

**PEMBUKTIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
SENGKETA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI
KEBENARAN FORMIL DAN KEBENARAN MATERIIL (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3808 K/PDT/2024
*THE PROOF OF UNLAWFUL ACTS LAND RIGHTS TRANSFER
DISPUTES REVIEWED FROM THE PERSPECTIVE FORMAL TRUTH
AND MATERIAL TRUTH (IN SUPREME COURT DECISION NUMBER
3808 K/PDT/2024)***

Veronika Debby Nonibenia Gulo, Hasim Purba dan Sutiarnoto

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : debbyveronika503@gmail.com, hasim_purba14@yahoo.com,
sutiarnoto@usu.ac.id.

Citation Structure Recommendation :

Gulo, Veronika Debby Nonibenia, Hasim Purba dan Sutiarnoto. *Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pengalihan Hak atas Tanah Ditinjau dari Kebenaran Formil dan Kebenaran Materiil (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3808 K/Pdt/2024*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji sengketa pengalihan hak atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808 K/Pdt/2024, ketika dokumen formal menunjukkan adanya peralihan hak, namun dipersoalkan karena diduga tidak mencerminkan keadaan materiil yang sebenarnya. Fokus penelitian meliputi pembuktian unsur perbuatan melawan hukum, keabsahan Sertipikat Hak Milik yang beralih kepada pembeli beritikad baik, serta pertimbangan hakim dalam menilai kebenaran formil dan materiil. Dengan metode yuridis normatif, penelitian menemukan bahwa Penggugat gagal membuktikan unsur perbuatan melawan hukum dan alas hak secara kuat sehingga gugatan ditolak. Sertipikat tetap berkekuatan hukum sepanjang diperoleh melalui prosedur yang sah.

Kata Kunci: Kebenaran Formil, Pembeli Beritikad Baik, Pengalihak Hak Atas Tanah, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

This study examines a dispute concerning the transfer of land rights as addressed in Supreme Court Decision Number 3808 K/Pdt/2024, where formal documents, including the Deed of Sale and Purchase and land certificate, indicated a valid transfer of rights, while one party alleged that the transaction did not reflect the actual material circumstances. The research focuses on the proof of unlawful act elements, the validity of the Certificate of Ownership transferred to a good-faith purchaser and judicial considerations in assessing formal and substantive truth.

Using a normative juridical method, the study finds that the plaintiff failed to sufficiently prove both the legal basis of ownership and the elements of an unlawful act, resulting in the dismissal of the claim. The Certificate of Ownership remains legally valid and possesses strong evidentiary value as long as it is obtained through lawful procedures.

Keywords: *Land of Rights Transfer, Material Truth, Purchaser in Good Faith, Unlawful Act*

A. PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.¹ Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.²

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain. Peralihan tersebut dapat terjadi karena adanya tindakan hukum yang dilakukan secara sengaja maupun karena suatu peristiwa hukum yang diakui oleh hukum. Berdasarkan konsep tersebut, peralihan hak atas tanah pada dasarnya terbagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan karena perbuatan hukum dan peralihan karena peristiwa hukum.³ Hak Penguasaan atas tanah secara fisik dan yuridis dijadikan sebagai bukti adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang menjadi objek dalam pembangunan. Penguasaan yuridis merupakan penguasaan yang dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai tanah tersebut secara fisik.⁴

Peralihan Hak Atas Tanah merupakan beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik awal atau semula kepada pemilik yang baru karena suatu atau perbuatan hukum tertentu.

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.1.

² *Ibid.*, p.7.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, p.89.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.23.

Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁵

Seperti yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali melalui lelang dapat didaftarkan hanya apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi menjamin kebenaran formil dan materil (dalam arti kebenaran perbuatan hukumnya) dari setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan untuk memeriksa kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak berkaitan dengan peralihan hak yang akan dilakukan.⁶

Hak milik atas suatu tanah dapat beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan hak yang wajib diselenggarakan dengan membuat akta autentik dihadapan PPAT yang diangkat oleh pemerintah sesuai dengan bunyi pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan satu-satunya pembuktian dan juga merupakan syarat sahnya peralihan hak. Akta selain sebagai akta autentik, juga merupakan alat bukti yang sempurna untuk pembuktian yang kuat dan sah dalam setiap perkara yang terkait. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dalam hal ini mempunyai kedudukan penting dalam menciptakan hak dan kewajiban karena menjamin kepastian hukum dalam setiap hubungan hukum sebagaimana akta bersifat autentik.⁷

Pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan dengan tujuan utama untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA,

⁵ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, p.56.

⁶ Andi Mulia Wahyuni, dkk., *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Mengandung Unsur Tindakan Pura-Pura*, Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol.7, No.2 (2022).

⁷ *Ibid.*, p.233.

sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang haknya, letak, batas dan luas tanahnya, serta jenis haknya. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁸ Pendaftaran tanah menciptakan kepastian hukum (*rechtszekerheid*), di mana Sertipikat memberikan jaminan kepada pemegangnya bahwa ia adalah satu-satunya yang berhak atas tanah tersebut menurut hukum.⁹

Dalam praktiknya, kepastian hukum Sertipikat sering terganggu oleh "perjanjian simulasi" atau jual beli pura-pura. Hal ini terjadi ketika para pihak membuat akta formal (AJB) yang berbeda dengan kehendak nyata mereka, biasanya untuk tujuan "pinjam nama" (Jual Beli Pura-pura) guna mempermudah urusan administrasi atau perbankan. Secara teori, jika suatu perjanjian tidak didasarkan pada kehendak yang murni (ada kepura-puraan), maka hal tersebut dapat membatalkan keabsahan penyebab (*causa*) perjanjian tersebut. Perjanjian simulasi terjadi apabila para pihak secara sadar memberikan gambaran yang tidak benar mengenai kehendak mereka yang sebenarnya kepada pihak ketiga dengan cara membuat akta lahiriah yang berbeda dengan kesepakatan rahasia mereka. Secara hukum, simulasi terjadi ketika ada perbedaan antara apa yang nampak secara lahiriah (AJB) dengan apa yang sebenarnya disepakati secara batiniah. Hal ini sering bersinggungan dengan syarat sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal.

