

## ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G/2019/PN.PLW DITINJAU DARI PERSPEKTIF TUJUAN HUKUM KEADILAN

Khevin Zuchri<sup>1</sup>, Maryati Bachtiar<sup>2</sup>, Ricki Musliadi<sup>3</sup>

[khevin.dheryl@gmail.com](mailto:khevin.dheryl@gmail.com)<sup>1</sup>, [maryati.bachtiar@lecturer.unri.ac.id](mailto:maryati.bachtiar@lecturer.unri.ac.id)<sup>2</sup>, [rickimusliadi@lecturer.unri.ac.id](mailto:rickimusliadi@lecturer.unri.ac.id)<sup>3</sup>

Universitas Riau

**Abstrak:** Tujuan hukum pada dasarnya mencakup tiga pilar utama, yakni keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam praktik peradilan, ketiganya kerap kali berada dalam posisi yang saling menuntut keseimbangan, terutama ketika hukum formal tidak sepenuhnya mampu mengakomodasi rasa keadilan substantif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Plw serta mengkaji kesesuaian pertimbangan tersebut dengan prinsip keadilan sebagai salah satu tujuan hukum menurut teori Gustav Radbruch. Perkara ini berkenaan dengan sengketa jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, di mana penggugat memohon pengesahan transaksi yang tidak dilakukan melalui akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini termasuk dalam kategori jenis penelitian/pendekatan hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokusnya untuk sinkronisasi hukum. Dalam pengumpulan data untuk penelitian hukum normatif digunakan metode kajian kepustakaan yang meliputi studi dengan mengkaji, menelaah dan menganalisis informasi yang diperoleh dari berbagai literatur seperti buku-buku, perundang-undangan, karya ilmiah, internet dan sumber-sumber lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa majelis hakim dalam putusan tersebut mengedepankan keadilan substantif dengan memberikan perlindungan kepada penggugat sebagai pihak yang beritikad baik dan telah menguasai objek tanah secara nyata. Namun, pertimbangan tersebut kurang memperhatikan aspek kepastian hukum sebagaimana disyaratkan dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Putusan tersebut, meskipun secara etis dianggap adil, berisiko menciptakan ketidakpastian hukum apabila tidak dibarengi dengan pemenuhan prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan upaya perwujudan keadilan, namun berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila tidak dibarengi dengan pemenuhan prosedur formil.. Adapun saran penulis yaitu pertama penulis menyarankan agar majelis hakim dalam memutus perkara perdata, khususnya yang berkaitan dengan objek tanah dan hak milik, hendaknya lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian yuridis dengan mengintegrasikan seluruh sistem hukum yang relevan. Kedua penulis juga menyarankan agar pengadilan dalam memutus perkara perdata yang berkaitan dengan hak atas tanah hendaknya mengutamakan prinsip keadilan substantif, terutama dalam melindungi pihak yang beritikad baik dan telah menguasai objek secara nyata.

**Kata Kunci:** Pertimbangan Hukum, Keadilan, Jual Beli Tanah, Akta Bawah Tangan, Putusan Verstek.

**Abstract:** The objectives of law essentially encompass three fundamental pillars: justice, legal certainty, and utility. In judicial practice, these elements often exist in a dynamic tension that requires careful balancing, particularly when formal legal norms fail to adequately accommodate the demands of substantive justice. This study aims to analyze the legal considerations employed by the panel of judges in Decision Number 5/Pdt.G/2019/PN.Plw, and to assess the extent to which those considerations align with the principle of justice as one of the primary aims of law, as conceptualized in Gustav Radbruch's legal philosophy. The case involves a dispute concerning the sale and purchase of land conducted through an informal (non-authentic) agreement, whereby the plaintiff sought judicial confirmation of a transaction that was not executed by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) in the form of an authentic deed. This research falls within the category of normative juridical legal studies, which primarily focus on legal synchronization. Data for this normative legal research was collected through a literature review method, involving the examination, analysis, and interpretation of information derived from various sources such as books, statutory regulations, scholarly works, internet resources, and other relevant legal materials. The findings of this study reveal that the panel of judges

