jual beli. Proses balik nama dilakukan dihadapan PPAT setelah adanya transaksi jual beli

---

<sup>13</sup> Haluti, R. A. “*Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”, Lex Privatum, Vol. 6 No. 6 (2018).Hal. 138

tanah antara penjual dan pembeli. Untuk pendaftaran balik nama dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai keberadaan tanah yang dijual. Setelah balik nama berhasil dilakukan, selanjutnya dilakukan pencoretan nama pemilik tanah sebelumnya digantikan dengan nama pemilik tanah yang baru. Dalam proses balik nama ini dibutuhkan waktu antara 3-4 minggu di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Setempat.<sup>14</sup>

Setelah Akta Jual Beli (AJB) selesai dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyerahkan berkas-berkas terkait ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk mengurus proses balik nama sertifikat kepada pembeli sebagai pemilik baru. Sesuai dengan ketentuan, penyerahan dokumen tersebut harus dilakukan paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, prosedur perubahan hak atas tanah atau balik nama sertifikat meliputi penyerahan dokumen berikut ke Kantor Pertanahan:

- a) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat dalam dua rangkap.
- b) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika dikuasakan.
- c) Sertifikat Hak atas Tanah dalam bentuk asli dan fotokopi.
- d) Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT yang telah lengkap.
- e) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku serta telah dilegalisasi oleh pihak berwenang.
- f) Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh).

---

<sup>14</sup> Muchaendriana, M. S., & Handoko, W “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang”. *Notarius*, Vol. 15, No. 1, (2022), Hal. 210



- g) Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- h) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tahun terakhir jika ada.<sup>15</sup>

Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

1. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
2. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
4. Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Mokoagow, A.A., "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" Jurnal Lex Privatum, Vol.5, No.4, (2017) Hal. 24-25

<sup>16</sup> Sabrina Ayu Andini, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik, Fakultas Hukum", (Surakarta, Unm, 2015), Hal, 47

## 2.3 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

### 2.3.1 Pengertian hak atas tanah

Urip Santoso menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>17</sup>

Boedi Harsono menjelaskan hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>18</sup>

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa tanah merupakan bagian dari permukaan bumi, sehingga hak atas tanah merujuk pada hak kepemilikan atas permukaan bumi tersebut. Ayat (2) menambahkan bahwa meskipun hak kepemilikan hanya mencakup permukaan tanah,

---

<sup>17</sup> Santoso, U.,(A)“*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*.”(Jakarta: Kencana, 2012), Hal. 84

<sup>18</sup> Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*”, (Jakarta: Djambatan, 2007), Hal.283

penggunaannya dapat meliputi tanah itu sendiri, permukaan bumi, air, dan ruang di atasnya.<sup>19</sup>

### 2.3.2 Jenis-jenis hak atas tanah

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. hak milik, merupakan jenis hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan memberikan kewenangan penuh bagi pemiliknya, baik individu maupun badan hukum. Kepemilikan hak ini dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti pembelian, pewarisan, atau hibah. Meskipun hak milik merupakan bentuk kepemilikan tertinggi atas tanah, penggunaannya tetap dibatasi oleh kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hak milik dapat berakhir jika tanah tersebut kembali menjadi milik negara atau hilang akibat musnahnya tanah tersebut.
- b. Hak guna usaha adalah hak yang diberikan untuk mengelola tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu, dengan tujuan pemanfaatan di sektor pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini dapat dimiliki oleh individu yang berkewarganegaraan Indonesia serta badan hukum yang didirikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia dan berkedudukan di

---

<sup>19</sup> Muhamad Sadi, Dkk, “*Hukum Agrarian Di Indonesia*” (Jakarta: Kencana, 2022) Hal. 55-

wilayah Indonesia, berdasarkan keputusan yang ditetapkan oleh pemerintah.

