KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG DI BELI SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 327/Pdt.G/2020/PN Cbi)

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan

Mencapai derajat S-1

Oleh :

NOVLIRENO

NIM: A1011201115

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG DI BELI SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 327/Pdt.G/2020/PN Cbi)

SKRIPSI

Oleh :

NOVLIRENO

NIM: A1011201115

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Skripsi Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2025

KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG DI BELI SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 327/Pdt.G/2020/PN Cbi)

Tanggung – Jawab Yuridis Pada:

NOVLIRENO

NIM: A1011201115

Disetujui oleh:

Pembimbing I	Pembimbing II
Agus, S.H., M.H.	**Salfius Seko, S.H., M.H.**
NIP. 196008211987031001	**NIP. 197404042006041002**

Disahkan Oleh :
Dekan

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum.
NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus : 24 Januari 2025

Tim Penguji :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat / Golongan	Tanda tangan
Ketua penguji	Agus, SH., MH. NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I/ III d	
Sekretaris Penguji	Salfius Seko, SH., M.H. NIP. 197404042006041002	Penata/ III c	
Penguji I	H. Alhadiansyah, SH., M.H. NIP. 196909251996011001	Pembina Tingkat I/ IV b	
Penguji II	Lolita, SH., MH. NIP. 197206052009122001	Penata/ III c	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjungpura

Pontianak

Nomor : 0247/UN22.1/DT.00.10/2025

Tanggal : 21 Januari 2025

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 20 Januari 2025

Novlireno
Nim: A1011201115

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **"KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN YANG DI BELI SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 327/Pdt.G/2020/PN Cbi)"** Skripsi ini disusun dalam rangka menyelesaikan Studi Strata 1 untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa tidak akan berhasil tanpa bimbingan, motivasi, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapakan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb. Selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M. Selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum.
4. Agus, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik Sekaligus Sebagai Dosen Pembimbing I yang telah membimbing penulis dalam proses perkuliahan dan yang telah memberikan saran dan masukan terkait dengan penulisan skripsi ini.

5. Salfius Seko, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan memberi pengarahan hingga selesai penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Alhadiansyah, S.H., M.H. Selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan masukan dan saran yang membangun dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Lolita, S.H., M.H Selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan masukan dan saran yang membangun dalam penulisan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah mengajar, mendidik dan memberikan ilmu yang tak terhingga untuk penulis selama menjadi mahasiswa.
9. Bapak dan Ibu staff Tata Usaha serta Akademik di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tangungpura Pontianak, yang senantiasa mengurus segala kebutuhan dan keperluan penulis dalam proses seminar serta penelitian penulisan skripsi.
10. Kedua Orang Tua saya, Ameng dan Yulita yang selalu memberikan dukungan moril dan materil serta doa yang dipanjatkan kepada penulis.
11. Kedua saudara saya, Marcelino dan Triliano yang juga selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis dalam penulisan skripsi.
12. Terimakasih kepada sahabat-sahabat perjuangan baik suka maupun duka yang telah memberikan dorongan moril selama penulis menyelesaikan skripsi ini dan Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu memperlancar penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran sangat diharapkan demi perbaikan dan akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata

Pontianak, 20 Januari 2025

Penulis



Novlireno

NIM. A1011201115

PERSEMBAHAN

Segala puji dan syukur skripsi ini dapat diselesaikan setelah menitikkan banyak keringat yang jatuh ke inti bumi. Pertama tama Saya berterimakasih kepada diri saya sendiri yang sudah bertahan dalam proses pengerjaan skripsi dengan maksimal hingga akhir. Kemudian Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orangtua tercinta yakni Bapak Ameng dan Ibu Yulita karena atas doanya yang disertai dengan ketulusan, memberikan dukungan, serta semangat kasih sayang dan didikan yang telah diberikan. Skripsi ini juga saya persembahkan kepada kedua saudara saya, Marcelino dan Triliano yang telah memberikan doa dan semangat kepada saya dalam proses menyelesaikan skripsi ini. Selain itu, Untuk Abelia Winsky Valentine yang selalu menemani, mendukung dan memberikan semangat dari awal perkuliahan sampai saat penyelesaian skripsi ini dan untuk teman-teman saya seperti Izhar Nurhidayat, Ahmad Rizal, Muhammad Taufan, Irsyad Adi Fatwa, Wildan Maulana Ramadhan serta teman-teman sekalian yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah banyak memberikan pesan dan kesan serta semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini.