*prioritized substantive justice by granting legal protection to the plaintiff, who had acted in good faith and possessed actual control over the disputed land. However, such consideration lacked sufficient emphasis on the principle of legal certainty as mandated by the national land registration system. While the decision may be ethically just, it carries the risk of undermining legal certainty if not accompanied by adherence to the applicable procedural requirements. Thus, although the decision reflects an attempt to realize justice, it has the potential to create legal uncertainty in the absence of formal procedural compliance. Based on these findings, the author offers two recommendations. First, it is advised that judges, in adjudicating civil cases—particularly those involving land ownership—should exercise greater juridical caution by integrating all relevant legal frameworks. Second, the courts are encouraged to prioritize the principle of substantive justice in resolving civil disputes over land rights, particularly in cases where good faith and actual possession by one of the parties are evident.*

**Keywords:** *Legal Consideration, Justice, Land Sale, Private Deed, Default Judgment.*

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang diperlukan oleh setiap manusia, salah satunya di Indonesia. Tanah juga sering disebut dengan sebutan suatu lapisan bumi yang biasa dikenal juga dengan sebutan permukaan bumi. Tanah diciptakan Tuhan Yang Maha Esa sebagai bentuk dari karunia Nya. Tanah diciptakan Tuhan sebagai tempat manusia hidup, beraktivitas dan berkembang biak. Oleh karena itu, persoalan mengenai tanah perlu ditata serta dibuat adanya perencanaan serta peraturan yang bijak dengan penuh kearifan.

Tanah mempunyai peranan yang penting bagi warga Indonesia, selain itu Tanah memiliki nilai serta harga yang tinggi. Pasalnya, tanah telah dinobatkan akan selalu mempunyai hubungan yang terikat dengan manusia dengan kata lain tidak dapat dipisahkan dengan manusia.

Kehidupan manusia sangat melekat dengan kebutuhannya terhadap tanah. Tanah memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, mulai dari tempat tinggal, tempat melakukan aktivitas pekerjaan, hingga menjadi investasi yang bernilai tinggi. Dalam pengaturannya, peraturan di Indonesia mengatur secara rinci terkait berbagai hak atas tanah, dimulai dari definisi, jenis-jenis, hingga tata cara perolehan dan pengalihan hak tersebut.

Jual beli tanah merupakan salah satu cara utama bagi masyarakat untuk mengalihkan dan memperoleh hak atas tanah. Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Pengertian perjanjian menurut R. Subekti mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Menurut pendapat yang dikemukakan oleh J. Satrio, perjanjian yaitu peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak atau dengan perkataan lain, bahwa perjanjian berisi perikatan, sedangkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian dimaknai sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Meskipun jual beli tanah telah menjadi praktik yang umum, masih banyak kasus yang terjadi karena perjanjian jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, suatu perjanjian dapat dinyatakan sah hanya dengan memenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi terdapat ketentuan tambahan yang mengatur bahwa perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setiap tindakan yang diambil untuk melindungi dalam hal peralihan hak atas tanah dan berdasarkan hukum saat ini harus diserahkan kepada pihak yang berwenang yang dikenal sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang di mana dalam hal tersebut untuk menjamin sah secara hukum suatu peralihan hak atas tanah.

Saat ini masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang, bahkan ada yang hanya menggunakan kuitansi, stempel, dan tanda tangan para pihak saja. Hal ini dilakukan atas dasar saling percaya antara kedua belah pihak dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan, terutama kepemilikan tanah yang belum dialihkan dan masih atas nama pemilik lama yakni penjual.

Jual beli tanah secara di bawah tangan (atau sering disebut juga sebagai jual beli tidak resmi atau tanpa akta notaris) adalah transaksi yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan akta notaris atau dokumen resmi yang tercatat di kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Walaupun demikian, jual beli tanah seperti ini tetap memiliki kedudukan hukum, tetapi ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, terutama dalam hal pembuktian dan perlindungan hak.

Dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Kedudukan hukum jual beli tanah menurut hukum di Indonesia, jual beli tanah dapat dilakukan secara lisan atau tertulis, namun transaksi jual beli tanah yang sah dan mengikat pihak-pihak yang terlibat secara hukum sebaiknya dilakukan melalui akta PPAT dan diikuti dengan pencatatan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar status kepemilikan tanah bisa dipastikan dan diakui secara sah oleh negara.