Menurut R. Subekti, perjanjian simulasi adalah perjanjian yang isinya berbeda dengan kehendak nyata para pihak. Secara hukum, terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, akta yang tampak dari luar itulah yang dianggap berlaku."¹⁰ Pandangan ini sejalan dengan pendapat J. Satrio suatu perjanjian yang dibuat secara pura-pura atau simulasi pada hakikatnya tidak memiliki kekuatan mengikat bagi pihak ketiga jika pihak ketiga tersebut mendasarkan tindakannya pada akta lahiriah yang sah.¹¹

⁸ *Ibid.*

⁹ M.Z.A. Siregar dkk., *Analisis Proses Konversi dan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Tanah Bekas Hak Milik Adat dalam Sengketa Kepemilikan oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023)*, Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2010, p.45.

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, p.165.

Perkembangan praktik hukum perdata di Indonesia, sengketa mengenai hak atas tanah merupakan salah satu jenis perkara yang memiliki kompleksitas tinggi dan sering terjadi dalam masyarakat. Hal ini tidak terlepas dari nilai ekonomis tanah yang terus meningkat serta kedudukan tanah sebagai objek vital dalam berbagai hubungan hukum. Sengketa tersebut pada umumnya diajukan melalui gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.¹²

Sengketa pertanahan kerap kali melibatkan permasalahan mengenai keabsahan perjanjian yang menjadi dasar peralihan hak. Salah satu bentuk perjanjian yang menimbulkan permasalahan hukum adalah jual beli simulasi, yaitu perjanjian yang dibuat secara formal seolah-olah sah, namun pada kenyataannya tidak mencerminkan kehendak para pihak yang sebenarnya. Perjanjian simulasi ini sering digunakan sebagai sarana untuk menyembunyikan keadaan hukum tertentu atau untuk menghindari akibat hukum tertentu.¹³

PMH biasanya ditujukan kepada pihak yang menjual tanah tanpa hak, sedangkan pembeli beritikad baik memperoleh perlindungan hukum sepanjang ia dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum atas objek tanah tersebut. Negara Indonesia dalam menjalankan suatu aturan apalagi dalam suatu jual beli. Itikad baik yang ditunjukkan oleh pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati dan pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar kepada pihak pembeli dalam keadaan tidak sedang dijaminkan ke instansi manapun atau tidak dalam sengketa.¹⁴ Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum tersebut.¹⁵

¹² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana FHUI, Jakarta, 2003, p.117.

¹³ J. Satrio, *Op.Cit.*, p.43.

¹⁴ Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, p.19.

¹⁵ *Ibid.*.

Di sisi lain, hukum perdata Indonesia juga menempatkan itikad baik sebagai prinsip fundamental dalam setiap perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konsep itikad baik ini tidak hanya mencakup aspek kejujuran, tetapi juga mencerminkan kepatutan, kewajaran dan kehati-hatian dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Dalam konteks pertanahan, prinsip itikad baik berkembang menjadi dasar perlindungan terhadap pihak ketiga, khususnya pembeli beritikad baik. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang memperoleh hak atas suatu objek tanpa mengetahui adanya cacat hukum, serta telah melakukan upaya kehati-hatian yang wajar sebelum melakukan transaksi.¹⁶

Sejauh ini, Mahkamah Agung telah berupaya untuk menyatukan pandangan - pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 2014.

Permasalahan hukum menjadi semakin kompleks ketika terjadi pertentangan antara dalil jual beli simulasi dengan keberadaan pembeli beritikad baik. Dalam kondisi ini, pengadilan dihadapkan pada pilihan antara membatalkan perjanjian yang dianggap tidak sah secara substansi atau mempertahankan keabsahan peralihan hak demi melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.¹⁷

Permasalahan tersebut tercermin dalam perkara yang diputus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808 K/Pdt/2024, yang merupakan kelanjutan dari proses peradilan di tingkat pertama dan tingkat banding. Dalam perkara ini,

¹⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, p.90.

¹⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, p.120.

Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan mendalilkan adanya ketidaksahan dalam peralihan hak atas tanah objek sengketa, yang secara implisit mengarah pada adanya dugaan jual beli simulasi. Namun demikian, dalam proses pembuktian, dalil tersebut tidak dapat dibuktikan secara hukum. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan “Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya tentang alas hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa.”¹⁸

Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa putusan *judex facti* yang menolak gugatan telah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga permohonan kasasi ditolak. Di sisi lain, pengadilan tingkat pertama menilai bahwa pihak pembeli merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi karena telah melakukan transaksi sesuai dengan ketentuan hukum dan prinsip kehati-hatian “jual beli telah dilakukan secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Bahkan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tetap diberikan meskipun terdapat cacat pada pihak penjual: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik meskipun penjual bukan pihak yang berhak.” Putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan lebih mengedepankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dibandingkan dengan dalil jual beli simulasi yang tidak terbukti. Dengan demikian, gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat ditolak karena tidak memenuhi unsur pembuktian.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat permasalahan hukum yang penting untuk dikaji, yaitu mengenai bagaimana kedudukan dalil jual beli simulasi dalam gugatan PMH serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam praktik peradilan di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi relevan untuk menganalisis secara mendalam mengenai penolakan gugatan perbuatan melawan hukum atas dasar dalil jual beli simulasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808 K/Pdt/2024, khususnya dalam kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

Salah satunya kasusnya adalah penolakan terhadap gugatan PMH atas konflik terhadap jual beli tanah warisan yang objek sengketa nya berada di kota Surabaya yang putusannya sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yaitu

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3808K/Pdt/2024.

