

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DENGAN GANTI RUGI
(STUDI PUTUSAN NOMOR : 995/PDT.G/2024/PN.MDN)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapat Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
Maulandari Sirait
NPM. 2206200012**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu** tanggal **29 Juli 2026**, Jam 08.30 WIB
sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANIAN JUAL BELI
TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN
NOMOR :995/PDT.G/PN.MDN)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

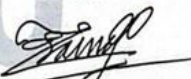
Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam
Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

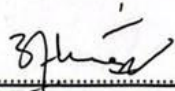
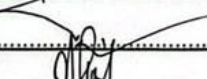
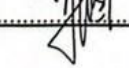
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Assoc.Prof.Dr.Hj.Masitah Pohan,S.H.,M.Hum.
2. Assoc.Prof.Dr.Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H.
3. Dr. Nurhilmiah, S.H.,M.H.

1. 
2. 
3. 



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 29 Juli 2026.
Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN NOMOR :995/PDT.G/PN.MDN)

Penguji :

1. Assoc.Prof.Dr.Hj.Masitah Pohan, S.H., M.Hum.	NIDN. 0111116301
2. Assoc.Prof.Dr.Rahmat Ramadhani, S.H., M.H	NIDN. 0111088002
3. Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H.	NIDN. 0014118104

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

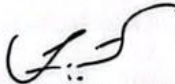
Ditetapkan di Medan

Tanggal 29 Juli 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

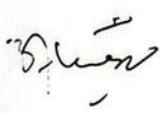

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANIAN JUAL BELI
TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN
NOMOR :995/PDT.G/PN.MDN)
Nama : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 29 Juli 2026.

Dosen Penguji

		
(Assoc.Prof.Dr,Hj Masitah Pohan, S.H.,M.Hum.) NIDN : 0111116301	(Assoc.Prof.Dr.Rahmat Ramadhani,S.H.,M.H.) NIDN : 0111088002	(Dr. Nurhilmiyah, S.H.,M.H.) NIDN : 0014118104

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul skripsi : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANIAN JUAL
BELI TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI
PUTUSAN NOMOR :995/PDT.G/PN.MDN)
Dosen Pembimbing : Dr. Nurhilmiah, S.H.,M.H.
NIDN. 0014118104

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 15 Juli 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANIAN JUAL BELI
TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN
NOMOR :995/PDT.G/PN.MDN)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 7 Juli 2026

Disetujui:
Dosen Pembimbing

(Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H)
NIDN. 0014118104

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang
bertandatangan di bawah ini :

NAMA : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN
NOMOR :995/PDT.G/PN.MDN)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan
adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.
Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan
karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai
dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 7 Juli 2026
Unggul | Cerdas | Terpuja
Saya yang menyatakan,



MAULANDARI SIRAIT
NPM. 2206200012



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Eksa mejawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : MAULANDARI SIRAIT
NPM : 2206200012
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN
NOMOR :995/pdt.G/2024/PN.Mdn)
Pembimbing : Dr Nurhilmayah, S.H.,M.H.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	31 Juli 2025	Pengajuan judul	[Signature]
2	31 Agustus 2025	ACC judul	[Signature]
3.	24 September 2025	Bimbingan proposal	[Signature]
4.	9 Desember 2025	ACC proposal	[Signature]
5.	1 Juni 2026	Seminar proposal	[Signature]
6	10 Juni 2026	Bimbingan Bab II	[Signature]
7	15 Juni 2026	" Bab III & IV	[Signature]
8	24 Juni 2026	Revisi Bab III & IV	[Signature]
9	6 Juli 2026	ACC Sidang	[Signature]

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. Nurhilmayah, S.H., M.H.
NIDN : 0014118104

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama penulis sampaikan rasa syukur terhadap kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang yang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi (Studi Putusan Nomor : 995/pdt.G/2024/PN.Mdn)”**. Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat serta karunia pertolongan-Nya selama penulis menyusun skripsi.
2. Secara khusus dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis sampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada Ayahanda penulis dan Ibunda penulis yang telah melahirkan dan membesarkan penulis, serta dengan sabar mendidik penulis untuk menjadi anak yang lebih baik lagi hingga sampai pada saat ini.
3. Kepada cinta saudara penulis, kakak kandung penulis. Terimakasih atas segala do'a, usaha, motivasi, dan membantu penulis baik materil dan in-materil yang telah diberikan kepada penulis.

4. Dengan segala hormat dan kerendahan hati disampaikan terima kasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Prof. Dr. Akrim, M.Pd atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
5. Juga kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum serta Wakil Dekan I Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Assoc. Prof. Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H yang telah memberikan kemudahan kepada mahasiswanya dalam mengurus terkait akademik selama masa perkuliahan.
6. Dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pembimbing Ibu Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H, yang selalu menyempatkan waktunya dengan penuh perhatian untuk memberikan dorongan, bimbingan dan arahan yang baik sehingga skripsi ini bisa selesai
7. Ibu Prof. Dr. Hj Masitah Pohan, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing saya sewaktu seminar proposal dan dengan saran-saran yang telah diberikan kepada saya beserta referensi-referensi yang berkaitan dengan judul saya.
8. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
9. Serta kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuan, semangat, dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahi robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah maha mengetahui niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Juli 2026
Hormat Penulis

Maulandari Sirait
NPM. 2206200012

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN GANTI RUGI (STUDI PUTUSAN NOMOR : 995/PDT.G/2024/PN.MDN)

Maulandari Sirait

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat dan berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi sering dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa mengikuti sepenuhnya prosedur hukum pertanahan yang berlaku sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketentuan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi, serta pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN Medan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal hukum yang relevan dengan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta ketentuan hukum pertanahan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perkara yang diteliti, hakim mempertimbangkan adanya kesepakatan para pihak dan pelaksanaan sebagian kewajiban dalam perjanjian sehingga hubungan hukum para pihak dinilai sebagai perjanjian yang sah dan memiliki akibat hukum.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, Ganti Rugi, Sengketa Pertanahan.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Tujuan Penelitian	7
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian	12
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Pendekatan Penelitian.....	14
4. Sumber Data Penelitian	14
5. Alat Pengumpulan Data.....	16
6. Analisis Data.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Hukum Agraria.....	18
B. Jual Beli Tanah dalam Hukum Agraria.....	22
C. Konsep Ganti Rugi dalam Jual Beli Tanah	24
D. Putusan Pengadilan sebagai Sumber Hukum Yuridis (Putusan	

Pengadilan Nomor : 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn	28
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Ketentuan Hukum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Ganti Rugi	32
B. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Ganti Rugi.....	45
C. Pertimbangan Hakim Ditinjau Dari Studi Putusan Nomor : 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn.....	60
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara kesatuan yang berbentuk republik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan merupakan Negara hukum (*rechtstaat*) yang memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan rakyat, tertuang pada alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia serta untuk memajukan kesejahteraan umum. Salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan umum pada masyarakat yaitu dengan menjamin perdamaian dan keadilan sosial. Sehingga dengan adanya hukum berlaku pada suatu Negara dapat menjamin keadilan bagi warga Negeranya.

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tidak hanya menjadi sumber daya alam, tanah memiliki fungsi sosial bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan.¹ Tanah adalah modal utama dalam aktivitas ekonomi, khususnya di sektor pertanian, kehutanan, pertambangan, dan pembangunan infrastruktur. Akses terhadap tanah menentukan keberlanjutan usaha masyarakat, terutama UMKM dan petani kecil.²

¹ Trisno Marta, Yuslim dan Wetria Fauzi, "Perlindungan Hukum Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga Atas Hak Kepemilikan Objek Lelang Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/Pn.Dmk, *Jurnal Of Swara Justisia*, Vol. 4, No. 4, Januari 2025, hlm. 987.

² Nurhilmiyah, "Sertifikasi Tanah Untuk Peningkatan Inklusi Keuangan Dalam Rangka Mewujudkan Tanah sebagai Sumber Sebesar Besarnya Kemakmuran Rakyat", *Jurnal Sanksi 2025*, E- ISSN, hlm. 2.

Selanjutnya tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai faktor produksi, sumber ekonomi, dan penentu kesejahteraan sosial. Oleh karena itu, hukum tanah di Indonesia bersifat strategis dan diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini menegaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dengan demikian, segala bentuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara sah, teratur, dan memenuhi asas kepastian hukum.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum dilakukan masyarakat adalah jual beli tanah. Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam konteks jual beli tanah, perjanjian tersebut tidak hanya melibatkan aspek keperdataan biasa, tetapi juga berkaitan dengan aspek publik berupa pendaftaran dan pengakuan hak atas tanah sesuai ketentuan agraria. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), konflik agraria di

Indonesia sepanjang tahun 2019 hingga 2024 terus mengalami peningkatan, dengan sektor perkebunan menjadi penyumbang terbesar konflik yang terjadi di berbagai provinsi, salah satunya termasuk di provinsi Sumatera Utara.³

Menurut Subekti, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.⁴ Oleh karena itu, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum.

Pada dalam praktik, muncul berbagai bentuk transaksi tanah yang tidak seluruhnya memenuhi ketentuan formal tersebut. Salah satu bentuk yang sering menimbulkan permasalahan adalah perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi. Perjanjian semacam ini umumnya dibuat ketika pihak penjual belum dapat secara langsung menyerahkan hak atas tanah karena alasan administratif atau status tanah yang belum bersertifikat, sehingga pihak pembeli diberikan kompensasi atau “ganti rugi” atas penguasaan atau pelepasan hak atas tanah tersebut. Konsep “ganti rugi” di sini sering menjadi perantara antara jual beli dan pelepasan hak, yang pada akhirnya menimbulkan perdebatan mengenai keabsahan perjanjian tersebut di mata hukum.

Perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi sering dilakukan dengan alasan praktis dan kesepakatan sosial antara para pihak, terutama di daerah yang masih

³ Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA). “Potensi Konflik Agraria yang Terus Berlanjut di Indonesia”, <https://www.kpa.or.id/2025/02/potensi-konflik-agraria-yang-terus-berlanjut-di-indonesia>, diakses pada Selasa, 30 September 2025, Pukul 22.25 WIB.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 1.

memiliki banyak tanah belum bersertifikat. Namun, ketiadaan akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering menjadikan perjanjian tersebut lemah dari sisi pembuktian hukum. Dalam banyak kasus, pihak pembeli yang telah membayar sejumlah uang sebagai ganti rugi tidak memperoleh hak milik yang sah karena perjanjian dianggap tidak memenuhi syarat formal hukum tanah. Hal ini menyebabkan munculnya sengketa yang berujung pada gugatan perdata di pengadilan.

Fenomena tersebut juga tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, di mana salah satu pihak menggugat karena merasa dirugikan akibat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang disertai ganti rugi. Kasus ini memperlihatkan adanya perbedaan penafsiran antara para pihak terkait maksud perjanjian dan keabsahannya secara hukum. Sengketa ini menjadi menarik untuk dikaji secara yuridis karena menyangkut penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, sekaligus ketentuan hukum agraria mengenai pengalihan hak atas tanah. Putusan tersebut menggambarkan kompleksitas hubungan antara kesepakatan privat (*contractual agreement*) dan persyaratan hukum publik (administratif) dalam transaksi tanah.

Pada ajaran Islam, perjanjian atau akad (*‘aqd*) memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai instrumen hukum yang mengatur hubungan antar manusia dalam bidang muamalah. Prinsip dasar dalam setiap perjanjian adalah keharusan untuk memenuhi janji dan melaksanakan apa yang telah disepakati. Nilai moral dan hukum ini termaktub dalam Surah Al-Mā'idah Ayat 1, di mana Allah Swt. berfirman:

اَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu (perjanjian- perjanjian).”

Ayat ini mengandung makna yang mendalam tentang tanggung jawab moral dan hukum untuk menepati setiap bentuk perjanjian yang telah dibuat. Kata al-‘uqūd berasal dari kata ‘aqada yang berarti mengikat atau menyatukan. Dalam konteks hukum Islam, akad dipahami sebagai suatu ikatan kehendak antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan akibat hukum, seperti hak dan kewajiban yang harus ditunaikan. Oleh sebab itu, pelanggaran terhadap perjanjian dipandang tidak hanya sebagai pelanggaran hukum, tetapi juga pelanggaran moral terhadap perintah Allah SWT.

Perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi dapat menimbulkan pertanyaan mendasar: apakah ia termasuk perbuatan hukum jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 1457 KUHPdata, atau merupakan bentuk lain dari perjanjian pelepasan hak dengan kompensasi? Jika dipandang sebagai jual beli, maka harus memenuhi unsur objek tertentu dan pembayaran harga, serta dibuat dengan akta PPAT. Tetapi jika dianggap sebagai pelepasan hak, maka sifatnya hanya memberikan kompensasi kepada pemegang hak tanpa berpindahnya hak secara langsung. Dalam praktik, perjanjian seperti ini sering dibuat dalam bentuk “Surat Keterangan Ganti Rugi” (SKGR) yang hanya ditandatangani oleh para pihak dan diketahui oleh kepala desa, tanpa melalui proses hukum resmi.