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara agraris menghadapi berbagai tantangan dalam pengelolaan dan pemanfaatan lahan, termasuk transaksi tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilakukan secara di bawah tangan. Transaksi semacam ini sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait kepastian hak dan perlindungan pembeli. Salah satu contoh kasus transaksi tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilakukan secara di bawah tangan terdapat pada Putusan Pengadilan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi. Adapun penulis dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum penguasaan tanah berstatus HGB yang dibeli secara di bawah tangan, kepastian hukum yang diberikan kepada pembeli berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi, dan implikasi putusan pengadilan terhadap perlindungan hak pembeli yang beritikad baik dalam transaksi pembelian tanah HGB secara di bawah tangan

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian hukum deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder, berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, penandaan data, serta penyusunan data yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah melalui transaksi di bawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli karena tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah HGB. Putusan hakim dalam perkara ini mengakui penguasaan HGB melalui transaksi di bawah tangan atas nama Surani hal ini menunjukkan bahwa dalam kondisi tertentu hukum memberikan fleksibilitas untuk melindungi kepentingan yang sah meskipun tanpa adanya akta otentik, namun pentingnya pembuktian transaksi tanah harus sesuai dengan ketentuan formal dan administratif, seperti akta notaris atau sertifikat yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan kekuatan hukum yang sempurna. Putusan pengadilan menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik akan dilindungi oleh hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, mencegah penyalahgunaan oleh pihak yang beritikad buruk, dan memastikan adanya keadilan dalam transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu adanya itikad baik tidak hanya menjadi landasan dalam keabsahan perjanjian tetapi memiliki dampak signifikan terhadap penyelesaian sengketa dan perlindungan hak para pihak dalam transaksi tanah.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan (HGB), transaksi di bawah tangan, kepastian hukum, itikad baik.

ABSTRACT

Indonesia as an agricultural country faces various challenges in land management and utilization, including land transactions with Building Use Rights (HGB) status carried out underhand. Such transactions often give rise to legal problems, especially related to the certainty of rights and protection of buyers. One example of a case of a land transaction with Building Use Rights (HGB) status carried out underhand is in Court Decision Number 327/Pdt.G/2020/PN Cbi. The author in this study aims to analyze the legal basis for land ownership with HGB status purchased underhand, the legal certainty given to buyers based on Court Decision Number 327/Pdt.G/2020/PN Cbi, and the implications of court decisions on the protection of the rights of buyers in good faith in HGB land purchase transactions underhand

This type of research is normative legal research with a descriptive legal research nature. The data used are secondary data, in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection was carried out by means of a literature study. Data processing is carried out by checking data, tagging data, and compiling data which is then analyzed qualitatively

The results of this study indicate that land ownership through underhand transactions does not provide strong legal protection for buyers because it is not in accordance with applicable legal procedures, especially in the process of transferring HGB land rights. The judge's decision in this case acknowledged HGB ownership through underhand transactions in the name of Surani. This shows that under certain conditions the law provides flexibility to protect legitimate interests even without an authentic deed, but the importance of proof of land transactions must be in accordance with formal and administrative provisions, such as notarial deeds or certificates registered with the National Land Agency (BPN) to obtain perfect legal force. This decision confirms that buyers in good faith will be protected by law, as stated in the Circular of the Supreme Court (SEMA) Number 4 of 2016. This legal protection aims to create legal certainty, prevent abuse by parties with bad intentions, and ensure justice in land sale and purchase transactions. Therefore, the existence of good faith is not only a basis for the validity of the agreement but has a significant impact on dispute resolution and protection of the rights of the parties in land transactions.

Keywords: Right to Build (HGB), underhand transactions, legal certainty, good faith.