Namun, meskipun transaksi jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan, yaitu tanpa akta notaris dan tanpa proses balik nama di kantor pertanahan, jual beli tersebut tetap sah dan mengikat antara pihak yang melakukan transaksi tersebut jika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dalam hukum perdata, yaitu, Kesepakatan antara kedua belah pihak, Kemampuan pihak yang melakukan transaksi (mempunyai kapasitas hukum), Objek yang jelas (dalam hal ini adalah tanah yang jelas dan teridentifikasi), dan Akibat hukum yang sah (yaitu adanya niat untuk bertransaksi secara sah).

Dalam jual beli tanah secara di bawah tangan, salah satu masalah utama adalah pembuktian kepemilikan dan transaksi tersebut. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) menyatakan bahwa perjanjian jual beli atas tanah harus dilakukan secara tertulis. Oleh karena itu, meskipun sah secara hukum, transaksi yang tidak terdaftar secara resmi atau tanpa akta notaris lebih rentan terhadap permasalahan pembuktian di kemudian hari. Beberapa tantangan dalam pembuktian jual beli tanah secara di bawah tangan.

Pembuktian merupakan inti pemeriksaan suatu perkara di pengadilan. Perihal bagaimana pembuktian sangat tergantung pada alat bukti yang digunakan, semuanya berdasarkan hukum acara persidangan masing-masing perkara. Demikian pula halnya dalam persidangan perkara perdata, mengenai apa saja alat bukti yang sah dan bagaimana cara pembuktiannya, telah diatur dalam hukum acara perdata.

Dalam perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formal. Oleh karena itu, hakim yang terikat hanya kepada alat bukti yang sah menurut undang-undang. Dengan demikian, hakim dalam pemeriksaan perkara perdata bersifat pasif, tergantung dari para pihak yang bersengketa. Akan tetapi, dalam rangka mencari kebenaran materiil atas apa yang diajukan oleh para pihak, hukum perdata bersifat aktif.

Pembuktian adalah tahap terpenting dalam penyelesaian perkara di pengadilan, karena bertujuan untuk membuktikan bahwa telah terjadinya suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Melalui tahap pembuktian inilah hakim akan memperoleh dasar-dasar atau alasan-alasan untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan suatu perkara yang diajukan kepadanya

Dalam Hukum Acara Perdata, alat bukti sah atau yang diakui oleh hukum salah satunya adalah alat bukti tulisan. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan autentik berupa akta autentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat. Akta autentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, karena undang-undang menentukan kewenangan ini diberikan juga kepada

pejabat lain selain notaris yang juga berwenang membuat akta autentik antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.

Jual beli tanah tanpa akta notaris tidak tercatat secara resmi, sehingga sulit untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah tersebut, terutama di hadapan pihak ketiga atau dalam hal sengketa. Bukti utama dalam transaksi ini biasanya hanya berupa surat perjanjian biasa atau kuitansi pembayaran yang tidak dapat memberikan kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat dan tanpa ada campur tangan dari pejabat publik yang berwenang, serta tanpa standar tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Akta dapat dijadikan sebagai kekuatan pembuktian oleh para pihak. Apabila para pihak tidak mengingkari dan mengakui tanda tangan dalam perjanjian, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta autentik.

Dalam praktiknya, jual beli tanah di bawah tangan sering dilakukan dengan hanya berdasarkan ketentuan syarat umum sahnya suatu perjanjian serta menggunakan kuitansi pembayaran dan surat pernyataan jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa sebagai pembuktian. Masyarakat masih melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan alasan secara umumnya adalah karena tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum bersertifikat, prosedur jual beli tanah di bawah tangan lebih mudah, cepat dan biayanya terjangkau.

Faktanya jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang di mana dijelaskan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah dan dalam perubahannya yaitu dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 bahwa perpindahan hak atas tanah dan hak atas rumah tinggal dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, penggabungan dan segala bentuk peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak secara lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang disetujui sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual-beli tanah tersebut kemudian diketahui oleh kepala desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil.

Namun apabila di suatu wilayah sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.

Pendaftaran tanah yang memiliki berbagai macam kegiatan yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lainnya, yang merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Sehubungan dengan itu mengingat besarnya peranan tanah dalam pembangunan, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah dipandang perlu ditingkatkan mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan diatur secara tersendiri. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (1) menyatakan, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam hal pembuktian yang menggunakan akta di bawah tangan, sebagai salah satu contoh data, dalam praktik di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 5/Pdt.G/2019/Pn.Plw, ditemukan adanya masalah antara penggugat atas nama Munjirin dengan tergugat atas nama

Supriyadi yang di mana duduk perkara tersebut adalah permasalahan yang dialami oleh pihak penggugat yang sebelumnya telah membeli sebidang tanah dari pihak tergugat.

