SKRIPSI

PENYELESAIAN PERALIHAN SENGKETA TANAH TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (PUTUSAN PN PALEMBANG NOMOR 198/Pdt.G/2023/PN PLG) YANG MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM

OLEH :

M HAIDIR MAULANA

NIM:502020158

Skripsi ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMADIYAH PALEMBAG

2025

PENYELESAIAN PERALIHAN SENGKETA TANAH TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (PUTUSAN PN PALEMBANG NOMOR 198/Pdt.G/2023/PN PLG) YANG MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program
Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

OLEH :

M HAIDIR MAULANA

NIM : 502020158

Disetujui untuk diajukan dalam sidang Skripsi

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Mulyadi Tanzil, S.H., M.H	Indrajaya, S.H. ,M.H
NBM/NIDN : 758351/0205096301	NBM/NIDN : 857226/0210017001

Mengetahui
Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
Wakil Dekan I

Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum
NBM/NIDN : 1100662/0209066801

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN PERALIHAN SENGKETA TANAH TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (PUTUSAN PN PALEMBANG NOMOR 198/PDT.G/2023/PN PLG) YANG MEMILIKI KEPASTIAN HUKUM



NAMA : **M HAIDIR MAULANA**

NIM : **502020158**

PROGRAM STUDI : **HUKUM PROGRAM SARJANA**

PROGRAM KEKHUSUSAN : **HUKUM PERDATA**

Pembimbing,

1. **Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H** ( )
2. **Indrajaya, S.H., M.H.** ( )

Palembang, September 2025

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI

Ketua : **Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H** ( )

Anggota : 1. **Dr. Else Suhaimi, S.H., M.H** ( )

2. **Desni Raspita, S.H., M.H** ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum.
NBM/NIDN : 725300/0210116301

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: M Haidir Maulana
NIM	: 502020158
Email	: haedirputra10@gmail.com
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Hukum Program Sarjana
Judul Skripsi	: Penyelesaian Peralihan Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Putusan PN Palembang Nomor 198/Pdt.G/2023/PN PLG) Yang Memberikan Kepastian Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di institusi Pendidikan lainnya:
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian;
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diuji kan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing; dan
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan.

Palembang, April 2025



M Haidir Maulana

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

شَهِدَ اللّٰهُ اَنَّهٗ لَآ اِلٰهَ اِلَّا هُوَۙ وَالْمَلٰۤىِٕكَةُ وَاُولُوا الْعِلْمِ قَاۤىِٕمًاۢ بِالْقِسْطِۗ لَآ اِلٰهَ اِلَّا هُوَ الْعَزِيْزُ الْحَكِيْمُ ﴿١٨﴾

"Allah menyatakan bahwa tidak ada tuhan selain dia (demikian pula) para malaikat dan orang berilmu yang menegakkan keadilan, tidak ada tuhan selain dia, yang maha perkasa, yang maha bijaksana" (Q.S Ali Imran: 18)

Kupersembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tua ku 'bapak Muslimin dan ibu Marwati tercinta' terima kasih telah menjadi motivasi dan memberikan semangat untuk mendapatkan gelar sarjana.
2. Keluargaku, Haikal - Hairul terima kasih atas doa dan dukungannya.
3. Teman - teman seperjuanganku.Rombongan Pulau Rimau
4. Almamater yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: M Haidir Maulana
NIM	: 502020158
Email	: haedirputra10@gmail.com
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Hukum Program Sarjana
Judul Skripsi	: Penyelesaian Peralihan Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Putusan PN Palembang Nomor 198/Pdt.G/2023/PN PLG) Yang Memberikan Kepastian Hukum

Dengan ini saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhmmadiyah Palembang untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak).

Saya mengizinkan karya ilmiah tersebut diunggah ke dalam website Universitas Muhmmadiyah Palembang.Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Palembang, April 2025



M Haidir Maulana
NIM: 502020158

PENDAFTARAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata 1

NAMA : M Haidir Maulana
NIM : 502020158
PRODI : Hukum Program Sarjana
JUDUL : Penyelesaian Peralihan Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Putusan PN Palembang Nomor 198/Pdt.G/2023/PN PLG) Yang Memberikan Kepastian Hukum

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dan Ujian Komprehensif,
Penulis berhak memakai gelar.