DAFTAR ISI

COVER ..... **i**
HALAMAN JUDUL ..... **ii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**
HALAMAN PERNYATAAN ..... **iv**
KATA PENGANTAR ..... **v**
PERSEMBAHAN ..... **viii**
ABSTRAK ..... **ix**
DAFTAR ISI ..... **xi**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiii**
BAB 1 PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 7
D. Manfaat Penelitian 8
E. Keaslian Penelitian 9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA **13**
A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah 13
1. Pengertian Hak Atas Tanah 13
2. Hak-Hak Atas Tanah 13
3. Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak 21
B. Tinjauan Tentang Akta 26
1. Pengertian Akta 26
2. Jenis-Jenis Akta 27
C. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah 31
1. Pengertian Jual Beli 31
2. Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan 32
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah 36
4. Proses Jual Beli Tanah 39
5. Kewajiban Penjual dan Pembeli 42
6. Pembeli Beritikad baik 44

BAB 3 METODE PENELITIAN 48
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....48
B. Jenis Data.....49
C. Teknik Pengumpulan Data.....51
D. Analisis Data 52
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 53
A. Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan.....53
B. Kekuatan Akta Di Bawah Tangan.....58
C. Konsep Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli 64
Bab 5 PENUTUP 69
A. Kesimpulan.....69
B. Saran **..... 70**
DAFTAR PUSTAKA..... 73

DAFTAR LAMPIRAN

- Putusan Pengadilan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara agraris memiliki sumber daya alam yang sangat kaya, termasuk lahan yang merupakan salah satu aset strategis dalam mendukung kehidupan dan pembangunan. Selain sebagai sumber daya alam juga berfungsi sebagai ruang untuk pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat. Dalam hal ini pengelolaan dan pemanfaatan lahan yang efektif sangat penting, terutama mengingat tingginya laju pertumbuhan penduduk dan pembangunan. Salah satu aspek penting dalam pengelolaan lahan di Indonesia adalah adanya berbagai bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

> "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesaia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undangan ini dan dengan peraturan perundang-udangan lainnya, segara sesuatu dengan mengidahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

Dengan demikian maka hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku sampai saat ini sebagaimana ter4muat dalan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Salah satu hak atas tanah yang sering menjadi objek transaksi adalah Hak Guna Bangunan (HGB). HGB memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan

miliknya dengan jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun.[1] HGB menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memanfaatkan tanah tanpa harus memiliki hak kepemilikan secara penuh. Dalam praktiknya, HGB sering kali dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, gedung komersial, dan infrastruktur lainnya yang menunjang perkembangan ekonomi.

Dalam hukum Indonesia, transaksi jual beli tanah diatur secara khusus pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pembeli, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Dalam UUPA menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menjamin kepastian hukum berdasarkan Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada praktik di masyarakat masih sering ditemui transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa mengikuti prosedur resmi. Transaksi semacam ini umumnya hanya melibatkan perjanjian tertulis atau kwitansi pembayaran sebagai bukti tanpa adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Praktik ini sangat rentan

[1] Stiawati, T., & Salsabilla, F. V. (2023). *"Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten"*. *Jurnal Administrasi Dan Kebijakan Publik*, 8(1): 122-132.

terhadap sengketa hukum terutama terkait kepastian hak bagi pembeli. Ketika terjadi konflik posisi hukum pembeli menjadi lemah karena tidak memiliki akta otentik yang sah sebagai bukti peralihan hak. Meskipun demikian, terdapat kasus di mana pengadilan tetap mengakui keabsahan transaksi jual beli di bawah tangan dan memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli, meskipun secara umum praktik ini tidak disarankan karena risiko hukum yang tinggi.

Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Proses ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, yang bersifat permanen dan "tunai" dalam konteks hukum agraria. Dalam konsep "tunai," jual beli tanah dianggap sah dan peralihan hak terjadi secara sempurna ketika akta otentik telah dibuat oleh PPAT dan pembayaran telah dilakukan secara penuh.[2] Akta tersebut kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat, di mana pembeli memperoleh bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Namun dalam praktik di masyarakat banyak yang masih melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan akta di bawah tangan. Akta tersebut biasanya hanya berupa perjanjian jual beli yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran, tanpa melibatkan PPAT. Akibatnya, meskipun pembeli telah membayar lunas mereka tidak memiliki kepastian hukum yang jelas terkait kepemilikan tanah, karena sertifikat tanah tersebut masih atas nama pemilik lama (penjual). Kondisi ini mengakibatkan pembeli rentan

[2] Hery Sietra, 2015. *Asas Terang dan Tunai Dalam Hukum Pertanahan Nasional*. From: https://www.hukum-hukum.com/2015/08/asas-terang-dan-tunai-dalam-hukum.html#google_vignette (Accessed Agustus 23, 2024)

terhadap sengketa dan kehilangan hak atas tanah yang mereka beli. Dari sudut pandang kepastian hukum hal ini menimbulkan masalah signifikan. Menurut konsep hukum kepastian adalah keadaan di mana peraturan dibuat dan diundangkan secara jelas dan logis, tanpa adanya multitafsir atau kekaburan norma.[3] Kepastian hukum diperlukan agar masyarakat dapat berpegang pada peraturan yang berlaku dan terhindar dari sengketa yang mungkin muncul akibat praktik hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan.

Salah satu kasus yang menarik untuk diteliti adalah kasus dengan nomor putusan 327/Pdt.G/2020/PN Cbi, di mana pengadilan mengakui keabsahan jual beli di bawah tangan tanah dengan status HGB dan memberikan hak kepada pembeli untuk menguasai tanah serta bangunan tersebut, pada saat kasus ini diteliti berdasarkan aplikasi BHUMI Kementerian ATR/BPN sebidang tanah yang menjadi sengketa masih dengan status Hak Guna Bangunan. Kasus ini bermula dari sengketa antara Surani sebagai pembeli dan Witarto sebagai penjual. Dalam kasus tersebut, Surani menggugat Witarto karena meskipun telah terjadi transaksi jual beli dan pembayaran lunas pada tahun 2003, namun Witarto tidak pernah bersedia membuat akta jual beli yang sah di hadapan PPAT. Akibatnya, meskipun Surani telah menguasai tanah dan bangunan tersebut, sertifikat HGB masih atas nama Witarto. Putusan pengadilan menyatakan bahwa transaksi jual beli tersebut sah meskipun dilakukan di bawah tangan, dan menyatakan bahwa hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah milik Surani. Meskipun demikian, putusan

[3] Agustalita, D. H., & Yuherawan, D. S. B. (2022). "*Makna Kepentingan Umum Pada Kewenangan Deponering Dalam Perspektif Kepastian Hukum"*. Jurnal Suara Hukum, *4*(1), 160-189.

pengadilan memberikan kepastian hukum atas penguasaan tanah bagi Surani, masih ada pertanyaan mengenai apakah putusan tersebut dapat menjadi dasar untuk memproses balik nama sertifikat di kantor BPN. Kepastian hukum dalam pengalihan hak atas tanah sangat tergantung pada keabsahan dokumen dan prosedur administrasi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, kasus ini juga menyoroti masalah itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Itikad baik merupakan prinsip penting dalam hukum perdata yang sering kali menjadi pertimbangan dalam putusan pengadilan. Dalam kasus ini, Surani dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah melaksanakan semua kewajiban dalam transaksi, termasuk pembayaran penuh dan upaya untuk mengurus balik nama sertifikat. Namun, kendala dalam mendapatkan akta jual beli dari penjual membuat proses balik nama tidak dapat dilakukan.