Keberadaan SKGR ini memang diakui secara administratif sebagai bukti telah terjadinya pengalihan penguasaan, tetapi tidak otomatis menjadi bukti sah

kepemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan pandangan dalam Jurnal Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang yang menyebutkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta PPAT tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, posisi hukum dari perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi masih bersifat ambigu di satu sisi diakui secara sosial, tetapi di sisi lain belum memiliki kekuatan hukum penuh.

Permasalahan lain yang muncul adalah perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Dalam beberapa kasus, pihak pembeli telah membayar seluruh ganti rugi, namun pihak penjual tidak menyerahkan tanah atau malah menjualnya kembali kepada pihak lain. Keadaan seperti ini mengakibatkan ketidakpastian hukum dan dapat menimbulkan kerugian besar bagi pihak yang beritikad baik. Dari sudut pandang kriminologi hukum perdata, fenomena tersebut menggambarkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat serta rendahnya peran pejabat publik dalam mengawasi pelaksanaan perjanjian tanah.

Penelitian terhadap perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi menjadi penting untuk mengkaji sejauh mana perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum, serta bagaimana hakim menafsirkan dan menegakkan hukum dalam perkara sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn. Penulis memandang perlu untuk mengangkat masalah ini dalam kajian akademik. Judul **“Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi (Studi Putusan Nomor : 995/pdt.G/2024/PN.Mdn)”** dipilih untuk memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum agraria maupun sebagai bahan pertimbangan praktis bagi pemerintah, BUMN, dan

masyarakat dalam mencari solusi yang adil dan berkelanjutan.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal, sebagai berikut :

- a. Bagaimana ketentuan hukum tentang perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi?
- b. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi?
- c. Bagaimana pertimbangan hakim ditinjau dari Studi Putusan Nomor: 995/pdt.G/2024/PN.Mdn?

2. Tujuan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui ketentuan hukum tentang perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi.
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi.
- c. Untuk mengetahui pertimbangan hakim ditinjau dari studi Putusan Nomor: 995/pdt.G/2024/PN.Mdn.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis dan praktisi, yaitu:

- a. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan

kontribusi pada pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya dalam memahami aspek hukum perjanjian jual beli tanah yang melibatkan ganti rugi. Hasil penelitian akan menambah wawasan akademik mengenai penerapan prinsip-prinsip hukum kontrak dan perdata dalam konteks pertanahan, serta memperjelas interpretasi peraturan yang terkait. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi studi akademis selanjutnya yang membahas sengketa tanah dan penyelesaian secara yuridis.

- b. Secara Praktis, penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan praktis bagi pemerintah, BUMN, dan masyarakat dalam mengambil keputusan terkait perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi. Hasil analisis putusan pengadilan dapat membantu memberikan solusi yang adil dan berkelanjutan, mendorong pelaksanaan perjanjian yang sesuai hukum, dan mencegah timbulnya sengketa atau wanprestasi. Dengan demikian, penelitian ini mendukung terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hak pihak-pihak yang terlibat, baik dalam proses negosiasi maupun pelaksanaan hibah atau kompensasi tanah.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menghubungkan definisi - definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁰ Berdasarkan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi (Studi Putusan Nomor: 995/pdt.G/2024/PN.Mdn)”. Maka dengan ini dapat dijelaskan Definisi

Operasional, yaitu:

1. Perjanjian Jual Beli Tanah kesepakatan antara pihak yang berhak atas tanah dengan pihak pembeli, di mana pihak penjual mengikatkan diri menyerahkan hak atas tanah tersebut, dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati secara sah sesuai dengan ketentuan hukum perdata dan agraria.
2. Ganti Rugi adalah kompensasi yang diberikan kepada pihak yang berhak atas tanah sebagai pengganti atas kerugian yang dialami akibat pelepasan hak atas tanah tersebut. Ganti rugi ini harus bersifat layak, adil, dan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak atau peraturan yang berlaku, mencakup penggantian dalam bentuk uang, tanah pengganti, atau bentuk lain yang dianggap setara.
3. Pelaksanaan Perjanjian dengan Ganti Rugi adalah proses pelaksanaan kesepakatan jual beli tanah yang disertai pemberian ganti rugi sesuai dengan isi perjanjian, di mana semua pihak harus memenuhi kewajiban dan haknya sesuai perjanjian serta peraturan yang berlaku, dengan prinsip itikad baik untuk mencapai penyelesaian yang adil dan hukum.

C. Keaslian Penelitian

Permasalahan mengenai perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi merupakan isu yang sering muncul dalam praktik hukum perdata di Indonesia, terutama dalam konteks transaksi pertanahan yang melibatkan sengketa atau ketidaksepahaman mengenai hak dan kewajiban para pihak. Fenomena ini

menjadi menarik karena tidak hanya berkaitan dengan aspek keabsahan perjanjian menurut hukum perdata, tetapi juga menyentuh aspek keadilan substantif, terutama ketika salah satu pihak merasa dirugikan akibat tidak terpenuhinya prestasi dalam perjanjian jual beli yang disertai ganti rugi.

Pada praktiknya, banyak sengketa mengenai jual beli tanah yang bermula dari perjanjian yang tidak dibuat secara sah, tidak memenuhi syarat objektif maupun subjektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta tidak disertai alat bukti yang kuat mengenai ganti rugi.

Meski demikian, berdasarkan hasil penelusuran bahan kepustakaan yang dilakukan melalui pencarian via internet, jurnal online, serta penelusuran di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan beberapa perguruan tinggi lainnya, penulis belum menemukan adanya penelitian yang secara khusus membahas “Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi (Studi Putusan Nomor: 995/pdt.G/2024/PN.Mdn)”.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan tema, namun berbeda dalam fokus pembahasan dengan penelitian yang penulis lakukan antara lain:

No.	Peneliti/ Judul/ Tahun Asal Universitas	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Kesimpulan
1.	Nina S (2013), Mahasiswa UIN Sultan Syarif Kasim Riau dalam skripsinya berjudul “Tuntutan Ganti Rugi Akibat dari Perbuatan Wanprestasi (Studi Kasus pada	1. Bagaimana mekanisme tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah? 2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi	Studi kasus pada perkara perdata No. 43/Pdt.G/2011/PN.Pbr	Membahas ganti rugi akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, tetapi tidak

	Perkara No. 43/Pdt.G/2011/PN.Pbr)”. 3. Apa kendala hukum yang sering muncul dalam pelaksanaan ganti rugi atas wanprestasi?		mengulas aspek pertimbangan yuridis hakim	
No.	Peneliti/ Judul/ Tahun Asal Universitas	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Kesimpulan
2.	Maulana Achmad Afifianto (2022), Mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, skripsi: “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat Menggunakan Keterangan Palsu (Studi Putusan Nomor: 80/Pdt.G/2015/PN.Ur.)”.	1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan keterangan palsu? 2. Apa dampak keterangan palsu terhadap status hukum perjanjian? 3. Bagaimana putusan hakim menilai perjanjian yang mengandung unsur keterangan palsu?	Studi Putusan	Menyoroti keabsahan perjanjian jual beli tanah dengan unsur keterangan palsu; berbeda fokus karena tidak menitikberatkan pada aspek ganti rugi.
3.	Lidiana Sulfi (2017), Mahasiswa UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1621 K/Pdt/2012)”	1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah di bawah tangan tanpa akta otentik? 2. Apa konsekuensi hukum dari perjanjian yang tidak dibuat secara formal di bawah tangan? 3. Bagaimana hakim menilai perjanjian di bawah tangan dalam putusan MA No. 1621 K/Pdt/2012?	Studi kasus putusan MA RI No. 1621 K/Pdt/2012	Membahas keabsahan perjanjian di bawah tangan, tetapi tidak mengkaji aspek tanggung jawab dan ganti rugi sebagaimana fokus penelitian ini.

D. Metode Penelitian

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian”.

Penelitian hukum merupakan serangkaian aktivitas ilmiah yang dilakukan dalam rangka memahami permasalahan hukum yang terjadi dan pada akhirnya akan menyimpulkan dan memberikan suatu solusi untuk mengatasi permasalahan hukum. Permasalahan hukum tentunya dalam hal ini adalah permasalahan hukum kontemporer.

Penelitian ilmiah sendiri dipahami sebagai suatu kegiatan yang dirancang secara rasional dan logis untuk menemukan, membuktikan, dan mengembangkan suatu pengetahuan baru.⁵ Metodologi penelitian adalah ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian, atau ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, pengetahuan yang dimaksud dalam hal ini adalah pengetahuan hukum.⁶ Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat normatif dan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif (*legal research*) biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana.

Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung : Alfabeta, 2016), hlm. 2.

⁶ Kornelius Benuf, Muhammad Azhar, “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, No. 1, 2020, hlm. 23.

doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.⁷

Penelitian normatif umumnya digunakan dalam bidang ilmu hukum ketika peneliti ingin mengkaji bagaimana hukum seharusnya (*das sollen*) berlaku.⁸ Disebut penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum. Disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen, disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.⁹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam proses penyelesaian penelitian ini yaitu deskriptif analitis.¹⁰ Penelitian deskriptif analitis adalah metode penelitian yang berusaha menggambarkan semua data atau objek penelitian atau situasi objek penelitian, menganalisis dan membandingkannya berdasarkan kenyataan saat ini, dan mencoba memberikan solusi untuk masalah, sehingga tetap berkembang. Informasi yang didapat berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat diterapkan pada berbagai masalah. Secara umum penelitian deskriptif adalah kegiatan penelitian yang berusaha

⁷ Wiwik Sri Widiarty, *Metode Penelitian Hukum*, (Yogyakarta : Publika Global Media, 2024), hlm. 27.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 13.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Natalia H.M. Rengkuan, “Efektifitas Kinerja Pemerintah Dalam Program Reaksi Respon Realief Daerah (R3D) Di Kabupaten Minahasa”, *Jurnal Governance*, Vol. 3, No. 1, 2023, hlm. 5

menggambarkan atau menggambarkan peristiwa atau gejala secara sistematis, faktual, dan akurat.

Penelitian deskriptif ini juga berfungsi sebagai jembatan untuk memahami kompleksitas fenomena pungli dalam konteks pelayanan publik dan memberikan masukan konseptual maupun praktis mengenai bagaimana kebijakan hukum pidana dapat diimplementasikan secara lebih efektif dan berkeadilan.¹¹

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Kualitatif dengan Analisis Putusan Tunggal. Pendekatan ini menelaah satu putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap sebagai sumber hukum utama. Fokus utama penelitian adalah pada pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) dalam putusan tersebut, yang menjadi dasar penafsiran hukum dalam konteks kasus jual beli tanah dengan ganti rugi. Analisis dilakukan dengan menelaah pertimbangan hukum, fakta kasus, dan penerapan norma hukum dalam putusan untuk memperoleh kesimpulan yang relevan dan aplikatif. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memahami penerapan hukum dalam praktik nyata, meskipun undang-undang tidak mengatur secara rinci mengenai kondisi spesifik yang muncul dalam putusan tersebut.

¹¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm.29

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan sehingga rampungnya penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Quran yang disebut data kewahyuan. Dalam penelitian ini data kewahyuan yang digunakan merujuk pada Surah Al-Māidah ayat 1.
- b. Data Primer juga diartikan sebagai data yang dikumpulkan langsung dari masyarakat Data Primer tentang perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut.
- c. Data Sekunder, merupakan data perpustakaan yang meliputi dokumen resmi, publikasi hukum termasuk buku teks, kamus hukum, jurnal hukum dan komentar terhadap putusan pengadilan. Dan dalam proses penelitian ini, yang menjadi data sekundernya antara lain :
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata); Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif

Penyelesaian Sengketa; Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn,

- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan, komentar, serta interpretasi terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum ini tidak memiliki kekuatan mengikat secara langsung, tetapi berperan penting dalam membantu peneliti memahami konsep, asas, dan penerapan hukum yang relevan dengan topik penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta indeks peraturan perundang-undangan.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Studi Lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian, guna menghimpun data primer yang dibutuhkan saat penelitian.

b. Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) *Offline*, yaitu pengumpulan data penelitian kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan untuk memperoleh data sekunder yang diperlukan dalam proses penelitian.
- 2) *Online*, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan mencari media internet seperti *e-book*, *e-journal* dan item-item yang berkaitan dengan topik penelitian dengan tujuan untuk mengumpulkan data sekunder yang diperlukan proses penelitian ini.

6. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Penelitian hukum normatif yang bersifat kualitatif merupakan penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Penelitian hukum mempunyai dua tipe yaitu tipe penelitian hukum normatif dan tipe penelitian hukum empiris. Pendekatan yuridis normatif mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

Metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan

antara peneliti dengan responden. Metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi. Penelitian kualitatif adalah penelitian secara ilmiah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Hukum Agraria

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan alat bagi terwujudnya kesejahteraan manusia.¹² Keberadaan tanah bukan hanya sebagai suatu kebutuhan atas tempat tinggal saja akan tetapi merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya. Tanah dan sertifikat tanah, menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin cepat pertambahan jumlahnya.¹³

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang tinggi bagi kehidupan manusia. Tanah bukan sekadar tempat tinggal, tetapi juga menjadi sarana untuk mengembangkan kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam konteks pembangunan nasional, tanah berfungsi sebagai modal dasar bagi aktivitas pertanian, perindustrian, dan perumahan. Oleh karena itu, pengaturan hukum terhadap tanah memiliki posisi strategis untuk menjamin keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi setiap warga negara.