- c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan masa berlaku maksimal 30 tahun. Jika diperlukan, hak ini dapat diperpanjang hingga 20 tahun berdasarkan permohonan pemegang hak serta mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan bangunan. Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara melalui keputusan pemerintah atau atas tanah hak milik berdasarkan perjanjian resmi antara pemilik tanah dan pemohon hak tersebut.
- d. Hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain, dengan kewenangan dan kewajiban yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak oleh pejabat berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Hak ini tidak termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa maupun pengolahan tanah. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Pemberian hak ini dapat disertai dengan pembayaran, imbalan jasa, atau diberikan secara cuma-cuma. Hak pakai dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, warga negara asing yang berdomisili di Indonesia, badan hukum Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- e. Hak sewa untuk bangunan adalah hak untuk memanfaatkan tanah milik pihak lain dengan membayar sejumlah uang sewa, yang dibuktikan

melalui suatu perjanjian. Hak ini dapat diberikan kepada individu, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, serta kepada badan hukum tanpa terkecuali.

- f. Hak untuk membuka tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur melalui Peraturan Pemerintah. Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengelola lahan yang belum dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. hak untuk memungut hasil hutan juga hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam peraturan yang sama. Namun, kepemilikan hak ini tidak serta-merta menjadikan pemegangnya sebagai pemilik tanah hutan, melainkan hanya memberikan izin untuk mengambil hasil hutan secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk melakukan berbagai tindakan hukum, seperti jual beli, hibah, atau bentuk peralihan lainnya. Jika pemegang hak meninggal dunia, hak tersebut secara otomatis beralih kepada ahli waris tanpa memerlukan tindakan hukum tambahan. Oleh karena itu, hak atas tanah dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain, namun proses ini harus mengikuti prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan demi kepastian dan perlindungan hukum.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Faridy, F, “*Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris*”, Jurnal Sosial Dan Humaniora, . (2019) Hal. 2-3



### 2.3.3 Wewenang Pemegang Hak Penguasaan atas Tanah

Adapun Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya terbagi menjadi dua :

1. Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, meliputi bumi, air dan ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA 1960 dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi diatur dalam (Pasal 4 Ayat (2) UUPA 1960).
2. Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang dalam penggunaan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, seperti wewenang pada tanah hak milik yaitu untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan; wewenang pada tanah hak guna bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan atau membangun bangunan di atas tanah yang bukan miliknya tetapi masih milik negara; wewenang pada tanah hak guna usaha yaitu menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, peternakan, perikanan atau perkebunan.<sup>21</sup>

### 2.3.4 Sifat dan ciri-ciri hak atas tanah

Adapun sifat dan ciri-ciri hak milik, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> Umi Supratiningsih Dkk, “*Penguasaan Tanah Pantai Presektif Hukum Agraria Dan Hukum Islam*” (Jakarta: Prenadamedia Group, 2023), Hal. 10-11.

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA);
- b. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya;
- c. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat;
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak guna bagi hasil dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya;
- e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA);
- f. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA);
- g. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).<sup>22</sup>

## 2.4 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 2.4.1 Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian. Untuk suatu perjanjian dapat dianggap sah, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam

---

<sup>22</sup> *Op.Cit.*, Boedi Harsono, Hal. 54

Pasal 1320 KUHP, yaitu: adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri, kemampuan atau kecakapan hukum untuk membuat perikatan, adanya objek tertentu, serta alasan yang sah menurut hukum. Apabila syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan, artinya perjanjian tetap dianggap ada hingga ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Sebaliknya, jika yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif yaitu objek tertentu dan sebab yang halal, maka perjanjian dianggap batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada.

#### 2.4.2 Syarat-Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

##### 1. Syarat Materiil

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

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan

sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

## 2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **2.4.3 Jual Beli Dibawah Tangan**

Perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal, menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.



Secara hukum, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tetap dapat dianggap sah jika memenuhi unsur adanya saksi, dokumen tertulis, serta asas pembayaran tunai. Berdasarkan Pasal 164 HIR, surat tetap diakui sebagai alat bukti yang sah dalam proses peradilan perdata. Oleh karena itu, akta di bawah tangan tetap dapat dijadikan alat pembuktian dalam perkara sengketa di pengadilan. Namun, kekuatan pembuktiannya lebih rendah dibandingkan akta otentik, karena akta di bawah tangan merupakan alat bukti bebas yang penilaiannya diserahkan kepada hakim. Kendati demikian, selama isi akta tidak disangkal oleh pihak yang membuatnya, maka alat bukti tersebut tetap memiliki kekuatan hukum. Karena tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka idealnya penandatanganannya disaksikan oleh pihak lain sebagai bentuk perlindungan hukum.

Transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan seringkali terjadi karena berbagai alasan, seperti kendala finansial, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap peraturan hukum, serta pengaruh budaya adat yang masih memegang sistem kekeluargaan dan kemasyarakatan. Tidak adanya ketentuan hukum yang secara tegas mengatur pelanggaran dalam jual beli tanah secara dibawah tangan ini membuat masyarakat tetap melakukan praktik tersebut meskipun seharusnya dilarang. Ketiadaan regulasi yang menjelaskan akibat hukum serta sanksi terhadap pihak-pihak yang melanggar aturan dalam transaksi jual beli di bawah tangan, menjadikan persoalan ini terus muncul di tengah masyarakat.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan apabila mengacu terhadap Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memenuhi syarat materiil dan syarat formil mengenai keabsahan suatu perjanjian. Berdasarkan

ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

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

Syarat-syarat terkait keabsahan sebuah perjanjian antara para pihak dinyatakan sah menurut hukum, karena perjanjian atau aktivitas jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dilakukan atas dasar kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, yaitu penjual dan pembeli yang menyepakati untuk melaksanakan transaksi tersebut melalui Kepala Desa. Praktik jual beli secara non-formal ini tetap sah menurut hukum, mengingat kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kecakapan hukum dan kesadaran penuh dalam membuat kesepakatan. Persetujuan ini mencakup objek perjanjian yang jelas, yaitu jual beli hak atas tanah, serta dilakukan dengan alasan yang sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah mengamanatkan bahwa untuk memvalidasi transaksi jual beli tanah, diperlukan sebuah akta jual beli tanah yang harus disusun oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Walaupun jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap diakui secara hukum selama syarat-syarat substansial perjanjian terpenuhi. Pasal 19 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menggariskan bahwa pemerintah bertanggung jawab

untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan peraturan-peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Proses pendaftaran hak atas tanah ini mencakup beberapa aspek, termasuk:<sup>23</sup>

1. Menjalankan proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan data tanah.
2. Melakukan proses pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Memberikan dokumen tanda bukti hak yang sah sebagai bukti yang kuat dalam perjanjian.



---

<sup>23</sup> Mahesa, K. H., Dkk., “*Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol. 3, No. 4, (2023), Hal. 118-119

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian

##### 3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilakukan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan setelah dilakukan perbaikan seminar outline dilakukan sekitar bulan Desember 2024 s/d selesai.

| No | Kegiatan                       | Bulan                     |   |   |   |                  |   |   |   |                           |   |   |   |           |   |   |   |                 |   |   |   |
|----|--------------------------------|---------------------------|---|---|---|------------------|---|---|---|---------------------------|---|---|---|-----------|---|---|---|-----------------|---|---|---|
|    |                                | Mei-<br>September<br>2024 |   |   |   | Desember<br>2024 |   |   |   | Desember –<br>Mei<br>2025 |   |   |   | Juni 2025 |   |   |   | Agustus<br>2025 |   |   |   |
|    |                                | 1                         | 2 | 3 | 4 | 1                | 2 | 3 | 4 | 1                         | 2 | 3 | 4 | 1         | 2 | 3 | 4 | 1               | 2 | 3 | 4 |
| 1  | Pengajuan<br>Judul             |                           |   |   |   |                  |   |   |   |                           |   |   |   |           |   |   |   |                 |   |   |   |
| 2  | Seminar<br>Proposal            |                           |   |   |   |                  |   |   |   |                           |   |   |   |           |   |   |   |                 |   |   |   |
| 3  | Penelitian<br>Dan<br>Bimbingan |                           |   |   |   |                  |   |   |   |                           |   |   |   |           |   |   |   |                 |   |   |   |
| 4  | Seminar<br>Hasil<br>Penelitian |                           |   |   |   |                  |   |   |   |                           |   |   |   |           |   |   |   |                 |   |   |   |
| 5  | Siding<br>Meja Hijau           |                           |   |   |   |                  |   |   |   |                           |   |   |   |           |   |   |   |                 |   |   |   |

### 3.1.2 Tempat Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data di lapangan untuk menemukan jawaban atas masalah yang diteliti. Penelitian ini akan dilakukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang beralamat Jl. Sudirman No.58, Petapahan, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara 20517

## 3.2 Metodologi Penelitian

### 3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum yuridis normatif. Jenis penelitian yuridis normatif adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek kajian penelitian yuridis normatif dititikberatkan pada sistem norma hukum di antaranya kaidah atau aturan hukum yang terkait dengan suatu bangunan sistem suatu peristiwa hukum. Penelitian yuridis normatif merupakan salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus pada penelitian skripsi ini.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Muhaimin Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum," *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-Ntb: Mataram* (2020). Hal 45.