SARJANA HUKUM

Pembimbing I

Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H.

NBM/NIDN : 758351/0205096301

Pembimbing II

Indrajaya, S.H., M.H.

NBM/NIDN : 857226/0210017001

Mengetahui

Wakil Dekan I Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Palembang

Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum

NBM/NIDN : 1100662/0209066801

BIODATA MAHASISWA



Data Pribadi

Nama	: M Haidir Maulana
NIM	: 502020158
Tempat, Tanggal Lahir	: Palembang, 10 juli 2002
Status	: Belum Kawin
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Mahasiswa
Alamat	: Kecamatan Pulau Rimau,Kab. Banyuasin
No. Telp	: 082375736423
Email	: haedirputra10@gmail.com
No. HP	: 082351032559
Nama Ayah	: Muslimin
Pekerjaan Ayah	: petani
Alamat	: Kecamatan Pulau Rimau,Kab. Banyuasin
NO. HP	: 081369199099
Nama Ibu	: Marwati
Pekerjaan Ibu	: Ibu Rumah Tangga
Alamat	: Kecamatan Pulau Rimau,Kab. Banyuasin
NO. HP	: 082371449875

Riwayat Pendidikan

TK	: -
SD	: SD Negeri 05 Selat Penuguan
Smp	: Smp Negeri 1 Pulau Rimau
Sma	: Sma Pusri Palembang

Mulai mengikuti perkuliahan Program Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang bulan Juli Tahun 2020

ABSTARAK

Penyelesaian Peralihan Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Putusan PN Palembang 198/Pdt.G/2023/PN PLG) Yang Memberikan Kepastian Hukum

M HAIDIR MAULANA

Abstrak:

Tanah memiliki keterkaitan mendalam dengan kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat beraktivitas. Selain itu, tanah juga berkaitan dengan hak kepemilikan yang sangat penting, yang dapat berpindah melalui beberapa metode. Peralihan hak atas tanah mencakup berbagai cara seperti jual beli, penyewaan, hibah, pewarisan, pertukaran, dan pengalihan hak berdasarkan putusan pengadilan. Proses peralihan ini membutuhkan dokumentasi yang sah, seperti akta notaris dan pendaftaran di kantor pertanahan untuk memastikan keabsahan hukum. Jual beli tanah, sebagai bentuk transaksi yang paling umum, diatur oleh hukum baik dalam hukum perdata maupun hukum adat, dengan ketentuan yang mengharuskan penyusunan akta dan pendaftaran di kantor pertanahan untuk menjamin kepastian hukum. Dalam hal ini, hukum adat mengatur bahwa transaksi jual beli hanya sah jika dilakukan secara nyata dan dihadiri oleh saksi-saksi yang sah. Pendaftaran tanah juga menjadi hal yang krusial untuk memberikan jaminan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, proses jual beli tanah melibatkan pembayaran pajak seperti PPh dan BPHTB serta verifikasi sertifikat tanah yang dilakukan melalui kantor pertanahan.

Namun, dalam praktiknya, sering terjadi sengketa mengenai peralihan hak atas tanah. Salah satu contoh adalah putusan Pengadilan Negeri Palembang dengan nomor 198/Pdt.G/2023/PN PLG, yang menunjukkan bagaimana sengketa kepemilikan hak atas tanah dapat diselesaikan melalui proses hukum. Dalam penelitian ini, akan dibahas mengenai penyelesaian peralihan hak atas tanah dalam kasus tersebut serta pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa kepemilikan hak atas tanah, guna memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat. Bagaimana cara penyelesaian peralihan kepemilikan hak atas tanah dalam studi kasus putusan PN Palembang (198/Pdt.G/2023/PN PLG), serta pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tanah dinyatakan secara verstek dikarenakan karena ketidakhadirannya tergugat dan telah dipenuhi dengan saksi-saksi yang ada.