Pada hukum nasional, pengaturan mengenai tanah bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹² Masitah Pohan, "Kedudukan Hak Ulayat Dalam Hukum Tanah Nasional Di Indonesia", *Jurnal Hukum Prima*, Vol. 2, No.2, 2029, hlm. 1.

¹³ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 32.

(UUPA). UUPA menegaskan bahwa seluruh bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Prinsip ini menunjukkan bahwa hukum agraria nasional berpijak pada asas fungsi sosial tanah, yaitu bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum. Di sisi lain, aspek keperdataan mengenai hubungan antarindividu masih mengacu pada Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama dalam hal pengikatan dan pemindahan hak.

UUPA sebagai sumber hukum pertanahan Indonesia pada hakikatnya diilhami oleh keberlakuan hukum adat, sehingga sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat.¹⁴ Hubungan antara UUPA dan KUHPerdata bersifat saling melengkapi. UUPA menjadi dasar hukum publik yang mengatur penguasaan dan penggunaan tanah oleh negara dan masyarakat, sedangkan KUHPerdata berperan dalam aspek privat seperti perjanjian dan tanggung jawab hukum para pihak. Dengan demikian, hukum agraria tidak berdiri sendiri, tetapi terintegrasi dengan sistem hukum perdata nasional.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵ Dalam konteks jual beli tanah, definisi ini kemudian disesuaikan dengan ketentuan agraria bahwa jual beli tanah tidak hanya memerlukan kesepakatan dan pembayaran harga, tetapi

¹⁴ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan : UMSU Press, 2022), hlm. 21

juga harus disertai perbuatan hukum formal berupa pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), setiap hak atas tanah memiliki sifat sosial dan harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁷ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Perbedaan antara konsep jual beli menurut KUHPerdato dan menurut hukum agraria terletak pada asas yang dianut. KUHPerdato menganut asas konsensualisme, di mana perjanjian telah dianggap sah sejak terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek dan harga. Sedangkan hukum agraria menganut asas formalisme, yang menekankan pada adanya tindakan nyata berupa pembuatan akta otentik dan pendaftaran sebagai syarat sah beralihnya hak atas tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah tidak dapat dianggap sah hanya berdasarkan kesepakatan atau bukti pembayaran, tanpa adanya akta PPAT yang menjadi bukti hukum tertulis dan resmi.

Pada pelaksanaannya, jual beli tanah sering kali dilakukan secara di bawah tangan, yaitu hanya dengan surat pernyataan atau kwitansi tanpa akta PPAT. Perjanjian semacam ini memang sah secara perdata sepanjang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdato, tetapi tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan. Kondisi tersebut sering menimbulkan sengketa, terutama

ketika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) atau terjadi penjualan ganda atas tanah yang sama.

Hukum perdata tidak hanya berfungsi sebagai pedoman normatif dalam mengatur hubungan antarindividu, tetapi juga sebagai instrumen untuk menyelesaikan berbagai sengketa secara adil dan teratur.¹⁵ Dalam perspektif ilmiah, hukum perdata berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berinteraksi dalam ranah privat. Lebih lanjut, terdapat hukum perikatan, yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak berhak menuntut prestasi dari pihak lain dan pihak yang lain wajib memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan ini dapat timbul dari perjanjian (kontrak) maupun dari undang-undang.¹⁶

Selanjutnya selain aspek formal, prinsip-prinsip hukum yang mendasari perjanjian jual beli tanah juga penting untuk diperhatikan, seperti asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas kepastian hukum, dan asas perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.¹⁷ Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Sedangkan asas itikad baik menuntut agar perjanjian dilaksanakan secara jujur dan tidak merugikan salah satu pihak. Dalam hukum agraria, asas ini diperluas menjadi kewajiban moral agar penggunaan dan peralihan tanah

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 42.

¹⁶ Risdiana, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, (Yogyakarta : CV. Edu Akademi, 2025), hlm. 5.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2019), hlm. 63.

dilakukan untuk kemaslahatan bersama sesuai dengan fungsi sosial tanah.

Peran PPAT dalam jual beli tanah sangat penting karena pejabat ini berwenang membuat akta otentik yang menjadi bukti sah telah terjadi peralihan hak atas tanah. PPAT juga berkewajiban memeriksa keabsahan dokumen kepemilikan dan memastikan bahwa transaksi tersebut tidak melanggar hukum. Setelah akta dibuat, pihak pembeli wajib mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan agar memperoleh kepastian hukum sebagai pemegang hak baru.

Proses pendaftaran ini merupakan implementasi asas publisitas dalam hukum tanah, yakni bahwa setiap perubahan status hak atas tanah harus diumumkan kepada publik melalui data pertanahan yang terbuka. Perjanjian jual beli tanah dalam hukum agraria bukan sekadar hubungan keperdataan, tetapi juga mengandung dimensi hukum publik. Setiap transaksi tanah harus memenuhi dua unsur penting, yaitu kesepakatan para pihak (privat) dan pemenuhan syarat administrasi pertanahan (publik).

Kombinasi antara kedua unsur ini menjadi dasar bagi terciptanya kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Oleh sebab itu, pemahaman mendalam mengenai aspek yuridis jual beli tanah sangat diperlukan agar setiap transaksi tanah dapat berlangsung secara sah, transparan, dan berkelanjutan sesuai ketentuan hukum agraria nasional.

B. Jual Beli Tanah dalam Hukum Agraria

Sistem hukum nasional, jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum perdata yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah

dari satu pihak kepada pihak lain. Namun, berbeda dengan jual beli barang pada umumnya, jual beli tanah tidak hanya diatur oleh Kitab KUHPerdato, melainkan juga oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum utama di bidang pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi ini menunjukkan bahwa jual beli bersifat konsensual, artinya telah sah secara hukum sejak tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek dan harga. Namun dalam konteks hukum agraria, pengertian tersebut tidak dapat diterapkan secara murni karena objek yang diperjualbelikan adalah tanah, yang memiliki dimensi sosial dan publik.¹⁸

Sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti bahwa meskipun telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan telah dilakukan pembayaran, peralihan hak atas tanah belum dianggap sah secara yuridis sebelum dituangkan dalam akta PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Urip Santoso menjelaskan bahwa jual beli tanah dalam sistem hukum agraria memiliki dua tahap penting, yaitu: Tahap perjanjian (perdato), yaitu tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga dan objek

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2019), hlm. 61.

tanah; dan Tahap peralihan hak (publik), yaitu pembuatan akta PPAT dan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Kedua tahap ini menunjukkan adanya sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum agraria, di mana perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) dan sekaligus memenuhi ketentuan formil administrasi pertanahan sesuai PP 24 Tahun 1997.

Pada praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Transaksi seperti ini sering menggunakan dokumen yang dikenal sebagai Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) atau surat pernyataan jual beli, yang umumnya hanya ditandatangani oleh para pihak dan disaksikan oleh kepala desa. SKGR sendiri diterbitkan oleh Kepala Desa atau Lurah sebagai bentuk keterangan administratif bahwa tanah tersebut berada dalam wilayahnya dan bahwa transaksi atau riwayat penguasaan tanah tersebut diakui secara desa atau kelurahan.

SKGR dapat menjadi bukti penguasaan secara perdata, dokumen ini tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah atau balik nama pada Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat formal yang diwajibkan oleh hukum agraria, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

C. Konsep Ganti Rugi dalam Jual Beli Tanah

Konsep ganti rugi (kompensasi) dalam hukum tanah Indonesia berhubungan erat dengan asas keadilan dan perlindungan terhadap hak pihak yang kehilangan atau melepaskan hak atas tanahnya. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah,

ganti rugi tidak hanya dipahami sebagai pengganti kerugian finansial, tetapi juga sebagai bentuk pengakuan atas hak ekonomi, sosial, dan hukum seseorang terhadap tanah yang dimilikinya.¹⁹

Hubungan hukum antara manusia dan tanah tidak dapat dipisahkan dari prinsip keadilan serta keseimbangan hak dan kewajiban. Dalam praktik jual beli tanah, sering kali muncul persoalan mengenai ganti rugi (kompensasi) sebagai bentuk penggantian atas pelepasan atau peralihan hak atas tanah dari pihak yang berhak kepada pihak lain. Konsep ganti rugi ini memiliki peran penting dalam menjamin keadilan bagi para pihak, khususnya ketika proses jual beli tanah belum dapat dilakukan secara formal karena kendala administratif atau status tanah yang belum bersertifikat.

Secara umum, ganti rugi dapat diartikan sebagai penggantian dalam bentuk uang, tanah pengganti, atau bentuk lainnya yang diberikan kepada pihak yang kehilangan haknya atas suatu tanah. Dalam hukum perdata, ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa ganti rugi timbul akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan, baik karena wanprestasi maupun karena perbuatan melawan hukum.

Pada konteks hukum agraria, ganti rugi memiliki makna yang lebih luas, karena tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran kontraktual, tetapi juga mencakup kompensasi atas pelepasan hak dalam rangka pengadaan tanah atau peralihan kepemilikan. Ganti rugi dalam jual beli tanah biasanya timbul dalam dua kondisi:

¹⁹ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan: UMSU Press, 2022), hlm. 57.

- a. Sebagai bagian dari kesepakatan jual beli, di mana pihak pembeli memberikan sejumlah uang sebagai kompensasi kepada pemilik tanah; atau
- b. Sebagai pengganti hak ketika tanah tersebut belum memiliki sertifikat atau masih dalam proses administrasi di Kantor Pertanahan.

Pada kondisi kedua ini, para pihak biasanya membuat perjanjian yang dikenal dengan istilah “Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR)”, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli serta diketahui oleh kepala desa atau camat. SKGR berfungsi sebagai bukti penguasaan atau pelepasan hak secara *de facto*, meskipun belum memberikan status kepemilikan hukum secara *de jure*.

SKGR banyak digunakan dalam praktik masyarakat pedesaan, kekuatan hukumnya masih lemah karena tidak termasuk dalam kategori akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata. Akibatnya, SKGR tidak dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan dan sering menimbulkan sengketa hukum, terutama apabila tanah yang bersangkutan ternyata masih menjadi objek hak orang lain atau dikuasai negara. Namun demikian, beberapa putusan pengadilan memberikan pertimbangan bahwa SKGR dapat menjadi alat bukti permulaan yang sah sepanjang memenuhi unsur keabsahan perjanjian dan dilakukan dengan itikad baik.

Pada perspektif hukum agraria, ganti rugi harus mencerminkan nilai keadilan dan kepatutan, bukan hanya nilai ekonomis tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA, yang menegaskan bahwa setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, setiap peralihan hak, termasuk

melalui jual beli atau pelepasan hak, harus memperhatikan kepentingan sosial dan kesejahteraan bersama.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa sistem ganti rugi dalam hukum agraria didasarkan pada prinsip keseimbangan, yaitu memberikan penggantian yang layak bagi pihak yang kehilangan hak, sekaligus menjamin kepastian hukum bagi pihak penerima hak.²⁰ Dengan demikian, ganti rugi bukan semata-mata pembayaran uang, melainkan bagian dari proses hukum yang menjamin keberlanjutan pemanfaatan tanah secara adil dan legal.

Pada konteks pengadaan tanah untuk kepentingan pribadi atau swasta, praktik ganti rugi sering kali menjadi alternatif bagi jual beli formal, terutama di daerah yang masih memiliki banyak tanah belum bersertifikat. Masyarakat yang tidak memiliki dokumen hak sering memilih membuat surat pernyataan ganti rugi karena prosesnya lebih cepat dan murah. Namun dari sisi hukum, perjanjian seperti ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yakni: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietig*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Kondisi ini sering terjadi ketika pihak yang menjual tanah bukan pemegang hak yang sah, atau objek tanah ternyata masih terdaftar atas nama pihak lain. Kasus-kasus semacam ini banyak berujung pada gugatan perdata di pengadilan, di mana pembeli menuntut pengembalian uang atau ganti rugi atas kerugian yang diderita.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2018), hlm. 120.

Ganti rugi dalam transaksi tanah juga memiliki dimensi sosial. Dalam masyarakat adat atau pedesaan, pemberian ganti rugi sering kali dipandang sebagai bentuk penghormatan terhadap hak ulayat atau hak warisan keluarga.²¹ Transaksi tanah tidak hanya dilihat sebagai hubungan ekonomi, tetapi juga sebagai wujud solidaritas dan keseimbangan sosial. Namun dalam perkembangan hukum nasional, praktik semacam ini perlu disesuaikan dengan ketentuan formal agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Konsep ganti rugi dalam jual beli tanah memiliki dua sisi penting: sisi sosiologis, yang mencerminkan nilai-nilai adat dan keadilan sosial; serta sisi yuridis, yang menekankan kepastian hukum melalui prosedur formal. Keseimbangan antara keduanya menjadi kunci agar peralihan hak atas tanah dapat berlangsung secara adil, sah, dan bermanfaat bagi seluruh pihak. Oleh karena itu, penelitian mengenai jual beli tanah dengan ganti rugi penting dilakukan untuk menilai sejauh mana praktik tersebut sesuai dengan asas-asas hukum agraria dan prinsip keadilan dalam masyarakat.