Veronika Debby Nonibenia Gulo, Hasim Purba dan Sutiarnoto
Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pengalihan Hak atas Tanah Ditinjau dari Kebenaran Formil dan Kebenaran Materiil (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3808 K/Pdt/2024

putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 441/Pdt.G/2022/PN.Sby. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 638/PDT/2023/PT.Sby, Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808K /Pdt/2024, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 441/Pdt.G/2022/PN.Sby., memberikan putusan dengan menyatakan bahwa dalam pokok perkara menolak gugatan para penggugat seluruhnya. Dalam tingkat Banding/Pegadilan Tinggi Negeri Surabaya Nomor 638/PDT/2023/ PT.Sby., menyatakan bahwa menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula para penggugat melalui kuasanya dan menghukum pembanding semula penggugat untuk membayar perkara. Pada tingkat Kasasi/Mahkamah Agung menyatakan bahwa menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi. Mahkamah Agung melalui Putusan No. 3808 K/Pdt/2024 menegaskan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik (Turut Tergugat III) adalah prioritas untuk menjaga ketertiban hukum. Jika pembeli sudah mengikuti prosedur (cek BPN dan ke PPAT), maka sengketa "masa lalu" antara pemilik asal dan penjual tidak boleh merugikan pembeli.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas, maka saya menerapkan permasalahan pokok yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana jual beli pura-pura terhadap Sertipikat hak milik dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum?
2. Bagaimana keabsahan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang telah beralih kepada pembeli yang beritikad baik?
3. Bagaimana Analisis pertimbangan hakim atas putusan Mahkamah Agung Nomor 3808K/PDT/2024 tentang penolakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas dalil Jual Beli Pura Pura demi Pembeli beritikad baik tersebut?

B. PEMBAHASAN

1. Jual Beli Simulasi/Pura-Pura terhadap Sertipikat Hak Milik dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Suatu Yurisprudensi jual beli, telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 yang menyatakan "jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis".

Menurut Mariam Darus Badruzaman "Jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.¹⁹ Dalam Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya WNI. Apabila pembelinya warganegara asing, maka Badan Pertanahan Nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting adalah kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah dilakukan secara pura-pura untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Yakni pada waktu Jual Beli dilakukan para pihak tidak benar-benar melakukan transaksi, diketahui bahwa Jual Beli tersebut hanya untuk keperluan Perjanjian Kredit.²⁰

Jual beli pura-pura merupakan suatu tindakan hukum di mana para pihak secara sadar menciptakan kesan lahiriah adanya perjanjian, namun secara batiniah mereka tidak menghendaki terjadinya peralihan hak tersebut. Secara doktriner, hal ini dianggap sebagai cacat kehendak karena kesepakatan yang terjadi tidak bersifat murni, sehingga melanggar syarat subjektif sahnyanya perjanjian. Dalam ranah hukum perikatan, simulasi ini mengakibatkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatan mengikatnya karena tidak memiliki kausa yang halal. Jika simulasi ini dilakukan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) untuk menyembunyikan aset, maka tindakan tersebut secara langsung diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena melanggar kewajiban hukum untuk bertindak jujur.²¹

¹⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, p.126.

²⁰ Cindy Adinda Ratu dan Arsin Lukman, *Analisis terhadap Perjanjian Jual Beli Proforma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Raba)*, The Juris, Vol.6, No.1 (2022), p.6.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2006, p.112.

PMH dalam konteks ini mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif pemilik asli maupun pelanggaran terhadap asas kepatutan dalam masyarakat. Dalam proses pembuktian di persidangan, hakim perlu menelusuri apakah terdapat unsur tipu muslihat yang mendasari terbitnya Akta Jual Beli (AJB).²² Secara administratif, pendaftaran tanah memang memberikan jaminan kepastian hukum, namun bukan berarti mutlak tidak dapat diganggu gugat jika ditemukan adanya cacat hukum. Kekuatan pembuktian sertifikat harus dinilai secara saksama oleh hakim melalui ratio decidendi yang mempertimbangkan keadilan substansial.²³ Hal ini penting karena azas hukum perdata menghendaki bahwa setiap peralihan hak harus didasari oleh itikad baik dari para pihak. Apabila dalam persidangan terbukti bahwa transaksi tersebut adalah fiktif, maka konsekuensi yuridisnya adalah pembatalan akta tersebut oleh hakim. Ketentuan mengenai kebendaan menegaskan bahwa pengalihan hak yang didasari atas alas hak yang cacat tidaklah sah secara hukum.²⁴ Oleh karena itu, pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan menjadi kehilangan dasar pijakannya dan harus dikembalikan ke keadaan semula. Hal ini sejalan dengan prinsip kebebasan berkontrak yang tetap harus tunduk pada batasan undang-undang dan ketertiban umum. Penegakan hukum terhadap jual beli simulasi ini krusial untuk melindungi integritas sistem pendaftaran tanah dan hak-hak pihak ketiga yang berkepentingan.²⁵

a. Hakikat Doktriner Jual Beli Pura-Pura

Jual beli pura-pura atau simulatie merupakan suatu tindakan hukum di mana para pihak secara sadar menciptakan kesan lahiriah adanya perjanjian, namun secara batiniah mereka tidak menghendaki terjadinya peralihan hak tersebut. Secara doktriner, hal ini dianggap sebagai cacat kehendak karena kesepakatan yang terjadi tidak bersifat murni, sehingga melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata.²⁶

²² M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.280.

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2003, p.156.

²⁵ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

²⁶ J. Satrio, *Op.Cit.*, p.140.

Dalam ranah hukum perikatan, simulasi ini mengakibatkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatan mengikatnya karena tidak memiliki kausa yang halal atau mengandung kausa palsu.²⁷ Jika simulasi ini dilakukan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan tujuan menyembunyikan aset atau menghindari sitaan, maka tindakan tersebut secara langsung diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena melanggar kewajiban hukum untuk bertindak dengan itikad baik.²⁸ PMH dalam konteks ini mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif pemilik asli maupun pelanggaran terhadap asas kepatutan dan ketertiban hukum dalam masyarakat.²⁹ Keberadaan akta yang bersifat simulatif ini pada dasarnya tidak melahirkan hak bagi "pembeli" karena tidak adanya kehendak nyata untuk mengalihkan hak kepemilikan secara tetap. Oleh karena itu, hubungan hukum yang tercipta hanyalah sebuah formalitas kosong yang tidak memiliki landasan yuridis yang kuat.³⁰ Dalam pandangan hukum progresif, tindakan simulasi ini merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertujuan untuk memanipulasi administrasi pertanahan demi keuntungan sepihak.