Kata kunci : Penyelesaian, hak tanah, hak milik.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta Sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW., karena atas rahmat dan nikmat-Nya jualah skripsi dengan judul : "Penyelesaian Peralihan Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Putusan PN Palembang 198/Pdt.G/2023/PN PLG) Yang Memberikan Kepastian Hukum"

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. Semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap ;

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E.,M.M. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H.,M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Periode 2023-2027.
3. Bapak H. Yudistira Rusydi, SH.,M.Hum. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, SH.,M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Dr. Mulyadi Tanzili, SH.,MH. Pembimbing I, yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.
6. Bapak Indrajaya, SH.,MH. Selaku Pembimbing II, yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH., M.Hum. Selaku Pembimbing Akademik penulis, yang selalu senantiasa membimbing penulis selama menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

8. Seluruh Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang senantiasa memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat.
9. Terima kasih untuk ayah, ibunda dan saudara-saudara penulis, atas segala dukungan dan doanya selama penulis belajar di S-1.
10. Terimakasih untuk Seluruh staff kepegawaian di lingkungan Universitas Muhammadiyah Palembang dan terkhusus di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
11. Terima kasih untuk sahabat-sahabat seperjuangan terkhususnya ondong yang selama ini telah mendukung dan selalu Bersama-sama baik susah maupun senang.
12. Terima kasih untuk teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Angkatan 2020.

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk memenuhi ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Palembang, April 2025

M Haidir Maulana

Nim : 502020158

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENDAFTARAN SKRIPSI..... iii

HALAMAN PENGESAHAN iv

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT..... v

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....vii

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES viii

HALAMAN BIODATA MAHASISWA ix

KATA PENGANTAR x

ABSTRAK.....xi

DAFTAR ISI.....xiii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar belakang 1

B. Permasalahan 9

C. Ruang lingkup dan tujuan penelitian 10

D. Kerangka konseptual 10

E. Review studi terdahulu yang relevan 11

F. Metode penelitian 12

G. Sistematika penulisan 15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 16

A. Hak Atas Tanah 16

1. Pengertian Tanah dan Hak atas tanah 16

2. Macam-macam Hak atas tanah 21

B. Pendaftaran Hak atas tanah 28

1. Pengertian Putusan Hak atas tanah 28

2. Orang Putusan Hak atas tanah 29

3. Sistem Putusan Hak atas tanah 31

C. Tentang PPAT 39

D. Kepastian Hukum 41

BAB III HASIL PENELITIAN 46

A. Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam studi kasus putusan PN Palembang (198/Pdt.G/2023/PN PLG)..... 46

B. Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam studi kasus putusan PN Palembang (198/Pdt.G/2023/PN PLG)..... 51

BAB IV PENUTUP 58

A. Kesimpulan 58

B. Saran 59

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan manusia. Ini ialah tempat dimana manusia tinggal dan beraktivitas, dan bahkan setelah meninggal, manusia akan kembali ke tanah. Di samping itu, tanah secara intrinsik berkaitan dengan konsep hak kepemilikan atas sebuah wilayah tertentu.

Pengalihan hak atas tanah melibatkan proses pemindahan kepemilikan atau hak penggunaan dari satu pihak kepada pihak lain. Proses ini bisa dijalankan dengan beragam cara, baik secara sukarela, melalui kesepakatan bersama, atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode umum untuk pengalihan hak atas tanah mencakup:

a. Penjualan: Ini ialah metode yang paling sering dipakai, di mana pemilik tanah menyerahkan hak kepemilikan kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran. Proses ini umumnya melibatkan akta notaris, dan harus dicatat secara resmi oleh otoritas pemerintah yang relevan untuk memvalidasi perubahan kepemilikan.
b. Sewa: Meskipun tidak menghasilkan pengalihan kepemilikan secara permanen, sewa mengizinkan sebuah pihak untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu berdasarkan ketentuan perjanjian sewa.
c. Pemberian Hibah: Pemilik tanah bisa mentransfer hak atas tanah pada pihak lainnya secara cuma-cuma lewat hibah. Proses ini biasanya perlu akta hibah yang sah dan pendaftaran sebagai memvalidasi.
d. Warisan: Hak kepemilikan tanah bisa diwariskan kepada ahli waris

berdasarkan hukum waris, yang mengatur bagaimana hak didistribusikan berdasarkan ketentuan hukum yang sudah ditetapkan.

e. Pertukaran: Dalam kondisi tertentu, pemilik tanah bisa menukarkan tanah mereka dengan orang lain melalui perjanjian pertukaran yang sah secara hukum. Pengalihan Atas Perintah Pengadilan: Dalam situasi tertentu, seperti sengketa hukum atau keputusan pengadilan, hak atas tanah bisa dialihkan berdasarkan keputusan pengadilan.