D. Putusan Pengadilan sebagai Sumber Hukum Yuridis (Putusan Pengadilan Nomor : 995/pdt.G/2024/PN.Mdn)

Sistem hukum Indonesia, putusan pengadilan memiliki peranan penting sebagai salah satu sumber hukum yuridis yang dapat dijadikan rujukan dalam menafsirkan dan menegakkan hukum. Meskipun Indonesia menganut sistem hukum civil law, di mana undang-undang menjadi sumber hukum utama, namun dalam praktiknya putusan pengadilan juga memiliki nilai yurisprudensial yang

²¹ Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. (2023). Keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT ditinjau dari PP No. 24/1997. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 12, No. 1, hlm. 45

signifikan, terutama apabila putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan dijadikan acuan oleh hakim-hakim lain dalam memutus perkara sejenis.

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo²², putusan pengadilan merupakan pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa hukum antara para pihak dan memberikan keadilan berdasarkan hukum yang berlaku. Dengan demikian, putusan tidak hanya berfungsi menyelesaikan perkara konkret, tetapi juga berperan sebagai sarana pembentukan hukum (*rechtsvorming*) yang memperkaya interpretasi norma- norma hukum positif.

Pada konteks hukum perdata agraria, putusan pengadilan sering kali menjadi acuan penting dalam menentukan kedudukan hukum suatu perjanjian jual beli tanah, khususnya apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat formal. Banyak kasus perdata yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah termasuk yang dilakukan dengan ganti rugi yang akhirnya bergantung pada bagaimana hakim menafsirkan hubungan hukum antara para pihak serta alat bukti yang diajukan di persidangan.

Salah satu contoh yang relevan adalah Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, yang menjadi objek penelitian ini. Dalam Putusan tersebut pihak pembeli adalah Meilis Sianipar sebagai Penggugat, sedangkan pihak penjual adalah Ermaulita, SE, Eta Rasdari Ina, dan Tri Novalia sebagai Para Tergugat. Dalam perkara tersebut, muncul sengketa antara pihak penjual dan pembeli terkait pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi. Pihak penggugat merasa dirugikan karena meskipun telah menyerahkan

²² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 112

sejumlah uang sebagai kompensasi, namun hak atas tanah tidak diserahkan oleh pihak penjual. Sengketa ini memperlihatkan ketidaksesuaian antara kesepakatan perdata yang dibuat para pihak dan syarat formal hukum agraria sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pada perspektif yuridis, perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta PPAT tidak memiliki kekuatan hukum sempurna. Namun, hakim dalam memutus perkara tidak hanya mempertimbangkan aspek formal, tetapi juga melihat itikad baik (*good faith*) dari para pihak.²³ Jika terbukti bahwa pihak pembeli telah melaksanakan kewajibannya secara sah, sementara pihak penjual ingkar janji, maka hakim dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik berdasarkan asas keadilan.

Hal ini sejalan dengan pandangan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai putusan sebelumnya, yang menyatakan bahwa meskipun suatu perjanjian jual beli tanah tidak dilakukan dengan akta PPAT, namun apabila terbukti bahwa pihak pembeli telah membayar lunas harga tanah dan menguasai objeknya secara nyata, maka perjanjian tersebut tetap dapat diakui sebagai sah sepanjang tidak bertentangan dengan hukum. Pandangan ini menunjukkan bahwa dalam praktik peradilan, aspek moral dan keadilan sering kali menjadi pertimbangan utama di samping aspek formalitas hukum.

Melalui putusan pengadilan, dapat dilihat bagaimana hakim menerapkan asas-asas hukum kontrak, seperti asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, dan kepastian hukum. Hakim juga menilai apakah perjanjian memenuhi syarat

²³ Effendi, V. S., & Sudaryanto, A. (2022). Pengalihan hak atas tanah bersertifikat menjadi SKGR (studi kasus Kota Pekanbaru). Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, hlm. 78- 102. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/218122>

objektif dan subjektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian dapat dianggap tidak sah atau batal demi hukum. Dalam hal ini, hakim berperan menafsirkan makna hukum secara dinamis sesuai dengan fakta dan bukti di persidangan.

Putusan pengadilan juga berfungsi sebagai alat koreksi terhadap pelaksanaan hukum di lapangan. Banyak kasus jual beli tanah di Indonesia yang tidak mengikuti ketentuan formal karena rendahnya kesadaran hukum masyarakat atau keterbatasan akses terhadap layanan PPAT. Oleh karena itu, putusan hakim dapat menjadi pedoman bagi para pihak dan aparat pemerintahan untuk memperbaiki mekanisme pelaksanaan jual beli tanah agar sesuai dengan prinsip hukum agraria nasional.

Nilai yurisprudensial dari putusan pengadilan seperti Putusan Nomor: 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn juga memperkuat fungsi pengadilan sebagai penegak keadilan substantif. Dalam putusan tersebut, hakim tidak hanya menegakkan teks undang-undang, tetapi juga menafsirkan hukum untuk mencapai keadilan konkret bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, yurisprudensi dapat berperan sebagai sumber hukum tambahan (*secondary legal source*) yang memberi arah terhadap pembentukan norma hukum baru di bidang pertanahan. Lebih lanjut, putusan pengadilan berperan dalam membentuk doktrin hukum perdata agraria yang lebih adaptif terhadap realitas sosial.

Pada situasi di mana hukum tertulis belum mengatur secara rinci, hakim menggunakan kewenangan diskresinya (*judicial discretion*) untuk menegakkan keadilan berdasarkan asas keadilan sosial dan fungsi sosial tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 6 dan Pasal 9 UUPA.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Ganti Rugi

Pada sistem hukum pertanahan di Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian jual beli tanah tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum perdata dan hukum agraria. Hal ini disebabkan karena perjanjian jual beli pada dasarnya merupakan hubungan hukum privat antara para pihak, sedangkan tanah sebagai objek perjanjian memiliki dimensi publik yang diatur secara khusus oleh negara melalui peraturan perundang-undangan. Keberadaan suatu perjanjian saat ini lazim dikenal sebagai kontrak²⁴, oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah harus memperhatikan kedua aspek tersebut agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.²⁵

Kedudukan tanah tersebut menjadi fokus terbesar yang akan sangat berpengaruh dalam hukum agraria karena ruang lingkup hukum agraria melekat dengan unsur tanah. Hukum tanah dan hukum agraria pun akan berjalan beriringan karena memiliki objek pengaturan yang sama (tanah), maka pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah perlu menjadi perhatian besar dalam kedudukan tanah tersebut menjadi fokus terbesar yang akan sangat berpengaruh dalam hukum agraria karena ruang lingkup hukum agraria melekat dengan unsur tanah. Hukum tanah dan hukum agraria pun akan berjalan beriringan karena memiliki

²⁴ Masitah Pohan, "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kerja dalam Perusahaan Perkebunan, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 8, No. 1, April 2020, hlm. 2.

²⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 49.

objek pengaturan yang sama (tanah), maka pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah perlu menjadi perhatian besar dalam pengaturan hukum agraria. pengaturan hukum agraria.²⁶

Menurut ketentuan hukum perdata, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Ketentuan ini juga berlaku dalam perjanjian jual beli tanah, termasuk dalam perjanjian yang disertai dengan pemberian ganti rugi.

Selain ketentuan tersebut, hukum agraria juga mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Prinsip terang berarti bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan prinsip tunai berarti bahwa pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang bersamaan dengan penyerahan hak atas tanah tersebut. Prinsip ini merupakan ciri khas dari sistem hukum tanah nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Ketentuan mengenai pelaksanaan jual beli tanah secara formal diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual

²⁶ Noor Rohmat, *Rekonstruksi Kebijakan Pengadaan Tanah Serta Ganti Rugi Kepemilikan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Berbasis Nilai Keadilan*, (Yogyakarta : K Media, 2018), hlm. 20

beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian, meskipun para pihak telah mencapai kesepakatan dan telah dilakukan pembayaran, peralihan hak atas tanah belum dianggap sah secara yuridis sebelum dibuat akta jual beli oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pada praktik masyarakat, khususnya di daerah yang masih banyak memiliki tanah yang belum bersertifikat, sering ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui mekanisme ganti rugi. Mekanisme ini biasanya dituangkan dalam suatu dokumen yang dikenal dengan istilah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Dokumen tersebut umumnya dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh para pihak serta diketahui oleh kepala desa atau lurah sebagai saksi administratif.

SKGR pada dasarnya merupakan bentuk pengakuan bahwa telah terjadi pengalihan penguasaan atas tanah dari pihak yang melepaskan hak kepada pihak yang menerima hak dengan imbalan sejumlah uang sebagai kompensasi. Namun secara hukum, SKGR tidak termasuk dalam kategori akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata, sehingga kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Kelemahan tersebut sering menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, terutama apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Misalnya, dalam beberapa kasus ditemukan bahwa pihak penjual telah menerima pembayaran ganti rugi tetapi tidak menyerahkan tanah kepada pembeli, atau bahkan menjual tanah yang sama kepada pihak lain. Situasi

seperti ini dapat menimbulkan sengketa perdata yang berujung pada gugatan di pengadilan.

Pada perspektif hukum perdata, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yaitu tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh para pihak. Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa pihak yang melakukan wanprestasi dapat diminta untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak lain akibat tidak dipenuhinya perikatan tersebut. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi dapat mengajukan tuntutan ganti rugi melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Selain wanprestasi, sengketa dalam perjanjian jual beli tanah juga dapat timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, misalnya ketika seseorang menjual tanah yang sebenarnya bukan miliknya atau memberikan informasi yang tidak benar mengenai status hukum tanah tersebut. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian serta meminta penggantian kerugian berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Di sisi lain, hukum agraria juga menekankan pentingnya perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial, sehingga setiap penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Prinsip fungsi sosial ini menjadi dasar bagi negara untuk mengatur pemanfaatan tanah secara adil dan

berkelanjutan.

Pada konteks pemberian ganti rugi, prinsip keadilan dan keseimbangan menjadi hal yang sangat penting. Ganti rugi tidak hanya dipandang sebagai pembayaran sejumlah uang, tetapi juga sebagai bentuk penghargaan terhadap hak ekonomi dan sosial pihak yang melepaskan hak atas tanahnya. Oleh karena itu, besarnya ganti rugi harus mempertimbangkan berbagai aspek, seperti nilai ekonomis tanah, nilai sosial, serta kerugian lain yang mungkin timbul akibat pelepasan hak tersebut.

Menurut Boedi Harsono, sistem ganti rugi dalam hukum pertanahan Indonesia didasarkan pada prinsip keseimbangan antara kepentingan pihak yang melepaskan hak dan pihak yang memperoleh hak atas tanah. Prinsip ini bertujuan untuk menciptakan keadilan bagi para pihak serta mencegah terjadinya konflik agraria yang dapat mengganggu stabilitas sosial. Dengan adanya keseimbangan tersebut, proses peralihan hak atas tanah diharapkan dapat berlangsung secara tertib dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Pada praktiknya masih banyak ditemukan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sering disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum pertanahan serta adanya anggapan bahwa transaksi di bawah tangan sudah cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah. Padahal secara hukum positif, kepemilikan tanah baru diakui secara sah apabila telah didaftarkan dan memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat

mengenai pentingnya administrasi pertanahan masih perlu ditingkatkan. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional memiliki peran penting dalam memberikan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai prosedur yang benar dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, diharapkan transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara tertib, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, peran pejabat pembuat akta tanah juga sangat penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan adanya akta tersebut, maka hak pembeli atas tanah yang diperoleh akan memiliki kekuatan hukum yang kuat serta mendapatkan perlindungan dari negara.

Bahwa ketentuan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi pada dasarnya merupakan kombinasi antara hukum perdata dan hukum agraria. Perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdata serta memenuhi ketentuan formal mengenai peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Apabila kedua aspek tersebut terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi dapat memiliki kekuatan hukum yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Secara yuridis, keberadaan SKGR menimbulkan perdebatan dalam praktik hukum pertanahan. Di satu sisi, SKGR dianggap sebagai bukti adanya peralihan penguasaan tanah melalui pemberian kompensasi atau ganti rugi kepada pemilik

sebelumnya. Namun di sisi lain, SKGR tidak termasuk dalam kategori akta otentik yang dapat dijadikan dasar langsung untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara berupaya menciptakan sistem administrasi pertanahan yang tertib dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Pada konteks tersebut, penggunaan SKGR sebagai dasar penguasaan tanah sering menimbulkan persoalan hukum, terutama apabila tanah yang bersangkutan belum didaftarkan secara resmi pada Kantor Pertanahan. Ketidakjelasan status hukum tanah yang diperoleh melalui SKGR dapat menimbulkan berbagai sengketa, baik antara pemilik lama dengan pemilik baru maupun dengan pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.