### 3.2.2 Jenis Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

#### a) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui penelitian langsung di lapangan guna memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer ini diperoleh melalui wawancara. Sumber data primer meliputi hasil wawancara dengan pihak terkait, yaitu dengan pihak terkait, yaitu Majelis Hakim yang memberikan putusan pengadilan pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

#### b) Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, sumber data dapat berupa dokumen-dokumen resmi, karya ilmiah, jurnal-jurnal, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, maupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data Untuk memperoleh data yang valid, dalam studi kasus ini Teknik Pengumpulan Data yang digunakan yaitu:

#### a) Wawancara Mendalam (Indepth Interview)

wawaancara mendalam yaitu peneliti tidak hanya menangkap makna yang tersurat, tetapi juga tersirat. Maksudnya peneliti diharapkan dapat

mengungkapkan hal-hal mendalam yang tidak dapat diungkapkan oleh orang lain. Dengan melalui wawancara mendalam, peneliti tidak begitu saja menerima informasi dari subjek penelitian, tetapi juga memaknai ucapan-ucapannya.<sup>25</sup>

#### b) Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian lapangan adalah sebuah penelitian yang sumber data dan proses penelitiannya menggunakan kancan atau lokasi tertentu. Penelitian lapangan dilakukan sebagai usaha mengumpulkan data secara langsung di lapangan penelitian guna memperoleh data yang dibutuhkan. Studi lapangan dilaksanakan dengan wawancara (interview), yaitu mengajukan tanya jawab kepada responden penelitian dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan.<sup>26</sup>

### 3.2.4 Analisis Data

Teknik Analisis Data dalam penelitian ini menggunakan Kualitatif yaitu penelitian yang menggunakan sumber bahan hukum yang telah terkumpul yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan, untuk dianalisis dan di deskripsikan dari data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder. Seluruh bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian, selanjutnya di klasifikasi dan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan dari hasil yang didapatkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Sri Yona, "Metodologi Penyusunan Studi Kasus", Jurnal Keperawatan Indonesia, Vol. 10, No. 2 (2006), Hal 78

<sup>26</sup> *Op.Cit.*, Muhaimin Muhaimin, Hal. 59

<sup>27</sup> *Ibid.*, Hal 67.

Dari hasil tersebut dianalisis dan digunakan untuk menguji serta membahas permasalahan untuk diteliti oleh penulis pada penelitian ini. Hal tersebut dimaksud untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan, tepat dan sesuai permasalahan yang diteliti.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka hasil analisis penulis dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur balik nama hak atas tanah akibat peralihan melalui jual beli telah diatur secara normatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Prosedur tersebut mewajibkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti peralihan hak. Namun, dalam praktiknya, masyarakat masih banyak melakukan jual beli secara bawah tangan yang tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan.
2. Majelis Hakim mempertimbangkan aspek keadilan, pembuktian secara keperdataan, serta itikad baik dari Penggugat. Walaupun transaksi dilakukan secara di bawah tangan dan tidak dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, hakim tetap menyatakan sahnya jual beli tersebut karena telah dibuktikan dengan kwitansi, keterangan saksi, dan penguasaan tanah secara nyata. Putusan ini menunjukkan fleksibilitas peradilan dalam memberi perlindungan hukum terhadap pihak beritikad baik, meskipun tidak seluruh syarat administratif dipenuhi.
3. Penulis menilai jalur permohonan penetapan pengadilan bisa menjadi langkah yang lebih tepat daripada gugatan perdata biasa, karena sifatnya

bukan persengketaan melainkan permintaan legitimasi terhadap suatu keadaan hukum (jual beli sah tapi belum diformalisasikan). Hal ini akan lebih selaras dengan sistem administrasi pertanahan yang memerlukan dasar formil yang kuat tanpa menimbulkan beban hukum terhadap instansi seperti BPN.