Umumnya, pengalihan hak atas tanah wajib didukung dengan dokumentasi resmi misalnya akta notaris dan didaftarkan ke kantor pertanahan ataupun otoritas terkait sebagai bukti jika kepemilikan baru diakui secara resmi dan sah dalam catatan tanah.

Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah yakni dengan mekanisme jual beli. Dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli diartikan sebagai sebuah perjanjian yang mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan sebuah barang, sementara pihak yang lain berkomitmen untuk membayar harga yang sudah disetujui. Selain pengaturan dalam KUHPerdata, praktik jual beli juga diatur dalam sistem hukum adat. Dalam kerangka hukum adat, hak atas tanah bisa dialihkan atau berpindah tangan kepada pihak lain. Umumnya, pelaksanaan jual beli tanah menyebabkan perubahan status kepemilikan tanah kepada pihak pembeli dari pihak penjual, sebuah proses yang dikenal dengan istilah jual lepas.

Perjanjian jual beli yang dimaksud ialah perjanjian timbal balik dalam bentuk lengkapnya, di mana baik pembeli ataupun penjual memiliki hak serta tanggung jawab yang saling berhubungan. Kontrak jual beli yang sah serta mengikat secara hukum umumnya diformalkan dalam bentuk tulisan sering kali

sebagai akta notaris yang menguraikan seluruh ketentuan dan syarat transaksi yang relevan. Ini sebagai bukti jika hak serta kewajiban kedua belah pihak didefinisikan dengan jelas serta dilindungi secara hukum, sehingga memungkinkan perjanjian tersebut ditegakkan di pengadilan jika diperlukan.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dirinci lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Pelaksanaan jual beli tanah wajib disahkan dengan pembuatan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti hukum yang sah.. Untuk memastikan kepastian hukum serta ketertiban transaksi tanah, proses ini hanya berlaku untuk tanah yang telah didaftarkan secara resmi serta diakui berdasarkan hak kepemilikannya yakni tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan, setiap proses peralihan hak atas tanah wajib dijalankan melalui penandatanganan akta yang dibuat oleh PPAT. Setelah akta tersebut ditandatangani, proses selanjutnya ialah mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan agar memperoleh bukti hukum yang sah terkait perubahan status hak atas tanah tersebut. Apabila peralihan hak atas tanah dijalankan tanpa pembuatan akta oleh PPAT, maka proses tersebut secara hukum dianggap tidak sah sebab tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam sebuah transaksi jual beli, ada dua pihak utama yang terlibat: pembeli dan penjual, yang mana tiap-tiap pihak memiliki hak serta kewajiban yang beda. Bergantung pada konteksnya, satu pihak bisa memikul tanggung jawab, sementara dalam kasus lain, keterlibatan mereka diatur oleh perjanjian atau kontrak jual beli (*werdering overeenkomst*).[1]

Transaksi jual beli tanah dalam kerangka hukum adat Indonesia menganut asas konkret atau nyata, yang menekankan pelaksanaan perjanjian secara konkret dan praktis. Menurut asas ini, sebuah transaksi dianggap sah dan bisa dilaksanakan hanya jika dijalankan secara langsung dan tampak. Elemen-elemen utama dari sistem transaksi tanah adat meliputi Asas Nyata atau Konkret, Pertukaran Aktual, Dokumentasi Minimal, Kehadiran Saksi, dan Pengakuan dan Pengesahan Masyarakat. Memahami dan menghormati kerangka hukum adat ini sangat penting, terutama ketika menangani masalah pertanahan di sejumlah daerah yang menjunjung tinggi adat istiadat tersebut, mempraktikkan hukum adat. Pelaksanaan yang terbuka dan berlandaskan pada nilai-nilai serta kebiasaan lokal bisa berperan penting dalam mencegah terjadinya konflik serta mempererat hubungan harmonis di antara anggota komunitas adat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ayat 1 (1) menyatakan:

—Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatat perubahan hak atas tanah agar sah dan diakui secara hukum.‖

Dalam kehidupan masyarakat, jual beli termasuk metode yang paling sering digunakan untuk memindahkan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah sendiri termasuk sebuah perbuatan hukum yang dijalankan secara sadar dan

[1] Idris Zainal, 2011, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Usu, Medan, h.36

bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah dari pemilik sebelumnya kepada pihak lain.