Secara teoritis, keberadaan SKGR dapat dipandang sebagai bentuk perjanjian di bawah tangan yang mencerminkan adanya kesepakatan antara para pihak mengenai pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi. Dalam hukum perdata, perjanjian di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun demikian, kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta

otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.²⁷

Permasalahan lain yang sering muncul dalam praktik adalah mengenai penentuan nilai ganti rugi dalam transaksi tanah. Dalam banyak kasus, nilai ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah tidak selalu mencerminkan nilai ekonomis tanah yang sebenarnya. Hal ini sering terjadi karena adanya ketimpangan posisi tawar antara para pihak, terutama apabila pihak yang membutuhkan tanah memiliki kekuatan ekonomi yang lebih besar.

Pemberian ganti rugi seharusnya dilakukan secara adil dan layak dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti nilai pasar tanah, kondisi fisik tanah, serta dampak sosial yang ditimbulkan akibat pelepasan hak atas tanah tersebut. Prinsip keadilan ini juga tercermin dalam pengaturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan turunannya.

Undang-undang tersebut menegaskan bahwa setiap pengadaan tanah harus memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian dapat diberikan dalam berbagai bentuk seperti uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, maupun bentuk lain yang disepakati oleh para pihak.

Meskipun pengaturan mengenai ganti rugi telah diatur secara jelas dalam

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2018), hlm. 143.

peraturan perundang-undangan, dalam praktiknya masih sering terjadi berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan ketentuan tersebut. Salah satu permasalahan yang paling sering terjadi adalah adanya perbedaan penafsiran mengenai nilai ganti rugi yang dianggap layak oleh para pihak. Selain itu, lemahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum dalam transaksi tanah juga sering menjadi faktor penyebab munculnya sengketa. Banyak masyarakat yang masih melakukan transaksi tanah secara sederhana tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut.

Untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya melakukan transaksi tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, pemerintah juga perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan agar setiap peralihan hak atas tanah dapat tercatat secara resmi dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Bahwa ketentuan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi pada dasarnya telah diatur secara cukup lengkap dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan ketentuan tersebut, terutama yang berkaitan dengan penggunaan dokumen non-formal seperti SKGR serta penentuan nilai ganti rugi yang adil bagi para pihak.

Selain persoalan mengenai kekuatan hukum Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), persoalan lain yang sering muncul dalam praktik adalah mengenai hubungan antara hukum adat dan hukum pertanahan nasional dalam pelaksanaan

transaksi tanah. Dalam banyak daerah di Indonesia, termasuk daerah yang masih memiliki tanah yang belum bersertifikat, transaksi tanah sering kali dilakukan berdasarkan praktik hukum adat yang telah berkembang dalam masyarakat.

Pada hukum adat, peralihan hak atas tanah umumnya dilakukan secara sederhana melalui kesepakatan antara para pihak yang disaksikan oleh kepala adat atau aparat desa. Praktik ini pada dasarnya mencerminkan prinsip terang dan tunai yang menjadi karakteristik utama jual beli tanah dalam hukum adat. Terang berarti bahwa transaksi dilakukan secara terbuka dan diketahui oleh masyarakat setempat, sedangkan tunai berarti bahwa pembayaran harga tanah dilakukan secara langsung pada saat terjadinya transaksi.²⁸

Prinsip tersebut sebenarnya juga diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum adat tetap memiliki peranan penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.²⁹

Pada praktiknya sering terjadi konflik antara penerapan hukum adat dengan ketentuan hukum pertanahan yang bersifat administratif. Salah satu contohnya adalah penggunaan dokumen seperti SKGR atau surat pelepasan hak yang dibuat

²⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 73.

²⁹ Geby Fauzia, dkk, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 474/K/Pdt/2019) Compensation In Procurement Of Land Towards Development For Public Interest (Yuridis Review of Supreme Court Ruling Number: 474/K/Pdt/2019)", *Jurnal*, Vol. 2, No. 4, hlm. 678.

oleh aparat desa sebagai bukti transaksi tanah. Dari sudut pandang masyarakat, dokumen tersebut dianggap sah karena dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan diketahui oleh pemerintah desa.

Akan tetapi dari perspektif hukum pertanahan nasional, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk membuktikan peralihan hak atas tanah secara resmi. Hal ini disebabkan karena peraturan perundang-undangan mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli untuk dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perbedaan perspektif ini sering menjadi sumber permasalahan dalam praktik pertanahan, terutama ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Dalam banyak kasus, pihak yang memperoleh tanah melalui SKGR mengalami kesulitan untuk membuktikan hak kepemilikannya di hadapan pengadilan apabila tidak didukung dengan bukti lain seperti penguasaan fisik tanah atau saksi yang mengetahui terjadinya transaksi tersebut.

Selain itu, masalah lain yang sering muncul berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi adalah ketidakjelasan status hukum tanah yang menjadi objek transaksi. Dalam beberapa kasus, tanah yang diperjualbelikan ternyata masih berstatus tanah adat, tanah negara, atau bahkan tanah yang sedang dalam sengketa. Kondisi ini tentu menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang memperoleh tanah tersebut.

Pada perspektif hukum perdata, keadaan seperti ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa batalnya perjanjian jual beli tanah. Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa salah satu

syarat sahnya perjanjian adalah adanya objek tertentu. Apabila objek perjanjian tidak jelas atau tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.

Permasalahan mengenai jual beli tanah dengan ganti rugi juga dapat dilihat dari aspek ketidakseimbangan posisi para pihak dalam perjanjian. Dalam banyak kasus, pihak yang melepaskan hak atas tanah berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pihak yang memperoleh tanah tersebut. Hal ini sering terjadi apabila tanah yang bersangkutan dibutuhkan untuk kepentingan investasi atau pembangunan.

Pada kondisi seperti ini, pemilik tanah sering kali menerima nilai ganti rugi yang lebih rendah dari nilai ekonomis tanah yang sebenarnya. Ketidakseimbangan ini dapat terjadi karena kurangnya informasi yang dimiliki oleh pemilik tanah mengenai nilai pasar tanah atau karena adanya tekanan tertentu dari pihak yang membutuhkan tanah tersebut.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, hukum pertanahan Indonesia telah mengatur mekanisme pemberian ganti kerugian yang lebih jelas melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini mengatur bahwa setiap pengadaan tanah harus memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Penentuan nilai ganti kerugian dilakukan melalui penilaian oleh penilai independen yang memiliki kompetensi di bidang penilaian tanah.

Pengaturan tersebut merupakan upaya negara untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang tanahnya digunakan untuk

kepentingan pembangunan. Namun demikian, mekanisme ini pada umumnya hanya berlaku dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam transaksi jual beli tanah antara pihak swasta, penentuan nilai ganti rugi tetap bergantung pada kesepakatan para pihak.

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif ketentuan hukum mengenai jual beli tanah telah diatur secara cukup lengkap, dalam praktiknya masih terdapat berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan ketentuan tersebut. Salah satu penyebab utama dari permasalahan tersebut adalah masih rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi tanah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Faktor lain yang juga berpengaruh adalah masih banyaknya tanah di Indonesia yang belum terdaftar secara resmi pada Kantor Pertanahan. Kondisi ini menyebabkan banyak transaksi tanah dilakukan secara informal melalui dokumen seperti SKGR atau surat pernyataan yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, diperlukan adanya upaya yang lebih serius dari pemerintah untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Program pendaftaran tanah secara sistematis lengkap (PTSL) yang saat ini sedang dilaksanakan oleh pemerintah merupakan salah satu langkah penting dalam rangka menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan adanya kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah, diharapkan setiap transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara lebih tertib dan mengurangi potensi terjadinya sengketa di kemudian hari.

B. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Ganti Rugi

Penjelasan pengertian dari jual beli berdasarkan hukum perdata ialah suatu perjanjian konsensual yang dimaksud artinya bahwa ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (bersifat mengikat atau memiliki kekuatan hukum) pada posisi terpenuhinya kesepakatan antara penjual dan pembeli terhadap unsur-unsur yang esensial atau pokok, yaitu barang atau objek dan harga.³⁰

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi merupakan tahapan penting dalam proses peralihan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pihak yang memperoleh tanah tersebut. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pelaksanaan perjanjian tidak hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam hukum perdata, tetapi juga harus memenuhi ketentuan administratif yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah serta memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Prinsip jual beli tanah merupakan suatu perjanjian timbal balik antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah yang dimilikinya, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga tanah yang telah disepakati. Dalam konteks hukum perdata, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, serta

³⁰Ruth Arnesia Purba, dkk, "Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Pandeglang (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor: 26/Pdt.G/2022/PN Pdl)", *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol.3, No. 4, 2025, hlm. 5483.

adanya sebab yang halal.

Pada hukum pertanahan nasional, sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat perjanjian tersebut. Peralihan hak atas tanah juga harus dilakukan melalui prosedur administratif yang meliputi pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Prosedur ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan agar memperoleh kepastian hukum.³¹

Pembuatan akta jual beli oleh PPAT merupakan tahap yang sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti autentik yang menyatakan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Setelah akta jual beli dibuat, langkah selanjutnya adalah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan agar perubahan kepemilikan tersebut tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan negara. Melalui proses pendaftaran tersebut, pembeli memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dibelinya karena namanya telah tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat tanah.

Pada praktiknya, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sering kali tidak sepenuhnya mengikuti prosedur hukum yang telah ditentukan. Banyak transaksi tanah yang dilakukan hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun secara sosial transaksi

³¹ *Ibid.*

tersebut dianggap sah oleh para pihak, namun secara administratif transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk melakukan perubahan data kepemilikan tanah pada Kantor Pertanahan.

Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn. Dalam perkara tersebut, diketahui bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 92 meter persegi yang terletak di Jalan Setia Budi, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang dari para Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi tanggal 8 Januari 2013. Tanah tersebut merupakan objek Sertifikat Hak Milik Nomor 7813 yang pada saat transaksi masih tercatat atas nama para Tergugat sebagai pemilik tanah.

Selanjutnya pelaksanaan perjanjian tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai pihak pembeli dengan melakukan pembayaran harga tanah sebesar Rp95.000.000 kepada para Tergugat secara tunai. Setelah pembayaran dilakukan, para Tergugat menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat beserta dokumen sertifikat asli yang menjadi bukti kepemilikan tanah. Sejak saat itu Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara nyata serta menggunakan tanah tersebut sebagai tempat tinggal.

Apabila dilihat dari aspek hukum perdata, pelaksanaan perjanjian tersebut pada dasarnya telah memenuhi unsur-unsur yang diperlukan dalam suatu transaksi jual beli. Telah terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai objek tanah yang diperjualbelikan, harga tanah yang harus dibayar oleh pembeli, serta penyerahan objek tanah oleh penjual kepada pembeli. Dengan demikian, secara substansial

perjanjian jual beli tersebut telah dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan isi perjanjian yang mereka sepakati.

Meskipun demikian, peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan secara administratif karena tidak dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Akibatnya, secara yuridis tanah tersebut masih tercatat atas nama para Tergugat dalam sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat sebagai pihak yang telah membeli dan menguasai tanah tersebut. Meskipun secara faktual Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 2013, namun secara hukum kepemilikan tanah masih tercatat atas nama para Tergugat. Keadaan ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum di kemudian hari, seperti kemungkinan timbulnya sengketa kepemilikan tanah atau penyalahgunaan sertifikat oleh pihak lain.

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara pelaksanaan perjanjian secara faktual dengan pelaksanaan peralihan hak secara yuridis administratif. Secara faktual transaksi jual beli tanah telah terjadi dan para pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing, namun secara yuridis administratif peralihan hak atas tanah tersebut belum diakui oleh negara karena tidak dilakukan melalui prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas luasnya kepada setiap orang untuk membuat perjanjian, dengan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang sudah

diatur didalam ketentuan perundang-undangan.³²

Akibat dari kondisi tersebut, Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat pada Kantor Pertanahan meskipun telah membeli tanah tersebut secara sah dari para Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan untuk memperoleh pengesahan terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut serta memohon agar pengadilan memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mengalihkan sertifikat hak milik tersebut atas nama Penggugat.

Kasus tersebut menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, pemenuhan unsur pembayaran harga tanah dan penyerahan objek tanah saja belum cukup untuk menjamin kepastian hukum apabila tidak diikuti dengan prosedur administratif yang benar. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah baru dapat diakui secara penuh apabila dilakukan melalui mekanisme pembuatan akta jual beli oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan.

Keadaan tersebut mencerminkan salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam praktik transaksi pertanahan di Indonesia, yaitu masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara sederhana tanpa mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hukum pertanahan, keinginan untuk menghindari biaya administrasi, maupun anggapan bahwa perjanjian di bawah tangan sudah cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah.