Disebabkan proses jual beli tanah tersebut dilaksanakan secara di bawah tangan, yang berarti perjanjian tersebut dilakukan tidak di depan pejabat yang berwenang. Permasalahan timbul ketika pihak penggugat bermaksud untuk melakukan balik nama atas sertifikat tanah tersebut tetapi terkendala dikarenakan perjanjian jual beli sebelumnya dilaksanakan tidak di hadapan PPAT dan pihak tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya. Oleh karena itu, pihak penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pelalawan untuk mengabulkan gugatannya berupa pengesahan jual beli atas sebidang tanah tersebut dan peralihan hak milik atas tanah tersebut sehingga dapat dilakukan balik nama.

Dalam proses perkara di pengadilan Pelalawan ini beberapa kali tergugat di panggil untuk hadir ke persidangan dalam artian untuk memberikan kejelasan terkait hak atas tanah tersebut, namun dalam 3 kali proses pemanggilan tergugat sama sekali tidak hadir, sehingga dalam putusan tersebut majelis hakim berpendapat bahwa tergugat sudah tidak berkehendak lagi untuk membela kepentingannya sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya tergugat (*verstek*).

Sebenarnya yang menjadi masalah bukan hanya tergugat tidak hadir dalam proses persidangan namun permasalahannya saat ini adalah bagaimana hak atas tanah tersebut. Terkait jual beli tanah telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah sesuatu hak atas tanah selanjutnya pejabat (PPAT) membuat akta jual belinya dan kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Pada hakikatnya perjanjian jual beli tanah dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat dan yang kedua tahap penyerahan benda atau yang menjadi objek dalam perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Sistem peradilan merupakan pilar fundamental dalam penegakan hukum dan keadilan di suatu negara, di mana putusan hakim memegang peranan sentral sebagai manifestasi konkret dari penerapan hukum. Putusan hakim bukan sekadar produk formal dari suatu persidangan, melainkan hasil dari serangkaian pertimbangan yang kompleks, melibatkan analisis fakta, interpretasi norma hukum, serta penilaian terhadap nilai-nilai keadilan. Dalam konteks ini, pertimbangan hakim menjadi elemen krusial yang menentukan kualitas dan legitimasi suatu putusan, yang pada gilirannya akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap institusi peradilan.

Indonesia sebagai negara hukum, menempatkan keadilan sebagai tujuan hukum yang fundamental, sebagaimana termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan "melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia<sup>1</sup> dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial". Prinsip ini menegaskan bahwa setiap produk hukum, termasuk putusan hakim, harus senantiasa berorientasi pada pencapaian keadilan substantif. Namun, dalam praktiknya, seringkali ditemukan kompleksitas dalam merumuskan pertimbangan hakim yang secara holistik mencerminkan nilai keadilan, terutama ketika dihadapkan pada norma hukum yang kaku atau fakta yang ambigu.

Putusan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Plw yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Pelalawan merupakan salah satu contoh kasus perdata yang menarik untuk dikaji secara mendalam. Objek sengketa perdata, khususnya yang berkaitan dengan hak kepemilikan atau perbuatan melawan

hukum, seringkali melibatkan berbagai dimensi yang tidak hanya terpaku pada aspek formal hukum positif. Pertimbangan hakim dalam putusan semacam ini diharapkan tidak hanya terpaku pada bunyi pasal-pasal, melainkan juga harus mampu menggali dan menerapkan prinsip-prinsip keadilan yang lebih luas, sehingga putusan yang dihasilkan dapat diterima oleh semua pihak yang bersengketa dan masyarakat pada umumnya.

Fenomena yang sering terjadi adalah adanya kesenjangan antara keadilan formal (berdasarkan hukum positif) dan keadilan substantif (yang dirasakan oleh masyarakat). Hakim dalam memutus suatu perkara dituntut untuk menggali nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Oleh karena itu, analisis terhadap pertimbangan hakim tidak hanya berhenti pada aspek formal yurisprudensi, tetapi juga harus mencakup bagaimana hakim menginternalisasi dan merefleksikan nilai-nilai keadilan dalam nalar putusannya.