Terdapat sejumlah tahapan yang perlu dilalui sebelum transaksi Dalam kegiatan jual beli tanah dapat dilaksanakan, yakni:

1. Pengecekan Sertifikat :

   Melakukan verifikasi terhadap keaslian dan validitas sertifikat tanah dengan mendatangi dan memeriksanya secara langsung di kantor pertanahan yang memiliki kewenangan resmi untuk menerbitkan dan mengesahkan dokumen pertanahan.

2. Pelunasan Pajak :

   Semua pihak yang berkepentingan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan wajib menyelesaikan kewajiban pembayaran pajak yang timbul dari proses tersebut.

   - Pajak Penjual (PPh):

   Dihitung seperti berikut:

   NJOP/harga jual x 5%.

   - Pajak Pembeli (BPHTB) :

   Dihitung sebagai berikut:

   {NJOP/harga jual – nilai tidak kena pajak} x 5%.

Tahapan verifikasi atas kepemilikan tanah mencakup berbagai unsur, antara lain:

a. Penerbitan sertifikat tanah adat (tanah ulayat).
b. Pendaftaran tanah adat sebelumnya.
c. Manajemen sertifikat.

d. Pendaftaran tanah.

Prosedur jual beli tanah mencakup dokumen-dokumen berikut:

a. Kartu Keluarga (KK).
b. Surat persetujuan dari suami atau istri bagi yang sudah menikah.
c. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan atau pajak terkait, terutama bagi mereka yang sudah berkeluarga.
d. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
e. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual.

Untuk calon pembeli, akta jual beli harus terdiri dari

a. Kartu Keluarga (KK) dan,
b. Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Dalam kegiatan jual beli rumah atau tanah, yang menjadi objek transaksi sebenarnya bukanlah rumah atau tanah dalam bentuk fisiknya, tetapi hak atas rumah dan tanah tersebut. Hal itu sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur bahwa hak milik dengan pengecualian terhadap tanah transmigrasi, tanah wakaf, hak guna bangunan, dan usaha bisa dialihkan melalui proses jual beli. Dalam praktiknya, semua pihak yang terlibat sebagai subjek hukum dalam jual beli ini ialah perseorangan, yakni penjual dan pembeli. Namun, apabila transaksi melibatkan badan hukum, maka badan hukum tersebut wajib menunjuk seorang kuasa resmi yang berwenang bertindak atas nama badan hukum itu dalam kapasitas sebagai pembeli maupun penjual. sebuah transaksi jual beli baru dinyatakan sah apabila sesuai dengan ketentuan terkait syarat materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHP Perdata serta dalam Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, yakni:

a. Menyediakan persyaratan yang jelas, nyata, dan bisa dibayar.

b. Kesepakatan bersama terkait cara transaksi jual beli dilaksanakan.
c. Memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan yang harus dipenuhi oleh pembeli agar dapat secara sah memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang dibelinya;
d. Memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam transaksi hukum tersebut memiliki kemampuan hukum (legal capacity) dan kecakapan yang memadai untuk melakukan tindakan hukum tersebut;

Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam UUDN RI Tahun 1945, pemerintah sudah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini dimaksudkan untuk memberi jaminan kepastian hukum terkait dengan kepemilikan hak atas tanah oleh masyarakat. Sebagai upaya untuk merealisasikan tujuan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA pemerintah diwajibkan untuk menjalankan program pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa: Pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah di semua wilayah di Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dengan tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya, hak atas tanah di dalam UUPA dibagi dua kategori utama. Pertama, hak atas tanah primer, yakni hak-hak yang memberi kewenangan langsung pada perorangan maupun badan hukum untuk menguasai atau mempunyai tanah dalam jangka waktu yang panjang secara permanen. Kedua, hak atas tanah sekunder, ialah hak-hak yang memungkinkan badan hukum atau individu untuk menguasai ataupun mempunyai tanah juga secara tetap, namun hak itu mempunyai karakteristik bisa dipindahkan ke pihak lainnya atau diwariskan pada ahli waris berdasarkan ketentuan hukum yang diberlakukan.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ada beberapa hak atas tanah yang tergolong dalam kategori hak primer, yakni:

a. Hak Pakai (HP)
b. Hak Guna Usaha (HGU)
c. Hak Guna Bangunan (HGB)
d. Hak Milik atas tanah (HM)

Selain hak-hak pokok atas tanah yang sudah diuraikan sebelumnya, ada juga hak-hak sekunder atas tanah. Hak-hak sekunder ini mempunyai sifat sementara, sebab keberlakuannya dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan umumnya diberikan kepada pihak yang berbeda dari pemegang hak utama. Pengaturan terkait hal itu tercantum dalam Pasal 53 UUPA, yang secara khusus mengatur terkait hak-hak sementara atas tanah, seperti di antaranya:

a. Hak untuk menyewa properti
b. Hak gadai
c. Hak untuk menyewa lahan pertanian.
d. Hak untuk memanfaatkan hasil

Hak atas tanah ialah kewenangan yang melekat pada pemilik tanah untuk menjalankan penggunaan atau pemanfaatan atas tanah tersebut sesuai ketentuan hukum. Istilah —mempergunakan‖ tanah merujuk pada aktivitas pemanfaatan tanah untuk tujuan pembangunan fisik, seperti mendirikan rumah, gedung, atau fasilitas lainnya. Sementara itu, "mengambil manfaat" dari tanah mengandung makna penggunaan tanah untuk kegiatan non-pembangunan, seperti bercocok tanam dalam bidang pertanian, melaksanakan budidaya perikanan, mengelola peternakan, atau mengembangkan usaha perkebunan.

Salah satu perkara yang sudah diselesaikan oleh Pengadilan Negeri

Palembang ialah perkara dengan nomor registrasi 198/Pdt.G/2023/PN PLG, yang diperiksa dan diadili di yurisdiksi hukum wilayah Sumatera Selatan.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa proses pemindahan hak kepemilikan atas tanah melibatkan berbagai metode penyelesaian sengketa. Berdasarkan hal tersebut, penulis terdorong untuk mengkaji lebih lanjut mengenai tema **"Penyelesaian Peralihan Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Putusan PN Palembang 198/Pdt.G/2023/PN PLG) Yang Memberikan Kepastian Hukum."**

B. Permasalahan

1. Bagaimana cara penyelesaian peralihan kepemilikan hak atas tanah dalam studi kasus putusan PN Palembang (198/Pdt.G/2023/PN PLG)?
2. Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam studi kasus PN Palembang (198/Pdt.G/2023/PN PLG)?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Pada kajian ini, penulis membuat batasan ruang lingkup pembahasan dengan memfokuskan perhatian pada mekanisme penyelesaian peralihan hak kepemilikan tanah, terutama yang berlangsung di wilayah hukum Pengadilan Negeri Palembang. Selain itu, kajian ini turut membuka kemungkinan untuk mengulas aspek-aspek lain yang masih mempunyai keterkaitan erat dengan pokok permasalahan tersebut. Adapun tujuan dari kajian ini ialah untuk memperoleh pemahaman mengenai:

a. Penyelesaian proses peralihan kepemilikan hak atas tanah dalam kasus keputusan PN Palembang (198/Pdt. G/2023/PN PLG).
b. Aspek-aspek yang menjadi pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Penulis berharap bahwa hasil dari kajian ini bisa memperkaya wawasan pribadi serta memberi kontribusi pemikiran, terutama dalam ranah Hukum Pidana dan Hukum Perdata, sebagai wujud nyata dari dedikasi dan pengabdian kepada almamater.