³² TiaRahmatika, dkk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Di Kabupaten Kampar”, *Jurnal Unes Law*, Vol. 5, No. 3, 2023, hlm. 864,

Akibatnya, banyak transaksi jual beli tanah yang secara substansial telah terjadi, namun tidak memperoleh kepastian hukum karena tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan negara. Dalam kondisi seperti ini, pengadilan sering kali menjadi lembaga yang memberikan kepastian hukum melalui putusan yang menyatakan sah perjanjian tersebut serta memerintahkan perubahan data kepemilikan tanah dalam sertifikat.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi merupakan tahapan penting dalam proses peralihan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pihak yang memperoleh tanah tersebut. Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, pelaksanaan perjanjian tidak hanya berkaitan dengan kesepakatan para pihak, tetapi juga berkaitan dengan pemenuhan ketentuan hukum yang berlaku agar peralihan hak atas tanah dapat diakui secara sah oleh negara.

Secara umum, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi harus memperhatikan beberapa aspek penting, antara lain aspek kesepakatan para pihak, prosedur administrasi pertanahan, penentuan nilai ganti rugi, serta proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Apabila tahapan-tahapan tersebut tidak dilakukan dengan benar, maka transaksi tanah tersebut berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Pada prinsipnya, pembayaran ganti rugi harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian. Kesepakatan tersebut biasanya mencakup jumlah ganti rugi, cara pembayaran, serta waktu pembayaran. Dalam praktiknya, pembayaran ganti rugi dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Pembayaran secara tunai

Pembayaran secara tunai merupakan bentuk pembayaran ganti rugi yang paling sering dilakukan dalam transaksi jual beli tanah.³³ Dalam sistem ini, pihak pembeli membayar seluruh nilai ganti rugi kepada pemilik tanah pada saat perjanjian dilaksanakan.

Pembayaran secara tunai dianggap lebih memberikan kepastian bagi para pihak karena hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat langsung dipenuhi pada saat transaksi berlangsung. Selain itu, sistem pembayaran ini juga sejalan dengan prinsip tunai dalam hukum adat yang menjadi dasar dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

2. Pembayaran secara bertahap

Selain pembayaran secara tunai, dalam beberapa kasus pembayaran ganti rugi juga dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan para pihak. Sistem pembayaran ini biasanya digunakan apabila nilai tanah yang diperjualbelikan cukup besar sehingga pihak pembeli tidak dapat langsung membayar seluruh nilai ganti rugi dalam satu waktu.

Meskipun pembayaran secara bertahap dapat memberikan kemudahan bagi pihak pembeli, sistem ini juga memiliki risiko tertentu, terutama apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, dalam praktiknya pembayaran secara bertahap biasanya disertai dengan perjanjian tambahan yang mengatur secara jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak.

³³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 212.

3. Pembayaran melalui bentuk kompensasi lain

Dalam beberapa kasus, pembayaran ganti rugi tidak selalu dilakukan dalam bentuk uang. Ganti rugi juga dapat diberikan dalam bentuk lain seperti:

- a) tanah pengganti
- b) bangunan pengganti
- c) pemberian fasilitas tertentu

Bentuk kompensasi seperti ini biasanya terjadi dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, dimana pemerintah atau pihak yang membutuhkan tanah memberikan bentuk ganti rugi yang disesuaikan dengan kondisi masyarakat yang terkena dampak.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari pengaturan hukum di bidang pertanahan. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi, kepastian hukum sangat penting untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Kepastian hukum dapat tercapai apabila setiap transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk melalui pembuatan akta jual beli oleh PPAT serta pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Melalui mekanisme tersebut, setiap perubahan kepemilikan tanah dapat tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan negara.

Tanpa adanya kepastian hukum, transaksi tanah berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan seperti sengketa kepemilikan, tumpang tindih hak atas tanah, maupun penyalahgunaan dokumen pertanahan. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan

ganti rugi harus dilakukan secara hati-hati dan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Pada pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi, para pihak memiliki tanggung jawab yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Tanggung jawab tersebut pada dasarnya merupakan konsekuensi dari hubungan hukum yang timbul akibat adanya perjanjian.

a. Tanggungjawab Pihak Penjual

Pihak penjual memiliki beberapa kewajiban utama dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, antara lain:

- 1) menyerahkan tanah kepada pihak pembeli
- 2) menjamin bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa
- 3) memberikan informasi yang benar mengenai status hukum tanah

Apabila penjual tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka pembeli berhak menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Tanggung jawab pihak pembeli

Pihak pembeli juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, antara lain:

- 1) membayar ganti rugi sesuai dengan kesepakatan
- 2) melaksanakan proses peralihan hak atas tanah sesuai prosedur hukum
- 3) menghormati hak-hak pihak penjual sebagaimana diatur dalam perjanjian

Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya, maka penjual dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau meminta pembatalan perjanjian melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi tidak selalu berjalan dengan lancar. Berbagai permasalahan dapat muncul selama proses pelaksanaan perjanjian, baik yang berkaitan dengan pembayaran ganti rugi, status hukum tanah, maupun batas-batas tanah yang diperjualbelikan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, terdapat beberapa mekanisme penyelesaian yang dapat ditempuh oleh para pihak, antara lain:

a. Penyelesaian melalui musyawarah

Musyawarah merupakan cara penyelesaian sengketa yang paling sederhana dan sering digunakan dalam masyarakat. Melalui musyawarah, para pihak dapat mencari solusi bersama tanpa harus melalui proses hukum yang panjang.

b. Penyelesaian melalui mediasi

Apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan, para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui mediasi dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral.

c. Penyelesaian melalui pengadilan

Apabila upaya penyelesaian secara damai tidak berhasil, maka sengketa yang timbul dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dapat diselesaikan melalui pengadilan. Dalam proses ini, hakim akan menilai berbagai alat bukti yang diajukan oleh para pihak untuk menentukan pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut.³⁴

Melalui mekanisme penyelesaian sengketa tersebut, diharapkan setiap

³⁴ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 45.

permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi dapat diselesaikan secara adil dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban para pihak, tetapi juga berkaitan dengan berbagai aspek hukum yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi merupakan tahapan penting dalam proses peralihan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pihak yang memperoleh tanah tersebut. Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, pelaksanaan perjanjian tidak hanya berkaitan dengan kesepakatan para pihak, tetapi juga berkaitan dengan pemenuhan ketentuan hukum yang berlaku agar peralihan hak atas tanah dapat diakui secara sah oleh negara. Hal ini penting karena dalam banyak kasus, pelaksanaan perjanjian yang tidak dilakukan sesuai prosedur hukum dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Secara umum, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi harus memperhatikan beberapa aspek penting, antara lain kesepakatan para pihak, prosedur administrasi pertanahan, penentuan nilai ganti rugi, serta proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Apabila tahapan-tahapan tersebut tidak dilakukan secara benar dan lengkap, maka transaksi tanah tersebut berpotensi menimbulkan konflik hukum di masa mendatang, baik berupa sengketa kepemilikan maupun sengketa mengenai keabsahan perjanjian.

Pada praktiknya, permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, dimana sengketa

muncul akibat belum dilakukannya proses peralihan hak atas tanah secara administratif meskipun transaksi jual beli telah dilakukan sejak lama. Dalam perkara tersebut diketahui bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 92 m² yang terletak di Jalan Setia Budi, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi tanggal 8 Januari 2013 dari para pemilik tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7813 atas nama para Tergugat. Penggugat telah membayar harga tanah tersebut sebesar Rp95.000.000 secara tunai kepada para Tergugat dan telah menerima penyerahan tanah serta sertifikat asli dari para penjual.

Peralihan hak atas tanah tersebut belum dapat dilakukan di Kantor Pertanahan karena secara administratif sertifikat masih tercatat atas nama para Tergugat. Kondisi ini menyebabkan Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat sehingga timbul kebutuhan untuk memperoleh pengesahan dari pengadilan terhadap perjanjian jual beli tersebut. Akibatnya, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan agar perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi tersebut dinyatakan sah serta memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mengalihkan sertifikat atas nama Penggugat.

Kasus tersebut menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, pemenuhan unsur pembayaran dan penyerahan objek belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum apabila tidak diikuti dengan prosedur administratif yang benar. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah harus dilakukan secara lengkap sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang

berlaku agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Pada prinsipnya, pembayaran ganti rugi harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian. Kesepakatan tersebut biasanya mencakup jumlah ganti rugi, cara pembayaran, serta waktu pembayaran. Pada prinsipnya, pembayaran ganti rugi harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian. Kesepakatan tersebut biasanya mencakup jumlah ganti rugi, cara pembayaran, serta waktu pembayaran. Dalam praktiknya, pembayaran ganti rugi dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain pembayaran secara tunai, pembayaran secara bertahap, maupun dalam bentuk kompensasi lainnya yang disepakati oleh para pihak.

Pembayaran secara tunai merupakan bentuk pembayaran yang paling sederhana dan memberikan kepastian bagi kedua belah pihak. Dalam sistem ini, pihak pembeli menyerahkan seluruh nilai ganti rugi kepada pihak penjual pada saat perjanjian dilaksanakan. Dengan adanya pembayaran secara tunai, kewajiban pembeli dianggap telah terpenuhi sehingga penjual berkewajiban menyerahkan tanah yang menjadi objek perjanjian. Sistem ini juga meminimalkan potensi terjadinya sengketa di kemudian hari karena seluruh hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi pada saat transaksi berlangsung.

Selain pembayaran secara tunai, pembayaran ganti rugi juga dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan para pihak. Sistem pembayaran bertahap biasanya dilakukan apabila nilai tanah yang diperjualbelikan cukup besar sehingga pembeli tidak mampu membayar seluruh

harga tanah dalam satu waktu. Dalam sistem ini, para pihak biasanya menyepakati pembayaran uang muka terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan pembayaran sisa harga tanah dalam jangka waktu tertentu. Agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari, kesepakatan mengenai pembayaran bertahap tersebut harus dituangkan secara jelas dalam perjanjian, termasuk mengenai batas waktu pembayaran serta konsekuensi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam beberapa kondisi tertentu, pembayaran ganti rugi juga dapat dilakukan dalam bentuk kompensasi lain selain uang. Bentuk kompensasi tersebut dapat berupa pemberian tanah pengganti, bangunan pengganti, ataupun fasilitas tertentu yang disepakati oleh para pihak. Bentuk ganti rugi seperti ini biasanya ditemukan dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, dimana pihak yang membutuhkan tanah memberikan kompensasi yang dianggap setara dengan nilai tanah yang dilepaskan oleh pemiliknya.

Selain aspek pembayaran ganti rugi, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah juga harus memperhatikan prosedur administratif yang berlaku dalam hukum pertanahan. Prosedur tersebut meliputi pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Pembuatan akta jual beli merupakan tahap yang sangat penting karena akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti autentik yang menyatakan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Setelah akta jual beli dibuat, langkah selanjutnya adalah melakukan

pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran ini bertujuan untuk mencatat perubahan kepemilikan tanah dalam sistem administrasi pertanahan negara. Dengan adanya pendaftaran tersebut, kepemilikan tanah oleh pihak pembeli akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat karena telah tercatat secara resmi dalam sertifikat hak atas tanah.

Ketiadaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sering kali menjadi penyebab timbulnya sengketa di kemudian hari. Hal ini dapat terjadi apabila tanah yang telah diperjualbelikan masih tercatat atas nama pemilik lama sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai siapa pihak yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah harus diikuti dengan proses administrasi yang lengkap agar kepastian hukum dapat terjamin.

Pada kaitannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, dapat dilihat bahwa sengketa yang terjadi pada dasarnya disebabkan oleh belum dilakukannya proses peralihan hak atas tanah secara administratif meskipun transaksi jual beli telah dilakukan dan pembayaran telah diselesaikan oleh pihak pembeli. Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam praktiknya, pemenuhan unsur pembayaran dan penyerahan tanah saja belum cukup untuk menjamin kepastian hukum apabila tidak diikuti dengan prosedur administrasi pertanahan yang benar. Salah satu prinsip penting dalam hukum adalah kepastian hukum.³⁵

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi harus dilakukan secara menyeluruh dengan memperhatikan baik aspek kesepakatan para pihak

³⁵Reza Azurma, Duwi Handoko, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Implikasinya Terhadap Konsumen Selaku Pihak Ketiga”, *Jurnal Studi Islam dan Humaniora*, Vol. 5, No. 2, 2025, hlm. 1761.

maupun ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dapat diakui secara sah oleh negara serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

C. Pertimbangan Hakim Ditinjau Dari Studi Putusan Nomor: 995/Pdt.G/2024/Pn.Mdn

Pada sistem peradilan di Indonesia, setiap putusan pengadilan wajib memuat pertimbangan hukum yang jelas dan lengkap. Ketentuan ini merupakan salah satu prinsip fundamental dalam proses penegakan hukum karena pertimbangan hakim menjadi dasar yang menjelaskan alasan yuridis atas putusan yang dijatuhkan. Kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa setiap putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan serta pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar untuk mengadili perkara yang bersangkutan.³⁶

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berperan sebagai pihak yang menjatuhkan putusan, tetapi juga sebagai pihak yang wajib menjelaskan argumentasi hukum yang melandasi putusan tersebut. Dengan adanya pertimbangan hukum yang jelas, para pihak yang berperkara dapat memahami alasan mengapa suatu gugatan dikabulkan atau ditolak oleh pengadilan. Selain itu, pertimbangan hakim juga memiliki fungsi penting sebagai sarana kontrol terhadap kekuasaan kehakiman agar setiap putusan yang dijatuhkan tidak bersifat sewenang-wenang.³⁷

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 23.