Studi terhadap putusan hakim, khususnya pada kasus perdata seperti Putusan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Plw, menjadi penting untuk memahami bagaimana pertimbangan hakim dirumuskan, elemen-elemen apa saja yang menjadi fokus, dan sejauh mana prinsip keadilan sebagai tujuan hukum terinternalisasi dalam putusan tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian mengenai filsafat hukum dan teori hukum, serta memberikan masukan praktis bagi para penegak hukum dalam upaya mewujudkan keadilan yang seadil-adilnya.

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa belum terdapat penelitian yang mengangkat judul ini, akan tetapi penelitian ini disusun berdasarkan informasi dan penelusuran pustaka yang telah peneliti dapatkan dari studi kepustakaan dari buku-buku, jurnal yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain :

- a. Via Fusifa Sari, 303001800376, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang dengan judul skripsi “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah” dengan pokok pembahasan kekuatan hukum praktik jual beli tanah dengan perjanjian jual beli tanah terhadap hak atas tanah dengan analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk yang sama-sama menganalisis pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli dengan putusan pengadilan. Perbedaan pembahasan skripsi ini dengan skripsi yang penulis susun terletak pada perbedaan putusan yang dianalisis dan perbedaan pokok pembahasan.
- b. Jenny Mei Wijaya, 02011281621244, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dengan judul skripsi “Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi” dengan pokok pembahasan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang menjadi objek gugatan dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN-Plg dan kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan pada gugatan rekonvensi yang sama-sama menganalisis pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli dengan putusan pengadilan. Perbedaan pembahasan skripsi ini dengan skripsi yang penulis susun terletak pada perbedaan putusan yang dianalisis dan perbedaan pokok pembahasan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"Analisis Yuridis terhadap Pertimbangan Hukum dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Plw Ditinjau dari Perspektif Tujuan Hukum Keadilan"**. Penelitian ini akan menggali secara mendalam bagaimana hakim dalam putusan tersebut mempertimbangkan fakta, norma hukum, serta prinsip keadilan, sehingga dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai aplikasi keadilan dalam praktik peradilan.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan peneliti untuk melakukan penelitian ini adalah bentuk penelitian hukum normatif atau jenis penelitian yang doktrinal. Penelitian hukum normatif menurut J Gijssels dan Mark Van Hoecke menyatakan bahwa teori hukum normatif adalah teori hukum perspektif atau hukum kritikal sebagai lawan dari teori Empirikal.

Dengan demikian teori hukum normatif adalah teori hukum yang memberikan pemahaman masalah-masalah norma yang di alami oleh ilmu hukum dogmatik dalam kegiatan mendeskripsikan norma hukum, merumuskan norma hukum (membentuk peraturan perundang-undangan) dan penegakan norma hukum (praktik Judicial). Untuk merumuskan, menyusun dan menegakkan norma merupakan kegiatan yang preskriptif dan terdiri dari dua kegiatan: pertama adalah kegiatan analisis, mempertimbangkan norma mana yang pantas di rumuskan menjadi peraturan perundang-undangan oleh badan legislatif. Kedua, menerapkan kepada suatu hukum yang kongkret yang telah di buat oleh badan legislatif dan bila perlu menafsirkan norma yang tidak jelas atau kurang lengkap.

## **PEMBAHASAN**

Putusan Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Plw menjadi objek kajian utama dalam penelitian ini. Perkara tersebut berawal dari sengketa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan antara penggugat Munjirin dan tergugat Supriyadi. Permasalahan muncul saat penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat namun tidak dapat menghubungi tergugat. Hal ini mendorong penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan pengesahan atas jual beli tersebut.

Dalam proses persidangan, tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut selama tiga kali. Oleh karena itu, majelis hakim melanjutkan proses dengan putusan verstek, yakni putusan tanpa kehadiran tergugat. Putusan verstek diberikan jika tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela diri di persidangan. Hal ini diatur dalam Pasal 125 HIR.

Majelis hakim kemudian mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat, seperti surat pernyataan jual beli dan kuitansi pembayaran. Walaupun dilakukan di bawah tangan, transaksi tersebut dianggap sah karena memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yakni kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Namun, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya jual beli tanah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Ketidaksiuaian ini menjadi bahan pertimbangan utama dalam putusan hakim, antara prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat berdasarkan pertimbangan keadilan. Hal ini karena penggugat adalah pihak yang beritikad baik dan telah menguasai tanah secara nyata. Keadilan substantif menjadi pertimbangan utama dalam putusan ini, mengesampingkan prosedur formal yang tidak terpenuhi.