Peralihan hak yang didasari pada kebohongan publik semacam ini merusak tatanan hukum keperdataan yang menjunjung tinggi kejujuran. Konsekuensinya, perjanjian semacam ini dapat dinyatakan batal demi hukum sejak semula karena tidak pernah ada persetujuan yang sah.³¹ kontemporer terhadap jual beli pura-pura menekankan bahwa keabsahan Sertipikat Hak Milik sangat bergantung pada pemenuhan Asas Iktikad Baik secara subjektif maupun objektif.³² Merujuk pada perkembangan teori hukum kontrak terkini, transaksi simulasi dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan yang mencederai syarat subjektif kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPperdata.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, p.112.

²⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.10.

²⁹ M.A. Moegni Djojodirjo, *Op.Cit.*, p.58.

³⁰ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Sumur Bandung, Bandung, 1983, p.89.

³¹ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, RajaGrafindo, Jakarta, 2006, p.102.

³² Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Perkara Perdata*, Kencana, Jakarta, 2018, p.88.

Secara yuridis, jika suatu Akta Jual Beli (AJB) didasarkan pada motivasi untuk mengelabui hukum atau pihak ketiga, maka kausa perjanjian tersebut diklasifikasikan sebagai kausa yang tidak halal menurut Pasal 1337 KUHPerdata.³³ Ketidaksesuaian antara kehendak batin (wills) dengan pernyataan hukum dalam akta otentik mengakibatkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatan eksekutori secara materiil. Dalam praktik pendaftaran tanah di era digital saat ini, validitas data fisik dan yuridis harus selaras dengan kenyataan di lapangan untuk menjamin kepastian hukum yang hakiki.³⁴ Tanpa adanya niat murni untuk mengalihkan hak, maka proses pendaftaran tanah tersebut hanyalah sebuah formalitas yang cacat secara substansial.³⁵

b. Korelasi Pasal 1365 KUHPerdata dalam Gugatan PMH atas SHM

Ketika jual beli pura-pura dilakukan untuk mengalihkan SHM guna menghindari kewajiban hukum (seperti sita jaminan atau pembagian harta bersama), tindakan tersebut memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.³⁶ Unsur "melawan hukum" terpenuhi karena para pihak telah melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukumnya untuk bertindak secara jujur (itikad baik). Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik; maka transaksi simulasi secara otomatis merupakan pelanggaran terhadap asas fundamental ini. Penggugat dalam perkara ini dapat menuntut pembatalan sertifikat karena peralihan hak tersebut didasarkan pada perbuatan yang melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi penggugat.³⁷ Hakim dalam pertimbangannya akan menggunakan Pasal 1365 sebagai payung bertujuan untuk memulihkan keadaan pemilik asal yang dirugikan oleh akta yang simulatif tersebut.³⁸

³³ Salim HS., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.112.

³⁴ Urip Santoso, *Op.Cit.*, p.210.

³⁵ Muchammad Zaidun, *Hukum Pertanahan: Dinamika dan Perkembangan di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 2020, p.74.

³⁶ Munir Fuady, *Op.Cit.*, p.10.

³⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, p.422.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.

Bukti bahwa tidak ada pembayaran harga (kontra-prestasi) menjadi fakta hukum utama bahwa elemen esensial jual beli tidak pernah ada. Hal ini membuktikan adanya kesalahan dari para pihak yang melakukan simulasi untuk mengelabui hukum.³⁹

Dalam sengketa pertanahan terbaru, gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata digunakan untuk membongkar praktik simulasi yang merugikan pemilik asal. Unsur melawan hukum kini diinterpretasikan secara luas, mencakup pelanggaran terhadap kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam bertransaksi.⁴⁰ Meskipun SHM adalah alat bukti kuat, yurisprudensi Mahkamah Agung terbaru menegaskan bahwa sertifikat dapat dibatalkan jika terbukti perolehannya didasarkan pada itikad buruk.⁴¹

Beban pembuktian dalam perkara simulasi seringkali menggunakan metode pembuktian tidak langsung (circumstantial evidence), di mana hakim melihat indikasi seperti ketiadaan riwayat transaksi perbankan atau penguasaan fisik yang tetap berada pada penjual. Doktrin hukum pembuktian modern menekankan bahwa kekuatan akta otentik dapat dilumpuhkan apabila terdapat bukti lawan yang signifikan mengenai kepalsuan intelektual dalam akta tersebut.⁴² Penilaian hakim melalui ratio decidendi kini lebih mengedepankan keadilan substansial daripada sekadar prosedur formal pendaftaran.⁴³

c. Kekuatan Pembuktian Akta dan Pemulihan Hak

Meskipun AJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna menurut Pasal 1870 KUHPerdata, kekuatan tersebut hanyalah bersifat formal.⁴⁴ Artinya, akta tersebut dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya (*presumptio iustae causa*).

³⁹ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, p.231.

⁴⁰ Rosa Agustina, dkk., *Hukum Perdata (Buku Materi Pokok HKUM4202)*, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan, 2022, p.92.

⁴¹ Lestari Wulandari S., *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah*, Inovasi : Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan, Vol.4, No.1 (Januari 2025).

⁴² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia (Edisi Revisi)*, Maha Karya, Yogyakarta, 2021, p.198.

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana, Jakarta, 2023, p.142.

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia (Edisi Revisi)*, Op.Cit., p.154.

Dalam gugatan PMH, penggugat dapat melumpuhkan kekuatan akta tersebut dengan membuktikan "kepura-puraan" melalui bukti lawan, seperti saksi-saksi atau bukti kepemilikan dana.⁴⁵ Jika simulasi terbukti, maka berdasarkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, hakim dapat membatalkan perjanjian tersebut dan mengembalikan para pihak pada keadaan semula (*restitutio in integrum*). Hal ini mengakibatkan SHM yang diterbitkan berdasarkan AJB simulatif kehilangan dasar hukumnya (alas hak) dan harus dibatalkan pendaftarannya. Pemulihan hak ini merupakan konsekuensi logis dari tidak sahnya perikatan yang mendasari peralihan hak kebendaan tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum yang diberikan oleh sertifikat tanah tidak berlaku bagi mereka yang memperolehnya dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum dan keadilan.⁴⁶ Dengan demikian, suatu perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum (*Onrechtmatigedaad*) adalah meliputi membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) yang :⁴⁷

- 1) Melanggar hak orang lain;
- 2) Bertentangan kewajiban hukum dari yang melakuakn perbuatan itu;
- 3) Bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang lain.