³⁷ Jimly Asshiddiqie, *Peradilan dan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, (Jakarta: Sinar

Pertimbangan hakim merupakan bagian dari proses penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang dilakukan oleh hakim ketika menghadapi suatu perkara. Proses ini melibatkan kegiatan menafsirkan norma hukum yang berlaku serta menghubungkannya dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Oleh karena itu, kualitas suatu putusan pengadilan sangat ditentukan oleh kualitas pertimbangan hukum yang disusun oleh hakim.³⁸

Pertimbangan hakim merupakan bagian yang paling penting dalam suatu putusan pengadilan karena dalam bagian tersebut tercermin proses penalaran hukum yang digunakan oleh hakim dalam menilai fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta penerapan norma hukum terhadap fakta tersebut. Dalam sistem peradilan Indonesia, pertimbangan hakim tidak hanya berfungsi sebagai dasar pengambilan keputusan, tetapi juga menjadi sarana untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, serta kepastian hukum dalam proses penegakan hukum. Oleh karena itu, setiap putusan pengadilan harus memuat pertimbangan hukum yang jelas, rasional, dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis maupun logis.

Menurut doktrin hukum acara perdata, pertimbangan hakim harus memuat penilaian terhadap seluruh fakta yang relevan dalam perkara, penilaian terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak, serta penerapan ketentuan hukum yang berlaku terhadap fakta tersebut.³⁹ Dengan demikian, putusan hakim tidak hanya merupakan hasil akhir dari proses peradilan, tetapi juga merupakan refleksi dari penerapan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam sistem hukum nasional.

Grafika, 2012), hlm 29.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 54.

Pada perkara perdata yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, pertimbangan hakim biasanya meliputi beberapa aspek penting, yaitu aspek prosedural, aspek pembuktian, serta aspek penerapan hukum materiil. Ketiga aspek tersebut saling berkaitan dan menjadi landasan bagi hakim dalam menentukan apakah gugatan yang diajukan oleh penggugat memiliki dasar hukum yang kuat atau tidak.

Selanjutnya pada Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, majelis hakim Pengadilan Negeri Medan memberikan pertimbangan hukum yang cukup komprehensif dalam menilai sengketa yang terjadi antara penggugat dan para tergugat mengenai pengesahan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi. Perkara ini pada dasarnya berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah yang telah dilakukan melalui suatu perjanjian, tetapi belum dilakukan proses peralihan hak secara administratif melalui lembaga pertanahan.

Pada ilmu hukum, proses pengambilan keputusan oleh hakim pada umumnya mengikuti pola penalaran deduktif. Penalaran deduktif merupakan metode berpikir yang dimulai dari premis umum berupa norma hukum yang berlaku, kemudian dihubungkan dengan premis khusus berupa fakta-fakta yang terbukti di persidangan, untuk selanjutnya menghasilkan kesimpulan berupa putusan pengadilan.

Pada perkara Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, pola penalaran deduktif tersebut dapat dilihat dari cara majelis hakim mengkonstruksikan pertimbangan hukumnya. Pertama, hakim mengidentifikasi norma hukum yang berkaitan

dengan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua, hakim menilai fakta-fakta yang terbukti di persidangan, yaitu adanya perjanjian jual beli tanah, pembayaran harga tanah oleh penggugat, serta penguasaan fisik tanah oleh penggugat selama bertahun-tahun. Berdasarkan kedua premis tersebut, majelis hakim kemudian menarik kesimpulan bahwa transaksi jual beli tanah antara para pihak secara substansi telah terjadi dan memiliki dasar hukum yang sah.⁴⁰

Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa majelis hakim tidak hanya menilai aspek formal dari suatu perjanjian, tetapi juga mempertimbangkan aspek substansial yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara para pihak. Hal ini sejalan dengan pandangan yang menyatakan bahwa hakim dalam memutus perkara tidak boleh hanya berpegang pada teks peraturan perundang-undangan semata, tetapi juga harus memperhatikan fakta sosial yang berkembang dalam masyarakat.

Sebelum menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, terlebih dahulu perlu dipahami kronologi terjadinya sengketa yang menjadi dasar diajukannya gugatan oleh penggugat. Pemahaman terhadap kronologi perkara sangat penting karena melalui uraian tersebut dapat diketahui secara jelas hubungan hukum antara para pihak serta letak permasalahan yang kemudian diselesaikan melalui proses peradilan.

Perkara ini bermula dari adanya transaksi jual beli tanah antara penggugat dengan para tergugat yang dilakukan pada tanggal 8 Januari 2013. Dalam

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 27.

transaksi tersebut, penggugat membeli sebidang tanah seluas 92 meter persegi yang terletak di Jalan Setia Budi Nomor 482 B, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Tanah tersebut tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7813/Tanjung Sari yang diterbitkan pada tanggal 3 Desember 2012 atas nama para tergugat.

Transaksi jual beli tanah tersebut dituangkan dalam suatu dokumen berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Ganti Rugi yang ditandatangani oleh penggugat dan para tergugat pada tanggal 8 Januari 2013. Dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa penggugat akan membeli tanah tersebut dengan harga sebesar Rp95.000.000 (sembilan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran tersebut telah dilakukan secara tunai oleh penggugat kepada para tergugat sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian tersebut.

Setelah pembayaran dilakukan, para tergugat menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat beserta dokumen asli sertifikat hak milik yang menjadi bukti kepemilikan tanah tersebut. Sejak saat itu penggugat mulai menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara nyata dengan membangun rumah tempat tinggal di atas tanah tersebut dan menempatnya hingga saat ini.

Meskipun secara faktual transaksi jual beli telah terjadi dan penggugat telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun, namun proses peralihan hak atas tanah secara administratif tidak pernah dilakukan. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih tercatat atas nama para tergugat di Kantor Pertanahan Kota Medan. Kondisi inilah yang kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut.

Untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya, penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 8 Oktober 2024 yang kemudian didaftarkan pada tanggal 11 November 2024 dengan register perkara Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn. Dalam gugatan tersebut, penggugat pada pokoknya meminta agar pengadilan menyatakan sah perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi yang telah dibuat antara penggugat dan para tergugat serta memerintahkan Kantor ATR/BPN Kota Medan untuk mengalihkan sertifikat hak milik tersebut dari nama para tergugat menjadi atas nama penggugat.

Pada proses persidangan, para tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh pengadilan melalui beberapa kali pemanggilan resmi. Oleh karena itu, majelis hakim memutus perkara tersebut tanpa kehadiran tergugat atau melalui putusan verstek sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum acara perdata.

Berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat serta hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim, diketahui bahwa penggugat memang telah menguasai tanah tersebut secara nyata sejak tahun 2013 dan telah membangun rumah di atas tanah tersebut. Fakta ini semakin memperkuat dalil penggugat bahwa transaksi jual beli tanah tersebut benar-benar telah terjadi antara para pihak.

Akhirnya, majelis hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya. Pengadilan menyatakan sah perjanjian jual beli

tanah dengan ganti rugi yang dibuat pada tanggal 8 Januari 2013 serta memerintahkan Kantor ATR/BPN Kota Medan untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7813/Tanjung Sari dari atas nama para tergugat menjadi atas nama penggugat.

Apabila dianalisis secara yuridis, sengketa dalam perkara ini pada dasarnya tidak disebabkan oleh adanya perselisihan mengenai keberadaan transaksi jual beli tanah, melainkan disebabkan oleh belum dilakukannya proses peralihan hak atas tanah secara administratif sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Dengan kata lain, transaksi jual beli tanah telah terjadi secara faktual dan telah dipenuhi oleh para pihak, tetapi tidak diikuti dengan prosedur formal yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Permasalahan utama dalam perkara ini terletak pada perbedaan antara kondisi faktual penguasaan tanah dengan kondisi yuridis yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Secara faktual, penggugat telah membeli tanah tersebut, membayar harga tanah secara lunas, menerima penyerahan tanah dari para tergugat, serta menguasai tanah tersebut secara nyata selama bertahun-tahun. Namun secara administratif, tanah tersebut masih tercatat atas nama para tergugat dalam sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Kondisi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara realitas sosial yang terjadi di masyarakat dengan sistem administrasi pertanahan yang diatur oleh hukum positif. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli seharusnya dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan pada kantor

pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Pada perkara ini, transaksi jual beli tanah dilakukan hanya melalui surat perjanjian di bawah tangan tanpa dibuatkan akta oleh PPAT. Akibatnya, peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan secara langsung pada kantor pertanahan. Keadaan inilah yang kemudian mendorong penggugat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh pengesahan terhadap perjanjian tersebut.

Dari sudut pandang yang lebih kritis, perkara ini mencerminkan permasalahan yang cukup sering terjadi dalam praktik transaksi pertanahan di Indonesia. Banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara sederhana tanpa melalui prosedur hukum yang telah ditentukan. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hukum pertanahan, keinginan untuk menghindari biaya administrasi, maupun anggapan bahwa perjanjian di bawah tangan sudah cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah.⁴¹

Akibatnya, meskipun secara substansi transaksi jual beli telah terjadi, status kepemilikan tanah tersebut tetap tidak memperoleh kepastian hukum karena tidak tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan. Dalam kondisi seperti ini, pengadilan sering kali menjadi satu-satunya lembaga yang dapat memberikan kepastian hukum melalui putusan yang mengesahkan perjanjian tersebut serta memerintahkan perubahan data kepemilikan dalam sertifikat tanah.

Bahwa letak permasalahan utama dalam perkara ini bukan terletak pada sah

⁴¹ Nugroho Dwi Rinaryanta, dkk, 'Tinjauan Yuridis Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Studi Putusan Hakim PN Batang Nomor: 23/ Pdt.G/2023/PN Btg', *Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*, Vol. 5, No. 2, Juni, 2025, hlm. 729.

atau tidaknya transaksi jual beli tanah antara para pihak, melainkan pada tidak dilakukannya prosedur formal peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Hal inilah yang menyebabkan penggugat harus menempuh jalur litigasi untuk memperoleh pengakuan hukum terhadap haknya atas tanah tersebut.

1. Pertimbangan Hakim Mengenai Ketidakhadiran Tergugat (Putusan Verstek)

Salah satu pertimbangan awal yang dilakukan oleh majelis hakim dalam perkara ini adalah mengenai ketidakhadiran para tergugat dalam proses persidangan. Dalam hukum acara perdata Indonesia, kehadiran para pihak dalam persidangan merupakan hal yang sangat penting karena melalui kehadiran tersebut para pihak dapat menyampaikan dalil-dalil, bukti-bukti, serta pembelaan terhadap gugatan yang diajukan.

Namun dalam perkara ini, para tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh pengadilan. Berdasarkan kondisi tersebut, majelis hakim mempertimbangkan ketentuan hukum acara perdata yang memungkinkan hakim untuk menjatuhkan putusan tanpa kehadiran tergugat atau yang dikenal dengan istilah putusan verstek.

Pada pertimbangannya, majelis hakim menyatakan bahwa tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, namun tidak hadir tanpa alasan yang dapat dibenarkan. Oleh karena itu, pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan tanpa kehadiran tergugat dan putusan dapat dijatuhkan secara verstek. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 143 *Reglement Buitengewesten (RBg)* yang menyatakan bahwa apabila tergugat yang telah

dipanggil secara sah tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah, maka hakim dapat memutus perkara tersebut tanpa kehadiran tergugat.

Penerapan putusan verstek dalam perkara ini menunjukkan bahwa majelis hakim tetap berupaya menjamin efektivitas proses peradilan serta memberikan kepastian hukum kepada pihak penggugat yang telah mengajukan gugatan. Namun demikian, meskipun perkara diputus secara verstek, hakim tetap memiliki kewajiban untuk menilai apakah gugatan penggugat memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Ketidakhadiran tergugat tidak serta-merta menyebabkan gugatan penggugat dikabulkan secara otomatis, melainkan hakim tetap harus melakukan pemeriksaan terhadap dalil-dalil yang diajukan serta bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat.

2. Pertimbangan Hakim Mengenai Fakta Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah

Pertimbangan berikutnya yang dilakukan oleh majelis hakim adalah menilai fakta hukum yang berkaitan dengan adanya perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan para tergugat. Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui surat perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi yang dibuat pada tanggal 8 Januari 2013.

Berdasarkan pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, majelis hakim menemukan fakta bahwa para tergugat telah menyerahkan tanah seluas 92 meter persegi kepada penggugat beserta sertifikat hak milik yang menjadi bukti kepemilikan tanah tersebut. Selain itu, penggugat juga telah membayar harga tanah tersebut sebesar Rp95.000.000 kepada para tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian.