D. Kerangka konseptual

Agar pembahasan pada kajian ini menjadi lebih jelas dan terstruktur, penting untuk menjelaskan beberapa definisi operasional yang berkaitan dengan istilah-istilah yang relevan dengan permasalahan yang dibahas, di antaranya:

1. Peralihan yakni sebuah perubahan atau proses yang terjadi ketika seseorang atau sesuatu berpindah dari satu kondisi atau keadaan menuju kondisi atau keadaan yang berbeda.[2]

[2] Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* https://kbbi.web.id/peralihan, h.40

2. Hak termasuk kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk menerima atau melaksanakan sebuah tindakan tertentu yang seharusnya hanya bisa diterima atau dijalankan oleh pihak tertentu, yang tidak bisa dijalankan oleh pihak lain mana pun, dan dalam kondisi tertentu bisa dipaksakan oleh pihak yang mempunyai hak tersebut.[3]
3. Hak milik ialah hak yang paling kuat, penuh, dan bisa diwariskan secara turun-temurun yang bisa dimiliki oleh seseorang atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 6 yang menekankan adanya fungsi sosial dari hak tersebut.
4. Sengketa merujuk pada keadaan atau situasi yang timbul akibat adanya perbedaan pendapat, konflik, pertentangan, atau perdebatan antara pihak-pihak yang terlibat, yang bisa mencakup kasus yang dibawa ke pengadilan untuk penyelesaian lebih lanjut.[4]
5. Kepastian ialah sebuah bentuk jaminan bahwa hukum akan dilaksanakan dengan benar, bahwa pihak yang berhak menurut hukum bisa mendapat haknya sebagaimana ketentuan yang berlaku, dan bahwa setiap keputusan hukum yang diambil bisa dilaksanakan tanpa hambatan.[5]

E. Review Studi Terdahulu Yang Relevan

Hal itu dimaksudkan untuk memberi konteks dan dasar teori yang mendasari pelaksanaan penelitian yang akan dilaksanakan. Dalam subbab ini, penulis diharapkan untuk mengidentifikasi, menginterpretasikan, serta mengevaluasi hasil-hasil studi terdahulu yang mempunyai relevansi dengan kajian yang akan di laksanakan penulis, baik yang berhubungan tidak langsung

---

[3] *Ibid*, h. 514
[4] *Ibid*, h. 1413
[5] Mertokusumo Sudikno, 2007, *Teori Kepastian Hukum*, Surakarta, h. 160

ataupun langsung. Penulis juga diharuskan untuk menunjukkan bagaimana hasil studi terdahulu membentuk landasan untuk penelitian yang sedang dilakukan, serta menerangkan bagaimana penelitian yang diusulkan bisa mengisi celah yang ada atau memberi kontribusi baru.

F. Metode Penelitian

a. Jenis dan sifat penelitian

Studi ini termasuk dalam kategori penelitian hukum sosiologis, yang sifatnya deskriptif, dan bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam terkait proses peralihan hak atas tanah. Fokus utama dari studi ini ialah untuk mengevaluasi apakah proses peralihan hak kepemilikan tanah yang terjadi melalui jual beli bisa memberi kepastian hukum. Kajian ini tidak bertujuan untuk menguji hipotesis tertentu, melainkan lebih kepada memberi pemahaman yang lebih jelas tentang fenomena yang diteliti.

b. Jenis data

Dalam penelitian hukum, terdapat pula data sekunder yang bisa dikelompokkan menurut tingkat kekuatan mengikatnya. Data sekunder ini menurut Mohammad Radhi bisa dibedakan dengan cara, yakni:

a. bahan hukum primer

1. ketetapan-ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.
2. kaidah atau norma dasar, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
3. yurisprudensi.
4. bahan hukum yang tidak bisa dikodifikasikan, seperti hukum adat dan kebiasaan.