Konsekuensi hukum dari terbuktinya jual beli pura-pura adalah batalnya dasar hak peralihan, yang berujung pada status SHM menjadi tidak sah.⁴⁸ Berdasarkan prinsip perlindungan hukum dalam hukum agraria, pendaftaran tanah tidak dapat mensahkan perbuatan hukum yang sejak awal sudah batal demi hukum. Pemulihan hak milik melalui putusan pengadilan mewajibkan instansi terkait (BPN) untuk melakukan pencoretan pendaftaran dan mengembalikan status tanah ke keadaan semula (*restitutio in integrum*).⁴⁹

⁴⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, p.156.

⁴⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, *Op.Cit.*, p.92.

⁴⁷ *Ibid.*.

⁴⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, *Op.Cit.*, p.180.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak dapat diterapkan dalam kasus simulasi jika terbukti pembeli tersebut mengetahui atau patut menduga adanya kepura-puraan dalam transaksi tersebut. Sistem hukum kita saat ini semakin ketat dalam mengawasi peralihan hak atas tanah untuk mencegah praktik pencucian uang atau menyembunyikan aset melalui skema jual beli fiktif. Integritas data pertanahan nasional bergantung pada keberanian hakim untuk membatalkan sertifikat yang lahir dari perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, kepastian hukum yang diberikan oleh negara melalui SHM tetap berada dalam koridor kejujuran dan kepatutan hukum.⁵⁰

Penerapan parameter itikad baik dalam putusan terbaru, khususnya yang berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808 K/Pdt/2024, menunjukkan pergeseran signifikan dari pemahaman itikad baik yang bersifat subjektif menuju standar objektif yang lebih ketat. Dalam konteks ini, seorang pembeli tidak lagi cukup hanya berlindung di balik keabsahan formil sertifikat dan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan wajib melakukan upaya pemeriksaan yang patut dan teliti terkait objek tanah yang akan dibelinya.⁵¹ Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yang menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus memastikan secara nyata bahwa penjual adalah pemegang hak yang sah dan melakukan pengecekan fisik atas penguasaan tanah tersebut di lapangan.⁵² Apabila dalam transaksi tersebut ditemukan indikasi bahwa jual beli merupakan bentuk simulasi atau pura-pura, seperti adanya harga yang sangat jauh di bawah nilai pasar atau fakta bahwa penjual awal masih menguasai fisik tanah secara terus-menerus, maka unsur itikad baik pembeli tersebut secara hukum dapat dinyatakan gugur karena dianggap "sepatutnya mengetahui" adanya cacat dalam peralihan haknya.⁵³

⁵⁰ Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, Kencana, Jakarta, 2020, p.118.

⁵¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.182.

⁵² Kurnia Warman, *Rekonstruksi Konsep Itikad Baik dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Mimbar Hukum*, Vol.32, No.2 (2020), p.245.

⁵³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004*, Refika Aditama, Bandung, 2013, p.204.

Analisis terhadap Putusan MA Nomor 3808 K/Pdt/2024 memperkuat argumen bahwa perlindungan hukum tidak dapat diberikan kepada pihak yang membiarkan dirinya terlibat dalam rangkaian transaksi simulasi demi menjamin keadilan materiil bagi pemilik asli.⁵⁴ Oleh karena itu, dalam gugatan perbuatan melawan hukum, hakim cenderung menggunakan kriteria kepatutan yang sangat selektif guna membedah apakah seorang pembeli benar-benar merupakan pihak ketiga yang jujur atau justru bagian dari skema penyalahgunaan keadaan untuk mengalihkan hak atas tanah secara melawan hukum.⁵⁵

2. Keabsahan Sertipikat Haki Milik (SHM) yang Telah Beralih Kepada Pembeli yang Beritikad Baik

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁵⁶

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli :

⁵⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah, Op.Cit.*, p.110.

⁵⁵ Broto Pramono Istianto, M. Aslam Fadlib, Eva Berta Pattinasarany dan Gunanjar Subarkah, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik yang Terbit Tanpa Penguasaan Fisik Tanah Sebelumnya*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.3 (Maret 2026).

⁵⁶ *Ibid.*, p.14.

- a. Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.⁵⁷ Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.⁵⁸ Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara. Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

⁵⁷ *Ibid.*, p.77.

⁵⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 20 UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

- b. Syarat Formil Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukarmenukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.⁵⁹ Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.⁶⁰ Tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 KUHPdata, oleh karena itu dalam jual beli tanah yang berpindah bukan objeknya namun hak kepemilikan atas tanah tersebut; Berdasarkan KUHPdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli. Transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, seperti:

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

⁶⁰ *Ibid.*, Pasal 37 ayat (2).

- 1) Kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewenangan PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 adalah membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Jika di suatu daerah belum memiliki PPAT, pembuatan akta jual beli dapat dibantu oleh Camat setempat yang berperan sebagai PPAT sementara, hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang hak kepemilikan atas tanah. Terlihat di dalam Pasal 16 Ayat 1 dimana hak-hak atas tanah dapat dibagi ke dalam beberapa kelompok, di antaranya, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Adapun perihal tahap-tahap dalam proses jual beli tanah adalah sebagai berikut :

a. Pemeriksaan Sertipikat dan Surat Tanda Terima Setoran PBB.

PPAT akan melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah. Pemeriksaan dilakukan bertujuan untuk mencocokkan data antra sertipikat dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, untuk memastikan tanah tersebut tidak terlibat dalam sebuah sengketa hukum, tanah tidak sedang dijaminkan dan tanah tidak dalam penyitaan. Tak sekedar itu, PPAT juga memeriksa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tanah tersebut, memeriksa Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STTS PBB untuk memastikan tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

b. Persetujuan Suami Istri.