Pertimbangan hukum hakim dalam perkara ini menunjukkan penerapan prinsip Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa ketika hukum positif bertentangan secara ekstrem dengan keadilan, maka keadilan harus didahulukan. Dalam konteks ini, keadilan substantif dianggap lebih penting daripada kepastian hukum yang kaku.

Meski putusan ini membawa keadilan bagi penggugat, di sisi lain terdapat risiko ketidakpastian hukum. Hal ini karena tidak adanya akta otentik dapat menjadi celah hukum di kemudian hari dan menimbulkan sengketa baru, khususnya jika pihak lain menggugat hak atas tanah tersebut.

Hakim juga menimbang fakta bahwa peralihan hak belum dicatatkan ke dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini menimbulkan permasalahan administratif yang dapat mempersulit proses sertifikasi dan pengakuan resmi terhadap hak milik.

Secara normatif, hakim dihadapkan pada dilema antara menjalankan prosedur hukum secara ketat atau memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik. Dalam hal ini, hakim memilih pendekatan yang lebih fleksibel demi menjamin rasa keadilan.

Pertimbangan tersebut menjadi contoh bagaimana hukum harus dipahami sebagai alat untuk menciptakan keadilan, bukan semata-mata perangkat aturan yang kaku. Oleh karena itu, hakim perlu menyeimbangkan antara nilai-nilai hukum yang berlaku.

Dari segi pembuktian, majelis hakim cukup cermat dalam menilai bukti-bukti surat meskipun bukan akta otentik. Penggunaan surat di bawah tangan yang tidak disengketakan oleh tergugat dianggap cukup sah menurut hukum acara perdata.

Putusan ini mencerminkan bahwa jual beli di bawah tangan tetap dapat memperoleh kekuatan hukum selama memenuhi prinsip kejujuran, niat baik, dan penguasaan atas objek secara nyata. Hal ini memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah melakukan transaksi meskipun tanpa prosedur formal lengkap.

Dalam praktiknya, banyak masyarakat melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan karena keterbatasan biaya, akses terhadap notaris, atau karena tanah belum bersertifikat. Oleh karena itu, penting bagi hakim untuk mempertimbangkan realitas sosial yang ada.

Dilema antara keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan menjadi fokus utama dalam analisis pertimbangan hukum hakim. Ketiganya merupakan nilai utama dalam sistem hukum menurut teori Radbruch, namun dalam praktik sering kali tidak berjalan seimbang.

Putusan ini menjadi bukti bahwa pendekatan keadilan substansial bisa digunakan sebagai koreksi atas kekakuan hukum positif. Hal ini penting agar hukum tetap relevan dan dapat menjawab kebutuhan masyarakat.

Namun demikian, penting juga agar lembaga peradilan mendorong masyarakat untuk mengikuti prosedur yang benar dalam transaksi tanah. Edukasi hukum kepada masyarakat perlu diperkuat agar tidak bergantung pada putusan pengadilan dalam menyelesaikan setiap sengketa.

Hakim dalam putusan ini menunjukkan peran aktifnya sebagai penjaga keadilan, bukan hanya sebagai corong undang-undang. Pendekatan ini relevan dalam konteks masyarakat Indonesia yang masih banyak melakukan transaksi informal.

Putusan ini menjadi yurisprudensi yang dapat digunakan dalam kasus serupa, khususnya yang berkaitan dengan sengketa tanah akibat transaksi di bawah tangan. Namun demikian, tidak semua kasus dapat disamakan, karena setiap perkara memiliki karakteristik tersendiri.

Dengan mempertimbangkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan secara proporsional, diharapkan pengadilan dapat memberikan putusan yang tidak hanya benar secara hukum, tetapi juga dapat diterima secara sosial dan moral oleh masyarakat.