Prosedur administratif di BPN, yang mensyaratkan adanya akta jual beli yang sah sebagai dasar untuk balik nama sertifikat, menjadi tantangan tersendiri dalam kasus seperti ini. Putusan pengadilan yang mengakui keabsahan jual beli di bawah tangan sebenarnya memberikan landasan hukum bagi pembeli untuk mengajukan balik nama di BPN, namun pelaksanaannya masih sering kali terkendala oleh prosedur administratif yang ketat. Dalam beberapa kasus, meskipun pengadilan telah mengabulkan gugatan pembeli, BPN tetap memerlukan kelengkapan dokumen yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Kasus ini juga menggambarkan adanya potensi solusi melalui itikad baik dan pelaksanaan

putusan pengadilan. Dalam konteks ini, BPN seharusnya mempertimbangkan putusan pengadilan sebagai landasan untuk memproses balik nama, terutama jika tidak ada sengketa lain terkait tanah tersebut. Selain itu, diperlukan perbaikan regulasi yang memungkinkan pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan lebih fleksibel, terutama dalam kasus-kasus di mana terjadi jual beli di bawah tangan namun disertai dengan bukti-bukti yang memadai dan itikad baik dari pihak-pihak yang terlibat.

Jual beli tanah dengan status HGB di bawah tangan masih menjadi praktik umum di masyarakat, terutama di kalangan masyarakat yang kurang memahami prosedur hukum yang benar.[4] Oleh karena itu, diperlukan upaya edukasi dan sosialisasi mengenai pentingnya mengikuti prosedur resmi dalam jual beli tanah, serta peningkatan akses masyarakat terhadap layanan PPAT dan BPN. Selain itu, pembenahan regulasi dan prosedur administratif yang lebih adaptif terhadap kondisi di lapangan juga perlu dilakukan agar kepastian hukum dapat terwujud bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Kasus ini menegaskan bahwa meskipun pengadilan dapat memberikan putusan yang mengakui keabsahan transaksi jual beli di bawah tangan, kepastian hukum atas kepemilikan tanah tidak akan tercapai sepenuhnya tanpa adanya sinkronisasi antara putusan pengadilan dan proses administrasi di BPN. Oleh karena itu, kerja sama antara lembaga peradilan dan lembaga administrasi pertanahan sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum yang diharapkan oleh masyarakat. Dengan adanya solusi yang tepat

[4] Siahaan, S. (2015). *Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, hlm. 112.

diharapkan masalah jual beli tanah di bawah tangan yang sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum dapat diminimalisir dan hak-hak masyarakat atas tanah dapat terlindungi secara lebih baik.[5]

Dari latar belakang masalah yang diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk mengulas lebih jauh dan melakukan penelitian dengan judul **"KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DENGAN STARUS HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBELI SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 327/Pdt.G/2020/PN Cbi)"**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah memuat permasalahan yang akan diteliti dan dicari jawabannya, yang kemudaian akan digunakan untuk memberikan arahan yang jelas dalam mencapai hasil penelitian yang diharapkan. Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas yang telah penulis sampaikan, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

Bagaimana kepastian hukum penguasaan hak atas tanah dengan status hak guna bangunan dibawah tangan berdasarkan studi putusan pengadilan nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian memuat gambaran mengenai tujuan yang ingin dicapai penulis berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan. Berdasarkan

[5] Manulang, H. (2021). *Kepastian Hukum dalam Transaksi Pertanahan*. Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 134.

rumusan masalah yang telah penulis kemukakan tersebut, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai penulis yaitu:

1. Untuk menganalisis kekuatan alat bukti sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibeli secara di bawah tangan
2. Untuk mengetahui kepastian hukum yang diberikan kepada pembeli dalam transaksi pembelian tanah HGB secara di bawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi.
3. Untuk mengetahui implikasi putusan pengadilan terhadap perlindungan hak pembeli yang beritikad baik dalam transaksi pembelian tanah HGB secara di bawah tangan

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepadda semua pihak, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
    a. Penelitian ini akan membantu untuk lebih memahami konsep dan prinsip-prinsip hukum penguasaan hak atas tanah dan bangunan yang berlaku dibawah tangan
    b. Temuan penelitian ini dapat membantu para praktisi hukum untuk lebih memahami aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah dan bangunan dibawah tangan
2. Manfaat Praktis