Selanjutnya, jika penjual memiliki status sudah menikah terdapat ketentuan tambahan, karena pada dasarnya tanah dan bangunan menjadi harta bersama ketika sudah menikah, sehingga penjualan tanah tersebut harus atas dasar persetujuan suami atau istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus atau bisa juga dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Namun, jika suami atau istri sudah meninggal dunia, dapat dipenuhi dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan setempat.

c. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB

Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun ketentuan yang harus dipenuhi sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh) = $\text{Harga Jual} \times 2,5 \%$ dan Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{ \text{Harga Jual} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak} \} \times 5 \%$. Pembeli dan Penjual membayar jasa PPAT yang biasanya akan ditanggung secara bersama atau bisa juga dipenuhi ketika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak.

d. Pembuatan dan Penandatanganan AJB.

PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi dari AJB. Jika penjual dan pembeli menyetujui isi AJB tersebut maka AJB bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PAT. Setelah ditandatangani, AJB akan dicetak lalu cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Sementara itu, salinan AJB yang akan diberikan kepada pihak penjual dan pembeli.

e. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

Tahapan yang terakhir setelah Akta Jual Beli ditandatangani, maka sertifikat tanah baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli yang bersangkutan. Adapun dokumen-dokumen yang perl diserahkan untuk proses balik nama yaitu Dokumen milik pembeli yang terdiri dari, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK),

fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah), fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Bukti lunas pembayaran BPHTB, Surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani, AJB dari PPAT. Sementara itu, Dokumen milik penjual yang terdiri dari, fotokopi KTP, fotokopi KK, fotokopi Akta Nikah, Sertipikat Hak Atas Tanah, Bukti lunas pembayaran PPh.

Sah atau Tidaknya Peralihan Hak atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan yaitu :

1) Peralihan Hak atas Tanah yang Sah Menurut Hukum

Peralihan hak atas tanah dinyatakan sah apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, yaitu memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil berkaitan dengan kewenangan penjual sebagai pemegang hak yang sah dan objek tanah yang tidak dalam sengketa, sedangkan syarat formil berkaitan dengan prosedur peralihan hak yang dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran tanah pada instansi pertanahan.⁶¹

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.⁶² Setelah itu, peralihan hak wajib didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang baru.⁶³ Dengan terpenuhinya syarat tersebut, peralihan hak memperoleh kekuatan hukum dan diakui secara sah.

2) Peralihan Hak atas Tanah yang Tidak Sah atau Cacat Hukum

Peralihan hak atas tanah dinyatakan tidak sah apabila tidak memenuhi syarat materiil maupun syarat formil sebagaimana ditentukan oleh hukum pertanahan. Peralihan hak yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang, seperti misalnya yang bukan pemegang hak yang sah atau tanpa persetujuan pihak yang berhak,

⁶¹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, p.358.

⁶² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.333.

⁶³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, *Op.Cit.*, p.54.

menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal atau dapat dibatalkan.⁶⁴

Selain itu, peralihan hak yang tidak dilakukan melalui prosedur yang ditentukan, seperti tidak dibuat dengan akta PPAT atau tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, dapat mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut.⁶⁵

Peralihan hak juga dapat dinyatakan cacat hukum apabila terjadi penipuan, paksaan, atau pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶⁶

3) Akibat Hukum Peralihan Hak yang Tidak Sah

Peralihan hak atas tanah yang tidak sah menimbulkan akibat hukum berupa batalnya perbuatan hukum pemindahan hak dan dapat berakibat pada pembatalan sertifikat yang telah diterbitkan. Pembatalan tersebut dapat dilakukan melalui putusan pengadilan atau pembatalan administratif oleh instansi pertanahan yang berwenang.⁶⁷ Dengan demikian, keabsahan peralihan hak atas tanah sangat bergantung pada terpenuhinya ketentuan hukum yang mengatur subjek hak, objek tanah, serta prosedur peralihan hak tersebut.

3. Analisis Pertimbangan Hakim atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808K/PDT/2024 tentang Penolakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Dalil Jual Beli Pura Pura Demi Pembeli Beritikad Baik

Dalam Konvensi, terhadap eksepsi tergugat dan para turut tergugat tersebut, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

a. Gugatan *Error In persona* (Diskualifikasi In Person)

Dalam perkara ini, Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai penggugat. Penggugat tidak memiliki hak atau kewajiban yang sah untuk bertindak sebagai penggugat dalam sengketa tersebut. Bahwasanya Turut Tergugat III adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya SHM Nomor 704/Kel.Mojo seluas $\pm 181\text{M}^2$ (Seratus Delapan Puluh Satu Meter Persegi),

⁶⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.480.

⁶⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, p.90.

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, *Op.Cit.*, p.59.

⁶⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.482.

gambar situasi No.3758/1984 tanggal 25 Februari 1984 yang terletak di Jl. Karang Menjangan V/25, RT.005/RW.007, Kel. Mojo, Kec. Gubeng, Kota Surabaya, Prov. Jawa yang merupakan Objek Sengketa dalam perkara ini, dimana kepemilikan tersebut didasarkan pada jual beli yang sah antara Turut Tergugat III (selaku pembeli) dengan Tergugat (selaku penjual), sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Jual Beli No.210/2017 tanggal 16 November 2017, dihadapan Turut Tergugat V (selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwa sebelum dilakukan jual-beli Turut Tergugat V (selaku PPAT) telah melakukan cek dan ricek tentang status hukum objek sengketa maupun pihak-pihak yang akan melakukan jual-beli. Dan dari penelitian yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat V (selaku PPAT), disimpulkan semua syarat untuk terjadinya suatu jual-beli dan peralihan hak atas tanah, semua telah terpenuhi dan oleh karena jual-beli dapat dilaksanakan, maka dengan adanya jual-beli tersebut maka hubungan hukum antara Turut Tergugat III dengan Tergugat, yaitu pihak penjual dan pembeli. Sedangkan Penggugat maupun Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apapun dalam jual beli antara Tergugat dan Turut Tergugat III, karena Penggugat bukanlah pihak yang memiliki Objek Sengketa, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat tidak memenuhi syarat (*Diskualifikasi in Person*) atau tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara a quo, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa sekarang Majelis akan mempertimbangkan apakah benar perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga perbuatan Hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat III ataupun pihak-pihak lain atas objek sengketa tanpa ijin Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat,

Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUH.Perdata/Pasal 163 HIR, Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dan untuk kepentingan pembuktian, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3,.

b. Exception Dimini (Eksespsi Domini)

Pernyataan Eksepsi ini tergugat berhasil menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dan lebih kuat daripada penggugat. Hakim menyimpulkan bahwa bukti kepemilikan tergugat benar dan sah. Dalam perkara ini menjelaskan eksepsi yang diberikan tergugat bahwa Penggugat tidak memiliki kompetensi untuk mengajukan gugatan karena Objek sengketa bukanlah milik Penggugat melainkan milik Turut Tergugat III, dengan alasan bahwa objek sengketa tersebut yaitu SHM No.704/Kel.Mojo seluas ±181M² (Seratus Delapan Puluh Satu Meter Persegi), gambar situasi No.3758/1984 tanggal 25 februari 1984 yang terletak di Jl. Karang Menjangan V/25, RT.005/RW.007, Kel. Mojo, Kec. Gubeng, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur, yang disengketakan oleh Penggugat, Bukanlah milik Penggugat, melainkan Turut Tergugat III, bahwa pada tahun 2017 Turut Tergugat III mendapatkan haknya berdasarkan jual-beli yang sah antara Turut Tergugat III selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual sebagaimana tertuang didalam Akta Jual Beli No.210/2017 tanggal 16 November 2017, dihadapan Turut Tergugat V (selaku PPAT), sehingga selajutnya diikuti proses balik nama atas nama Turut Tergugat III dan sejak saat itu pula objek sengketa telah beralih kepemilikannya kepada Daniel Suwondo,SE (Turut Tergugat III) dan bahwa Turut Tergugat V telah mencermati dan meneliti pada Riwayat/jejak/asal-usul perolehan dan peralihan yang tersebut dalam Lembar Pencatatan peralihan Hak, Hak lain-lain dan Penghapusannya (perubahan) dan Lembar Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertipikat atas SHM No.704/Kel. Mojo yang terletak di Jl. Karang Menjangan V/25, RT.005/RW.007, Kel. Mojo, Kec. Gubeng, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur (Objek Sengketa) dan disimpulkan tidak satupun disebutkan jika Penggugat dan Turut Tergugat I pernah menjadi pemilik Objek Sengketa,

melainkan yang tercatat sebagai pemilik sejak tahun 2008 adalah Tergugat, sampai dialihkannya kepada Turut Tergugat III pada tahun 2017. dan berdasarkan asal-usul tanah bahwa tanah obyek sengketa Penggugat tidak pernah tercatat dan terkait dengan kepemilikan atas Objek sengketa, maka Penggugat bukanlah orang yang berhak dan memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo.

c. Gugatan *Obscuur Libel*

Dalam gugatan ini penggugat majelis Hakim menyatakan eksepsi Obscuur libel diterima dan beralasan menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima. Dimana penggugat tidak dapat merinci secara jelas objek yang disengketakan, terutama untuk benda kepemilikannya. Penggugat menuntut ganti rugi materiil tanpa menjelaskan lebih jelas/secara terang apakah kerugian itu timbul karena PMH atau penggugat mencampuradukkan kedua dasar gugatan tersebut tanpa pemisahan yang jelas.

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak terang, kabur dan samar-samar serta formulasi gugatan tidak jelas, dimana Penggugat tidak menyebutkan kerugian dan rincian kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Melawan Hukum, karena salah satu unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya kerugian bagi korban yaitu kerugian materiil dan keugian immateriil, namun dalam hal ini kerugian tersebut tidak disebutkan oleh Penggugat padahal hal hal tersebut harus menyebutkan kerugian dan kerugian senyatanya yang diderita Penggugat dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang , dengan tidak dirincinya nominal kerugian materiil dan imateriil yang dialami oleh Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi tidak terang, kabur dan samar - samar maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

Demikian juga Pengugat tidak secara jelas dalam menyebutkan kepemilikan objek sengketa, dimana didalam dalil posita butir 15 halaman 5 disebutkan “tidak ada satupun bukti Otentik yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah benar-benar sebagai Pemilik tunggal atas objek sengketa tersebut”, demikian juga dalam posita butir 5 halaman 3 menyebutkan “SHM No.704/K seluas ±181M2 (Seratus Delapan Puluh Satu Meter Persegi), gambar situasi No.3758/1984 tanggal 25 februari 1984 yang terletak di Jl. Karang Menjangan V/25, RT.005/RW.007, Kel. Mojo, Kec. Gubeng, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur, masih tetap atas nama Pihak Tergugat”,. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, di satu sisi Penggugat mengatakan “tidak ada satupun bukti otentik yang menunjukkan bahwa Tergugat adalah pemilik tunggal atas Objek Sengketa”, namun di sisi lain Penggugat secara tegas dan jelas mengatakan “Objek Sengketa masih tetap atas nama Pihak Tergugat”. Bahwa demikian juga tentang Posita yang bertentangan dengan Petitum dan Petitum yang tidak didukung oleh Posita, yaitu sebagaimana dalam halaman 5-6 yang menyebukan : “Menyatakan; Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli pada tanggal 16Agustus 2017 Antara Tergugat dan Turut Tergugat III. Surat Akta Jual Beli tertanggal 16 Nopember 2017 antara Tergugat dan Turut Tergugat III. Adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.” Bahwa tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat III fab Turut Tergugat V, disamping itu dalam positanya Penggugat tidak pernah menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V.