## **KESIMPULAN**

1. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Nomor 5/Pdt.G/2019/PN.Plw, dapat disimpulkan bahwa majelis hakim menggunakan pendekatan formal dalam bentuk pemeriksaan bukti surat dan saksi, serta prinsip hukum acara perdata berupa putusan verstek. Hakim menyatakan sahnya jual beli tanah berdasarkan akta di bawah tangan karena tergugat tidak hadir, serta adanya penguasaan fisik tanah oleh penggugat dan keterangan saksi yang mendukung. Majelis juga menguatkan pendapatnya dengan merujuk pada yurisprudensi yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.
2. Akta Putusan ini mencerminkan upaya hakim dalam memberikan keadilan substantif kepada pihak penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, yang telah menguasai dan mengelola tanah selama bertahun-tahun. Dalam hal ini, hakim tampak berusaha memenuhi nilai keadilan individual yang bersifat kasuistik. Prinsip ini sejalan dengan pemikiran Gustav Radbruch, yang menyatakan bahwa keadilan adalah nilai tertinggi dalam hukum. Dalam situasi di mana hukum positif (*positives Recht*) bertentangan dengan keadilan secara terang dan nyata, maka keadilan harus diutamakan. Doktrin ini dikenal sebagai *Radbruchsche Formel* (*Radbruch Formula*).

## **Saran**

1. Penulis menyarankan agar majelis hakim dalam memutus perkara perdata, khususnya yang berkaitan dengan objek tanah dan hak milik, hendaknya lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian yuridis dengan mengintegrasikan seluruh sistem hukum yang relevan, termasuk hukum

agraria dan administrasi pertanahan. Ke depan, perlu ada penguatan metodologi pertimbangan hukum oleh hakim agar pertimbangan yang digunakan bersifat menyeluruh dan tidak hanya fokus pada aspek pembuktian semata, tetapi juga pada keterikatan antara hukum acara dan hukum materiil terkait objek sengketa.

2. Pengadilan juga menyarankan agar pengadilan dalam memutus perkara perdata yang berkaitan dengan hak atas tanah hendaknya mengutamakan prinsip keadilan substantif, terutama dalam melindungi pihak yang beritikad baik dan telah menguasai objek secara nyata. Keadilan sebagai tujuan hukum ideal perlu dijadikan dasar dalam memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang tidak memiliki akses atau pemahaman memadai terhadap prosedur hukum formal. Namun demikian, dalam menerapkan keadilan, hakim tetap perlu bersikap hati-hati dan cermat agar tidak mengabaikan prinsip kepastian hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia fresfektif Hukum Dan Etika, Yogyakarta: UII Press, Yogyakarta, tahun 2009
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), Jakarta, Rajagrafindo Persada, Tahun 2011.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, Penghantar Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Tahun 2012.
- Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta:Sinar Grafika, Tahun 2016.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djembatan, 2007)
- DR. Sjaifurrachman, SH., MH. dan, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Cv Mandar Maju
- Eddy OS.Hiarieej, Teori dan Hukum Pembuktian, Penerbit Erlangga, Jakarta, Tahun 2022.
- Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah , Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia, Tahun 2012
- Fuady, Munir, Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata), Penerbit PT Citra Aditya Bakty Bandung, Tahun 2006.
- Habib Adjie, Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Cetakan Ketiga, Bandung, Rafika Aditama, Tahun 2015.
- Habib Adjie, Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris, PT Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Harun Al Rashid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan), Jakarta, Ghalia Indonesia, , Ghalia Indonesia, tahun 1986
- I Ketut Artadi , I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, Implementasi ketentuan-ketentuan hukum perjanjian kedalam perancangan kontrak, Udayana University Press, 2010.
- I Ketut Suardita, Pengenalan Bahan Hukum, Fakultas hukum Universitas Udayana Press, Tahun 2017.
- Iskandar Oeripkartawinata. Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik. Bandung: Mandar Maju, 1986  
Jakarta : Rajawali Pers, 2016
- John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Jakarta, 1987, Sinar Grafika, Tahun 1987.
- M. Ali Boedianto, Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata, Bandung: Swa Justitia, Tahun 2005.
- Made Pasek Diantha, Konsepsi Teoritis Penelitian Hukum Normatif, Fakultas Hukum Universitas Udayana Press, Denpasar, 2015.
- Maria S.W. Sumardjono, Menuju Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, (Yogyakarta: UGM Press, 2001),
- Mochtar Kusumaatmadja, Pengantar Ilmu Hukum, Bandung : Alumni, Tahun 2009.
- Rahman, S., & Abbas, Hukum Dalam Jual Beli Tanah Tahun. (2023).
- Salim ,HS, Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, Tahun 2003.
- Salim Hs, Teknik pembuatan akta : pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) .
- Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta, Rajawali Pers, tahun 2016,
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta : PT.Intermasal, Tahun 2002.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II), Yogyakarta, Liberty, tahun 2006.

- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, Tahun 1986.
- W, Heryani dan Ali, A. (2012). *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perkara Perdata*. Jakarta: Kencana.
- Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : CV.Mandar maju, Tahun 2000.
- Jurnal/Makalah/Skripsi/Tesis/Desertasi**
- Abi Muzahid Abdillah, *Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2, Article 1. Desember 2020
- Bunga Aprilyani Prescillya, *Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, *Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Pasundan*, Juni 2024
- Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, *Jurnal Lex Jurnalica*, Volume 12 – Nomor 3, Desember 2015
- Devina Puspita Sari, *Kekuatan Pembuktian Fotokopi Surat yang Tidak Dapat Dicocokkan dengan Aslinya dalam Perkara Perdata*, *Undang: Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 2 (2019)
- Eko Pitri Nur Kasanah, *Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Pada Putusan No. 10/Pdt.G/2020/Pn.Tgl. Skripsi thesis*, Universitas Pancasakti Tegal.
- Fahmi Putra Dewanto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor : 59/Pdt.G/2018/Pn.Smg)*, *Jurnal Ilmiah Sultan Agung, Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, 2 September 2022
- Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Jurnal Lex crime*, vol. VI, No. 1, Januari-Februari, Tahun 2017
- Farid Al-Baihaqi, *Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam*, *Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo*, tahun 2023
- Futuhatul Magfirah dan Mohammad Jamin, *“Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land,”* *International Journal of Science and Society*, Vol.4, No. 2, Tahun 2022
- Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris*, *Jurnal Lex Administratum*, Volume II – Nomor 2, April – Juni 2014
- Glendy Irvandi Dante, *“Kajian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang dibuat Oleh Kepala Desa,”* *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 8, Tahun 2017
- Habib Adjie, *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktik Notaris Dan PPAT (Kapita Selektis Notaris Dan PPAT (1))*, (Surabaya: Indonesia Notary Community (INC), 2016).
- Harahap, S. M, *Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat kta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Beragam Baru Di Kota Binjai)*, *Jurnal Perspektif Hukum*, Volume 2 No.1 , Juni 2021
- Helena Lumban Gaol, *“Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah),”* *Lex Privatum*, Vol. X, No. 1, Tahun 2022
- Helvianto Helmi Saputro, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di BawahTangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar*, *skripsi, Universitas Islam Riau*, Tahun 2021
- H. Bagindo Syarifuddin, M. Yamin Jinca, M. Said Nisar. *Seminar Mobilisasi Tertib Pertanahan Dalam PJP II*, Kantor Wilayah B.P.N. Sulawesi Selatan : 1996
- Hendryan Thendean, *keabshsan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah menurut Pasal 1457 KUHPperdata*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. V, No. 2, Maret-April Tahun 2017
- Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, *“Kekuatan Alat Bukti Akta Autentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata,”* *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 3, Tahun 2020.
- M. Holdi, *Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri Di Yogyakarta*, *Jurnal Fakultas Hukum Gunung Rinjani, Yogyakarta*, Vol. 4, No. 2, Mei 2023
- Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 3 – Nomor 2, April – Juni 2015
- Setiawan, Ferry, *Surat Keterangan Tanah Adat (Skt-A) Oleh Damang Kepala Adat Terkait Pembuatan Sertifikat Tanah Di Provinsi Kalimantan Tengah: Pendekatan Konsep AlAdah Al- Muhakkamah*, *Jurnal*

Hukum dan Syariah, Vol. 8, No.1, Tahun 2018

Yosi Andika Mulyadi, *Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Yang Dibuat Di hadapan Notaris Dalam Perkara pidana*, Tesis Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Gadjag Mada, Yogyakarta, 2016

Zulhadji, A, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Jurnal Lex Crimen, Volume 5, No. 4, Juli 2016.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad No. 23 tahun 184, Tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dasar-Dasar Dan Ketentuan-Ketentuan Pokok.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 11 Tahun 2016, tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

### **Website**

<https://raharja.ac.id/2020/11/14/analisis/> 14 November 2020

Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, (Online), (<http://rumah.dan.tanah.dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah>)

[https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=show\\_detail&id=9347&keywords=](https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=show_detail&id=9347&keywords=), Senin 6 januari 2025, Pukul 20:46

Rahma, F. F., & Yuniarlin, P.. *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertifikat Hak Milik*. 6(1). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>. Tahun (2023)