## 5.2 Saran

1. Pemerintah perlu membuat peraturan khusus atau prosedur alternatif terkait balik nama sertifikat tanah apabila penjual tidak diketahui keberadaannya, agar masyarakat tidak bergantung hanya pada gugatan ke pengadilan. Hal ini akan meminimalisir beban pengadilan serta mempercepat penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Diperlukan program penyuluhan hukum secara berkelanjutan kepada masyarakat, khususnya di pedesaan, terkait pentingnya membuat akta jual beli secara sah di hadapan PPAT untuk menjamin perlindungan hukum ke depannya. Kurangnya pemahaman menjadi salah satu penyebab utama banyaknya transaksi jual beli bawah tangan.
3. dalam situasi serupa ke depan, sebaiknya pertimbangkan penggunaan jalur permohonan (voluntair) sebagai solusi formalitas hukum atas transaksi yang telah berlangsung lama dan tidak disengketakan secara aktif oleh pihak lain.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adrian Sutedi, "*Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*" (Sinar Grafika, 2023).
- Benhard Limbong, "*Konflik Pertanahan*", (Jakarta:Margaretha Pustaka, 2011).
- Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*", (Jakarta: Djambatan, 2007).
- Boedi Harsono, "*Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*", (Jakarta: Djambatan, 2005).
- Isnaini, & A. A. Lubis., "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*." (Medan: Pustaka Prima, 2022).
- Muhaimin Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum," *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram* (2020).
- Muhamad sadi, dkk, "*hukum agrarian di Indonesia*" (jakarta: kencana, 2022)
- Nugroho, heru., *menggugat kekuasaan Negara*, (Surakarta:,Muhammadiyah University Press, 2001).
- Rachmadi Usman, "*Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*", (Bandung, PT Citra Aditya Bakti,2003).
- Sabrina Ayu Andini, "*Balik Nama Sertifikat Hak Milik, Fakultas Hukum*", (Surakarta, UNM, 2015).
- Santoso, U., (a)"pendaftaran dan peralihan hak atas tanah"(Jakarta: kencana, 2010).
- Santoso. U.,(b) "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*."(jakarta: kencana, 2012).
- Sri Wardah Dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata Dan Perkembangannya Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gama Media, 2007)

Sudikno Mertokusumo, *“Hukum Acara Perdata Indonesia”*, (Yogyakarta: Liberty, 2002)

Suyud Margono, , *“Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase”*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000).

Umi Supraptiningsih dkk, *“Penguasaan Tanah Pantai Presektif Hukum Agraria dan Hukum Islam”* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2023).

## **B. PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN**

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Kitab undang-undang hukum perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pertanahan

## **C. JURNAL**

Amir, A. Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 8, No. 1 (2019)

Apriandini, D., & Sudiro, A., Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum*, Vol. 12, No. 1, (2023)

Endriana, M. S., & Handoko, W.. Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, Vol.15, No. 1, (2022)

Faridy, F, *“Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris”*, *Jurnal Sosial dan Humaniora*, . (2019).

Giovanni Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lex Privatum* Vol.5, No. 4 (2017)

Gunawan, W. A. Peninjauan Kembali Terhadap Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Perdata. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Vol. 37 No. 1, (2017)

Haluti, R. A. “*Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”, *LEX PRIVATUM*, Vol. 6 No. 6 (2018).

Mahesa, K. H., Dkk., “*Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 3, No. 4, (2023).

Matondang, M. A. A., & Lubis, F. Upaya Hukum Dalam Putusan Verstek. *Quantum Juris: Jurnal Hukum Modern*, Vol. 6, No. 3, (2024)

Men Wih Widiatno, Dkk ,” *Penyuluhan Hukum Tentang Permasalahan Dan Pencegahan Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Tamansari Kabupaten Bogor*” *Jurnal Abdimas* Vol 11, No 3 (2025).

Mokoagow, A.A., ”*Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*” *jurnal lex privatum*, vol.5, No.4, (2017).

MuchaEndriana, M. S., & Handoko, W “*Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*”. *Notarius*, vol. 15, No. 1, (2022).

Nurlaili Azizah Rahmadhani & Edi Wahjuningati, “*Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya,*” *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)* (2024).