Majelis Hakim dalam perkara ini menilai bahwa penggugat tidak berhasil membuktikan gugatannya, sedangkan tergugat dapat memberikan bukti atau dalil yang cukup untuk membantah gugatan tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim memutuskan penggugat untuk bertanggung jawab dalam membayar biaya perkara. Penghukuman pembayaran biaya bertujuan untuk mendorong para pihak agar melakukan itikad baik dalam suatu persidangan dan mempertimbangkan keberatan atau pembelaan mereka sebaik mungkin.

Berdasarkan putusan yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa hakim dalam putusannya telah tepat menerapkan hukum. Hakim mempertimbangkan semuanya secara konsistensi mengenai pandangan kedua belah pihak atas penolakan gugatan perbuatan melawan hukum yang dipermasalahkan dalam perkara ini. Hakim juga menilai yang dilakukan oleh penggugat dan menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dari segi keadilan, putusan harus diberikan secara adil agar pihak yang terbukti tidak bersalah dapat memperoleh hak-haknya, yang berarti keadilan harus selalumemperhatikan kepentingan para pihak yang terlibat di dalamnya, karena keadilan dapat menyelesaikan sengketa yang terjadi antara kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sabaaro Zendrato, S.H.,M.H., beliau berpendapat bahwa proses jual beli tanah yang dipermasalahkan telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dalam sistem pertanahan nasional, termasuk adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT serta pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan bahwa sengketa yang terjadi pada dasarnya berkaitan dengan persoalan internal di antara para ahli waris mengenai kepemilikan tanah warisan. Dalam situasi demikian, hakim berpendapat bahwa pembeli yang telah memperoleh hak atas tanah melalui prosedur yang sah tidak dapat secara serta-merta dimintai pertanggungjawaban atas konflik yang terjadi di antara para ahli waris tersebut.

Dengan demikian hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3808 K/Pdt/2024 akhirnya menolak gugatan yang diajukan oleh penggugat karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan. Putusan tersebut sekaligus menunjukkan bahwa dalam sengketa pertanahan, hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek kerugian yang dialami oleh penggugat, tetapi juga menilai apakah tindakan para pihak telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta asas kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah.

C. PENUTUP

Jual beli simulasi merupakan penyelundupan hukum yang mencederai keabsahan kontrak karena adanya pertentangan antara kehendak batin dan pernyataan formal dalam akta, sehingga batal demi hukum sejak awal. Dalam gugatan PMH, kekuatan bukti sertifikat dapat dilumpuhkan apabila terbukti terdapat cacat kehendak dalam perolehannya, dengan titik sentral penilaian pada itikad baik pembeli terakhir.

Sertifikat Hak Milik yang diperoleh pembeli beritikad baik melalui prosedur yang sah di hadapan PPAT dan telah didaftarkan pada kantor pertanahan tetap memiliki kekuatan hukum penuh, sebagaimana dijamin oleh UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hakim menolak gugatan PMH karena peralihan hak telah dilakukan secara prosedural dan tidak ditemukan bukti pelanggaran hukum oleh tergugat. Sengketa dinilai bersumber dari konflik internal ahli waris, sehingga pembeli beritikad baik tidak dapat dibebani tanggung jawab atas konflik tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2013. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004*. (Bandung: Refika Aditama).
- _____. 2020. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Program Pascasarjana FHUI).
- _____. 2022. *Hukum Perdata (Buku Materi Pokok HKUM4202)*. (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka).
- Arba. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Badruzaman, Mariam Darus. 2006. *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. (Bandung: Alumni).
- Budiono, Herlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Djojodirjo, M.A. Moegni. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Efendi, Jonaedi. 2018. *Rekonstruksi Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Perkara Perdata*. (Jakarta: Kencana).
- Fuady, Munir. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- HS, Salim. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- _____. 2021. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harahap, M. Yahya. 2016. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Istianto, Broto Pramono, M. Aslam Fadlib, Eva Berta Pattinasarany dan Gunanjar Subarkah. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik yang Terbit Tanpa Penguasaan Fisik Tanah Sebelumnya*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.3 (Maret 2026).
- Kansil, Christine S.T. 2006. *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2023. *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. (Jakarta: Kencana).
- Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty).
- _____. 2021. *Hukum Acara Perdata Indonesia (Edisi Revisi)*. (Yogyakarta: Maha Karya).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2003. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan pada Umumnya*. (Jakarta: Kencana).
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 1983. *Azas-Azas Hukum Perdata*. (Jakarta: Sumur Bandung).

Veronika Debby Nonibenia Gulo, Hasim Purba dan Sutiarnoto
Pembuktian Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Pengalihan Hak atas Tanah Ditinjau dari Kebenaran Formil dan Kebenaran Materiil (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3808 K/Pdt/2024

S., Lestari Wulandari. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah*. Inovasi : Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan. Vol.4. No.1 (Januari 2025).

Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).

Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Setiawan. 1992. *Aneka Masalah Hukum Perdata*. (Bandung: Alumni).

Shidarta. 2020. *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*. (Jakarta: Kencana).

Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Jakarta: Universitas Trisakti).

Siregar, Muhammad Zuhdi Alhadiy, Rosnidar Sembiring dan Maria Kaban. *Analisis Proses Konversi dan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Tanah Bekas Hak Milik Adat dalam Sengketa Kepemilikan oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Sukbukti, R. 2010. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).

Sutedi, Adrian. 2014. *Sertifikat Hak atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).

_____. 2018. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Widjaja, Gunawan. 2006. *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. (Jakarta: RajaGrafindo).

_____. 2006. *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*. (Jakarta: RajaGrafindo).

Zaidun, Muchammad. 2020. *Hukum Pertanahan: Dinamika dan Perkembangan di Indonesia*. (Surabaya: Airlangga University Press).

Publikasi

Ratu, Cindy Adinda dan Arsin Lukman. *Analisis terhadap Perjanjian Jual Beli Proforma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Raba*. The Juris. Vol.6. No.1 (2022).

Wahyuni, Andi Mulia, dkk.. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Mengandung Unsur Tindakan Pura-Pura*. Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia. Vol.7. No.2 (2022).

Warman, Kurnia. *Rekonstruksi Konsep Itikad Baik dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mimbar Hukum. Vol.32. No.2 (2020),

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3808K/Pdt/2024.