5. traktat
6. peraturan perundang-undangan, yakni peraturan pemerintah, peraturan presiden, undang-undang dan peraturan yang setara, peraturan-peraturan daerah.
7. bahan-bahan hukum peninggalan penjajah yang sampai saat ini masih digunakan seperti KUH Pidana, KUH Perdata, serta yang lainnya.

b. Bahan hukum sekunder merujuk pada sumber hukum yang menerangkan atau uraian lebih lanjut terkait bahan hukum primer, misalnya hasil penelitian, karya tulis dari para ahli hukum, rancangan undang-undang, serta beragam dokumen lain yang berfungsi untuk memperdalam pemahaman terhadap aturan atau ketentuan hukum yang berlaku.

c. Bahan hukum tersier yakni sumber hukum yang memberi penjelasan atau klarifikasi terkait bahan hukum primer serta sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai pada kajian ini yakni ensiklopedia, kamus hukum, serta sumber lain yang berfungsi sebagai referensi tambahan untuk memahami materi hukum yang lebih utama atau sekunder.[6]

Dalam penelitian, terdapat perbedaan diantara data yang didapat melalui sumber pustaka dan data yang dikumpulkan secara langsung dari masyarakat Menurut Soerjono Soekanto,, yakni:

a. Data primer merupakan informasi yang didapat dari sumber aslinya secara langsung, yakni melalui pengamatan atau penelitian terhadap perilaku masyarakat. Data ini berasal dari interaksi

[6] Mohammad Radhi, *Pengertian dan Tujuan Metode Penelitian Hukum Menurut Ahli* dari https://meaningaccordingtoexperts.blogspot.com/2017/04/pengertian-dan-tujuan-metode-penelitian.html, pada tanggal 24 april 2025, pukul 18.34WIB

langsung dengan objek atau subjek yang diteliti.

b. Data sekunder merujuk pada informasi yang mencakup beragam dokumen resmi, hasil penelitian yang sudah dipublikasikan dalam bentuk laporan, serta bahan-bahan tertulis lainnya seperti buku harian atau arsip. Data ini didapat bukan dari sumber asli langsung, tetapi dari pengumpulan dan analisis data yang sudah ada.[7]

Adapun data yang dipakai pada studi ini ialah :

1. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang disusun dengan cara yang terstruktur dan sistematis, mencakup beragam peraturan penting seperti Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang mengatur tentang Kekuasaan Kehakiman, khususnya Pasal 28 yang mengatur terkait Hak Asasi Manusia, Pasal 177 ayat (1) KUHAP, Pasal 51 huruf b KUHAP, serta Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Bahan hukum sekunder mencakup beragam sumber yang berisi pandangan atau opini hukum, seperti laporan hasil penelitian, buku, artikel ilmiah, publikasi daring, berbagai dokumen tertulis, dan pemberitaan di surat kabar.

c. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan information, dijalankan dengan cara:

a. Penelitian kepustakaan (*Library Investigate*)

Penelitian kepustakaan dilaksanakan dengan mempelajari informasi

[7] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI - Press), Jakarta, 1986, h. 11

sekunder yang mencakup bahan hukum primer yakni peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang terdiri dari karya ilmiah, makalah, laporan penelitian, serta literatur, serta bahan hukum tersier yang mencakup data statistik, dan ensiklopedia yang berkaitan dengan topik kajian ini, kamus hukum, kamus Bahasa Belanda, kamus Bahasa Inggris, kamus Bahasa Indonesia.

b. Teknik pengolahan information

Pengolahan informasi dijalankan melalui langkah-langkah pemrosesan dan analisis terhadap data yang sudah dikumpulkan dalam bentuk teks. Proses ini kemudian dilanjutkan dengan pembentukan informasi tersebut secara kualitatif, guna menghasilkan sebuah kesimpulan yang bisa dipertanggungjawabkan.

G. Sistematika penulisan

Struktur penulisan dibagi ke dalam empat bab utama seperti berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat subbab penting, yakni: uraian latar belakang yang menjelaskan alasan dan konteks penelitian, identifikasi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan teori mengenai definisi dan pengertian hak milik, berbagai jenis hak atas tanah, serta kajian

BAB III PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang mekanisme peralihan sengketa

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan serta saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007

Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*, Bandung, 2011

Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 2014

Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan*, Kepustakaan Populer Gramedia Jakarta, 2014

Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Usu, Medan, 2011

K.Bactens, *Etika*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015

Mertokusumo Sudikno, *Teori Kepastian Hukum*, Surakarta, 2007

Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju*, Bandung, 2009

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, 2010

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pengadilan Negeri Palembang, Putusan Nomor 198/Pdt.G/2023/PN PLG

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya Edisi 1*,Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Theo Huibers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2018