a. Penelitian ini akan memberikan panduan yang lebih jelas kepada pihak-pihak yang terlibat dalam kasus penguasaan hak atas tanah dan bangunan di bawah tangan
b. Hasil penelitian dapat meningkatkan tingkat kepastian hukum dalam kasus serupa di masa depan, yang akan membantu menghindari perselisihan
c. Penelitian ini dapat membantu dalam memperkuat perlindungan hukum terhadap hak penguasaan tanah dan bangunan dibawah tangan, yang pada gilirannya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian pada dasarnya mengemukakan bahwa masalah penelitian yang penulis akan teliti belum pernah diteliti dan dipecahkan oleh peneliti terdahulu atau menyatakan dengan tegas perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang sudah pernah dilakukan. Skripsi judul Kepastian Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Yang Dibeli Secara Dibawah Tangan (Studi Pengadilan Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI) merupakan hasil karya sendiri dengan mengkaji permasalahan terkait Penguasaan Hak Atas Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Yang Dibeli Secara Dibawah Tangan dalam Pengadilan Nomor 327/PDT.G/2020/PN CBI. Dari permasalahan yang diangkat, terdapat topik penelitian yang hamper mirip karakteristiknya dengan penelitian ini diantaranya:

1. Rahmawati (Universitas Airlangga, 2022) dengan judul “Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCkr)” membahas tentang keabsahan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini fokus pada bagaimana keabsahan jual beli tanah di bawah tangan dan bagaimana kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dalam transaksi semacam itu, berdasarkan studi kasus putusan pengadilan nomor 187/Pdt.G/2021/PNCkr. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan analisis terhadap bahan pustaka atau data sekunder.

Perbedaan utama antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis lakukan adalah pada objek studi dan aspek hukum yang diteliti. Penelitian terdahulu meneliti keabsahan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan secara umum, tanpa memperinci status tanah tertentu. Sebaliknya, penelitian penulis berfokus secara khusus pada kepastian hukum penguasaan tanah dengan status HGB yang dibeli di bawah tangan, sebuah studi yang lebih spesifik yang berkaitan dengan transaksi tanah berstatus HGB.

2. Dewi Santika (Universitas Gadjah Mada, 2023) dengan judul skripsi *“*Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Guna Bangunan atas Ruko di Pasar Rejo Amertani Temanggung” membahas tentang kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB) atas ruko yang diperoleh melalui proses tukar menukar tanah antara

Pemerintah Kabupaten Temanggung dengan PT Puri Sakti Perkasa. Penelitian tersebut fokus pada analisis status HGB dan perpanjangannya berdasarkan asal tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis.

Perbedaan utama antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada objek dan fokus masalah yang diangkat. Penelitian terdahulu meneliti kepemilikan HGB yang berkaitan dengan perpanjangan hak atas tanah hasil tukar menukar, sedangkan penelitian ini fokus pada kepastian hukum penguasaan hak atas tanah dengan status HGB yang dibeli secara di bawah tangan, berdasarkan studi kasus putusan pengadilan nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi.

3. Andi Setiawan (Universitas Diponegoro, 2022) dengan judul "Analisis Yuridis Hilangnya Status Hak Guna Bangunan Akibat Diterlantarkan Pemiliknya" membahas tentang hilangnya status Hak Guna Bangunan (HGB) akibat ditelantarkan oleh pemiliknya, yang dianalisis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Penelitian ini fokus pada perlindungan hukum terhadap hilangnya HGB serta permasalahan yang muncul dalam penertiban tanah terlantar. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif analitis.

Perbedaan utama antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada objek dan fokus masalah yang diangkat. Penelitian terdahulu meneliti hilangnya status HGB akibat tanah ditelantarkan

oleh pemiliknya, dengan fokus pada aspek penertiban tanah terlantar dan perlindungan hukum terkait. Sebaliknya, penelitian ini fokus pada kepastian hukum penguasaan hak atas tanah dengan status HGB yang dibeli secara di bawah tangan, berdasarkan studi kasus putusan pengadilan nomor 327/Pdt.G/2020/PN Cbi.

Berdasarkan ketiga penelitian terdahulu di atas, maka terdapat perbedaan yang jelas dengan penelitian ini, perbedaan tersebut dapat dilihat dari judul, permasalahan yang dikaji, dan objek penelitian beserta metode penelitian. Sehingga dapat dinyatakan bahwa penelitian ini adalah asli dan bukan merupakan plagiat dari hasil penelitian lain.