Lubis, A. H., & Hasbi, M. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menetapkan Suatu Putusan Di Persidangan Perkara Pidana. *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, Vol. 1, No 12, (2024)

Patahuddin, M. K. Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, Vol. 11, No.1, (2023)

Redho Prasetya Putera, “*Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasaman,*” Thesis Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas, (2022).

Putriyadi, M. S., & Masriani, Y. T. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan. *Notary Law Research*, Vol. 3, No. 2, (2022)

Rismayanthi, I. A. W.. “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*”. *Acta Comitas*, 1(1), (2016)

Simbolon, D. H., & Isnaini, “*Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa*”. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, vol. 4, no.2, (2017).

Siti Zuliana, “Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt. G/2023/Pn. Unr),” *Jurnal Akta Notaris* vol. 3, no. 2 (2024).

Sri Yona, “*Metodologi Penyusunan Studi Kasus*”, *Jurnal Keperawatan Indonesia*, vol. 10, No. 2 (2006).

Wahid, R. S., Dhahri, I., & Muin, F. “Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. *Jurnal Tomalebbi*” *Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, Dan Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan (Ppkn)*", Vol. 4, No. 4, (2017)

Wantu, F. Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12, No. 3, (2012).

#### **D. WEBSITE**

Kompasiana, Kwitansi Jual Beli Tanah Yang Ditanda Tangani Sepihak Tidak Bisa Jadi Alat Bukti Di Mata Hukum, <https://www.kompasiana.com/petruspunusingon0581/66ba2cdc34777c75672cf5c2/Kwitansi-Jual-Beli-Tanah-Yang-Ditanda-Tangani-Sepihak-Tidak-Bisa-Jadi-Alat-Bukti-Di-Mata-Hukum> (Dikutip 25 April 2025, 20.30)

Atiqah, D.. Peran Hakim Dalam Mewujudkan Asas Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Putusan. Diakses Dari <https://pa-purwodadi.go.id/index.php/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam->



Mewujudkan-Asas-Keadilan-Kepastian-Hukum-Dan-Kemanfaatan-  
Putusan. (2023)

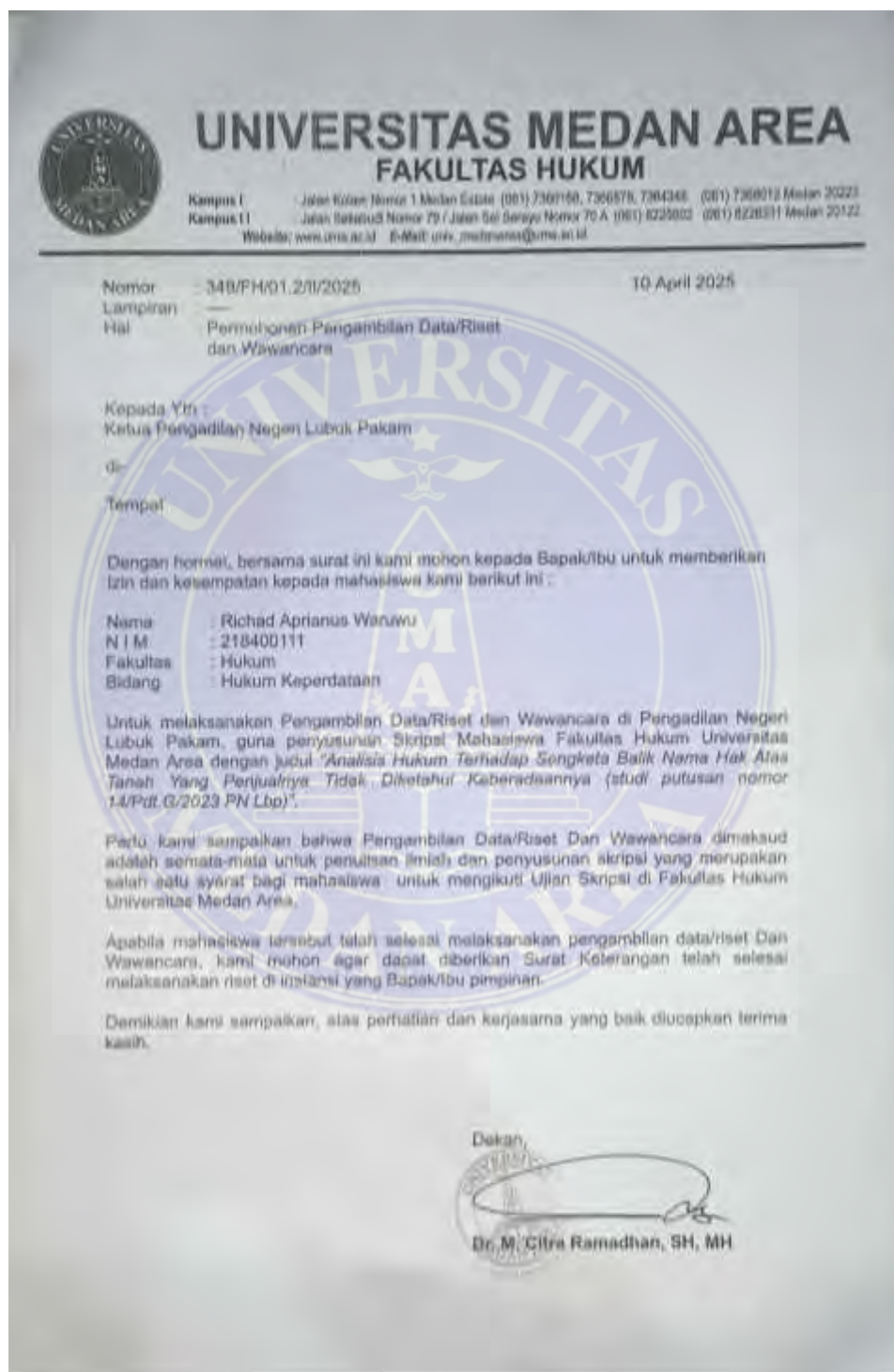
#### **E. WAWANCARA**

Hasil Wawancara dengan Ibu Maria Soraya Murniaty Br. Sitinjak selaku Ketua  
Majelis Hakim dalam Putusan perkara Nomor 14/Pdt.G/2023/PN.Lbp,  
Senin, 28 April 2024, Pukul 02.40 WIB



## LAMPIRAN

### Dokumen Penelitian



Gambar 1 : Surat Permohonan Wawancara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kepada Majelis Hakim Perkara Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN.Lbp



Gambar 2 : Surat Persetujuan Melaksanakan Wawancara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam



Gambar 3 : Surat Keterangan Telah Selesai Melaksanakan Wawancara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam





Gambar 4: Foto pada saat melakukan Wawancara bersama Ibu Maria Soraya Murniaty Br. Sitinjak (Ketua Majelis Hakim Perkara Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN.Lbp)



## **Pertanyaan Wawancara Dengan Hakim Di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam**

1. Bagaimana mekanisme balik nama hak atas tanah yang dilakukan secara jual beli, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia?
2. Dalam praktik jual beli tanah, apa saja prosedur formal yang wajib dipenuhi agar peralihan hak dapat dikatakan sah secara hukum?
3. Dalam kasus balik nama, dokumen atau persyaratan administratif apa saja yang menjadi dasar penting bagi Kantor Pertanahan untuk memproses balik nama?
4. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait kendala hukum yang muncul apabila dalam proses balik nama, penjual tidak diketahui keberadaannya?
5. Menurut pandangan Bapak/Ibu, sejauh mana kekuatan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa akta PPAT dalam perkara ini?
6. Dalam perkara Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/Pn.Lbp, fakta hukum atau bukti apa saja yang paling menentukan dalam mengungkap kebenaran materiil?
7. Apa saja pertimbangan hukum utama yang digunakan Majelis Hakim dalam memutuskan bahwa balik nama dapat dilakukan dalam kondisi penjual tidak diketahui keberadaannya?
8. Bagaimana Bapak/Ibu menilai pentingnya asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam perkara ini?
9. Dalam menilai bukti yang diajukan, kriteria apa yang Bapak/Ibu gunakan untuk mempertimbangkan sah atau tidaknya peralihan hak tersebut?
10. Menurut Bapak/Ibu, apa implikasi putusan ini terhadap praktik jual beli tanah di masa depan dan apakah perlu ada pembaruan hukum untuk memperjelas mekanisme serupa?