Fakta tersebut menunjukkan bahwa unsur-unsur utama dalam transaksi jual beli tanah pada dasarnya telah terpenuhi, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, adanya objek transaksi berupa tanah, serta adanya pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

Pada perspektif hukum perdata, perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Apabila ditinjau dari ketentuan tersebut, maka perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan para tergugat dapat dianggap telah memenuhi unsur-unsur dasar dari suatu perjanjian jual beli. Oleh karena itu, majelis hakim berpendapat bahwa perjanjian tersebut memiliki dasar hukum yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Pertimbangan Hakim Pada Perkara Nomor: 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn

Selain mempertimbangkan bukti perjanjian dan pembayaran harga tanah, majelis hakim juga mempertimbangkan fakta mengenai penguasaan fisik atas objek tanah yang menjadi sengketa.

Berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan serta pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim, diketahui bahwa penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak dilakukannya perjanjian jual beli pada tahun 2013. Bahkan, penggugat telah membangun rumah tempat tinggal di atas tanah tersebut dan

menggunakannya sebagai tempat tinggal hingga saat ini. Fakta mengenai penguasaan fisik tanah oleh penggugat merupakan hal yang sangat penting dalam sengketa pertanahan karena penguasaan fisik dapat menjadi salah satu indikator adanya hubungan hukum antara seseorang dengan tanah tersebut.

Pada hukum pertanahan Indonesia, penguasaan tanah secara nyata sering kali menjadi pertimbangan penting dalam menentukan pihak yang memiliki hak atas tanah. Ketentuan mengenai konsekuensi perbuatan melawan hukum telah diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1367 KUH Perdata.⁴² Hal ini berkaitan dengan asas kepastian hukum dan asas perlindungan terhadap pihak yang telah memperoleh hak secara sah serta menguasai tanah tersebut secara nyata. Dengan mempertimbangkan fakta bahwa penggugat telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun tanpa adanya keberatan dari pihak tergugat, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat memiliki dasar yang kuat untuk memperoleh pengakuan hukum atas tanah tersebut.

Pertimbangan penting lainnya dalam perkara ini berkaitan dengan status sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dalam perkara ini, tanah yang menjadi objek sengketa tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7813 atas nama para tergugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

Sertifikat hak milik tersebut merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c

⁴² Ferra Febryani, "Akibat Hukum Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Yang Dititipkan Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Nomor: 27/Pdt.G/2020/Pn Tjs)", *Law Journal*, Vol. 9, No. 2, 2026, hlm. 205.

Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun demikian, meskipun sertifikat tersebut masih tercatat atas nama para tergugat, majelis hakim mempertimbangkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara para pihak serta telah dilakukan penyerahan tanah dan pembayaran harga. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat atas nama tergugat tidak dapat dijadikan alasan untuk menolak pengesahan perjanjian jual beli yang telah dilakukan antara para pihak.

Majelis hakim berpendapat bahwa pengalihan hak atas tanah kepada penggugat dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mengubah nama pemegang hak dalam sertifikat tersebut. Pertimbangan terakhir yang menjadi dasar putusan majelis hakim adalah mengenai pentingnya memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa.

Sistem hukum pertanahan Indonesia, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Namun dalam praktiknya, sering kali terjadi transaksi jual beli tanah yang tidak segera diikuti dengan proses pendaftaran peralihan hak. Kondisi ini dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari karena secara administratif tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik lama.

Pada perkara ini, majelis hakim menilai bahwa meskipun proses

administrasi peralihan hak belum dilakukan, tetapi secara substansi telah terjadi transaksi jual beli yang sah antara para pihak. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum kepada penggugat, majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat serta memerintahkan Kantor ATR/BPN Kota Medan untuk mengalihkan sertifikat hak milik tersebut ke atas nama penggugat.

Putusan tersebut menunjukkan bahwa majelis hakim tidak hanya berpegang pada aspek formal administratif semata, tetapi juga mempertimbangkan aspek keadilan substantif bagi pihak yang telah melakukan transaksi secara sah dan menguasai tanah tersebut secara nyata.

Apabila dianalisis secara yuridis, pertimbangan hakim dalam putusan ini pada dasarnya telah mencerminkan penerapan prinsip-prinsip dasar hukum perdata dan hukum pertanahan di Indonesia. Hakim tidak hanya menilai aspek formal dari peralihan hak atas tanah, tetapi juga memperhatikan fakta-fakta konkret yang terjadi di lapangan.

Pendekatan yang digunakan oleh majelis hakim dalam perkara ini dapat dikategorikan sebagai pendekatan keadilan substantif, yaitu pendekatan yang tidak hanya berfokus pada aturan hukum secara formal, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dengan mengabulkan gugatan penggugat serta memerintahkan peralihan hak atas tanah melalui putusan pengadilan, majelis hakim telah memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang secara nyata telah melakukan transaksi jual beli dan menguasai tanah tersebut.

Putusan ini juga menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting

dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat ketidaksempurnaan administrasi pertanahan. Melalui putusan pengadilan, status hukum tanah yang sebelumnya tidak jelas dapat memperoleh kepastian hukum sehingga dapat mencegah timbulnya sengketa baru di kemudian hari.

Apabila dianalisis secara yuridis, pertimbangan hakim dalam putusan ini dapat dinilai telah mencerminkan penerapan prinsip keadilan substantif. Hakim tidak hanya berpegang pada aspek formal administrasi pertanahan, tetapi juga mempertimbangkan fakta bahwa penggugat telah melakukan pembayaran harga tanah serta menguasai tanah tersebut secara nyata selama bertahun-tahun.

Pendekatan tersebut sejalan dengan pandangan yang menyatakan bahwa tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi masyarakat. Oleh karena itu, hakim dalam memutus perkara tidak boleh hanya berorientasi pada kepastian hukum yang bersifat formal, tetapi juga harus mempertimbangkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Pada konteks perkara ini, putusan yang mengabulkan gugatan penggugat dapat dipandang sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam melakukan transaksi tanah. Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan membayar harga tanah serta menguasai tanah tersebut secara nyata, sehingga sudah sepatutnya memperoleh perlindungan hukum atas haknya tersebut.

Putusan ini juga menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat ketidaksempurnaan administrasi pertanahan. Melalui putusan pengadilan, hubungan hukum antara

para pihak yang sebelumnya tidak tercatat secara administratif dapat memperoleh pengakuan hukum yang sah. Dengan demikian, putusan tersebut tidak hanya memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara, tetapi juga memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn, dapat dilihat bahwa majelis hakim telah berupaya menilai perkara secara komprehensif dengan mempertimbangkan baik aspek hukum perdata maupun aspek hukum pertanahan. Hakim tidak hanya menilai keberadaan dokumen perjanjian yang menjadi dasar transaksi antara para pihak, tetapi juga mempertimbangkan fakta-fakta yang terjadi di lapangan, seperti adanya pembayaran harga tanah serta penguasaan fisik tanah oleh penggugat dalam jangka waktu yang cukup lama. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim menggunakan pendekatan yang tidak semata-mata berorientasi pada aspek formal administratif, melainkan juga memperhatikan realitas hubungan hukum yang berkembang di antara para pihak.

Pendekatan tersebut pada dasarnya mencerminkan upaya hakim untuk mewujudkan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam banyak kasus pertanahan di Indonesia, persoalan yang muncul tidak hanya berkaitan dengan aspek formal kepemilikan yang tercatat dalam sertifikat, tetapi juga berkaitan dengan praktik-praktik transaksi tanah yang terjadi dalam masyarakat. Oleh karena itu, apabila hakim hanya berpegang pada aspek formal semata tanpa mempertimbangkan fakta sosial yang terjadi, maka putusan yang

dihasilkan berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang secara nyata telah melakukan transaksi dan menguasai tanah tersebut secara sah

Dari sudut pandang yang lebih kritis, putusan ini juga menunjukkan adanya permasalahan struktural dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Fakta bahwa transaksi jual beli tanah yang terjadi sejak tahun 2013 baru memperoleh kepastian hukum melalui putusan pengadilan menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara praktik transaksi tanah di masyarakat dengan sistem administrasi pertanahan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Kondisi ini sering kali menyebabkan masyarakat melakukan transaksi tanah secara sederhana tanpa melalui prosedur formal yang ditentukan oleh hukum, sehingga menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari.

Penggunaan putusan pengadilan sebagai dasar untuk melakukan perubahan data kepemilikan dalam sertifikat tanah juga menunjukkan bahwa lembaga peradilan sering kali menjadi sarana terakhir untuk menyelesaikan persoalan yang sebenarnya dapat dicegah apabila proses administrasi pertanahan dilakukan secara tertib sejak awal. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas sistem pendaftaran tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Apabila sistem administrasi pertanahan berjalan secara optimal, maka sengketa seperti yang terjadi dalam perkara ini seharusnya dapat diminimalkan.

Dari perspektif perlindungan hukum, putusan ini dapat dipandang sebagai bentuk perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam melakukan transaksi tanah. Penggugat dalam perkara ini telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran harga tanah serta menguasai tanah tersebut secara

nyata selama bertahun-tahun. Oleh karena itu, pengakuan terhadap hak penggugat melalui putusan pengadilan merupakan langkah yang tepat untuk memberikan kepastian hukum serta mencegah timbulnya sengketa lebih lanjut di masa yang akan datang.

Meskipun demikian, putusan ini juga memberikan pelajaran penting mengenai perlunya peningkatan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Setiap peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah dapat memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat serta mengurangi potensi terjadinya sengketa di kemudian hari.

Bahwa pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn pada dasarnya telah mencerminkan upaya untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum dan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Namun di sisi lain, perkara ini juga menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai permasalahan dalam praktik transaksi tanah di masyarakat yang memerlukan perhatian lebih serius dari pemerintah, khususnya dalam hal peningkatan kesadaran hukum masyarakat serta perbaikan sistem administrasi pertanahan agar mampu memberikan kepastian hukum yang lebih efektif bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Pada sistem hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak sebagaimana diatur

dalam hukum perdata, tetapi juga harus memenuhi ketentuan administratif yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Salah satu ketentuan penting dalam hal ini adalah kewajiban pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

Transaksi jual beli tanah hanya dilakukan melalui surat perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT. Secara hukum, kondisi tersebut sebenarnya menimbulkan persoalan tersendiri karena perjanjian di bawah tangan tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, seharusnya majelis hakim memberikan pertimbangan yang lebih mendalam mengenai kedudukan hukum perjanjian tersebut dalam perspektif hukum pertanahan.

Kelemahan lainnya adalah kurangnya analisis hakim mengenai potensi risiko hukum dari pengesahan perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta PPAT. Apabila pengadilan terlalu mudah mengesahkan perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara sederhana tanpa mengikuti prosedur hukum yang berlaku, maka hal ini dapat menimbulkan preseden yang kurang baik bagi praktik transaksi pertanahan di masyarakat.

Pada angka panjang, kondisi tersebut berpotensi mendorong masyarakat untuk mengabaikan prosedur hukum yang telah ditetapkan oleh negara dalam proses peralihan hak atas tanah. Padahal, tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah adalah untuk menciptakan kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari.

Selain itu, pertimbangan hakim dalam putusan ini juga belum sepenuhnya menyoroti aspek kehati-hatian dalam memerintahkan perubahan data kepemilikan dalam sertifikat tanah. Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk mengalihkan sertifikat hak milik dari nama para tergugat kepada penggugat seharusnya disertai dengan analisis yang lebih mendalam mengenai keabsahan dokumen-dokumen yang menjadi dasar peralihan hak tersebut. Meskipun demikian, secara keseluruhan putusan majelis hakim dalam perkara ini dapat dinilai sebagai upaya untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang secara nyata telah melaksanakan transaksi jual beli tanah dan menguasai tanah tersebut dalam jangka waktu yang cukup lama. Dengan mengabulkan gugatan penggugat, pengadilan pada dasarnya berusaha menyelesaikan ketidakpastian hukum yang terjadi akibat tidak dilakukannya proses peralihan hak secara administratif.

Putusan ini dapat dianggap tepat karena memberikan pengakuan hukum terhadap fakta yang telah berlangsung di masyarakat selama bertahun-tahun. Namun dari perspektif kepastian hukum dalam sistem administrasi pertanahan, putusan ini masih memerlukan penguatan argumentasi yuridis agar tidak menimbulkan kesan bahwa prosedur hukum pertanahan dapat diabaikan dengan mudah. Dengan demikian, analisis terhadap pertimbangan hakim dalam putusan ini menunjukkan bahwa meskipun putusan tersebut pada dasarnya telah memberikan solusi terhadap sengketa yang terjadi, namun masih terdapat beberapa aspek yang seharusnya dianalisis secara lebih mendalam oleh majelis hakim, khususnya terkait dengan hubungan antara hukum perjanjian dalam KUH Perdata dan sistem hukum pertanahan yang mengatur mekanisme peralihan hak

atas tanah secara formal.

Pada putusannya, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan para Tergugat memang benar telah terjadi dan telah dilaksanakan oleh para pihak. Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran harga tanah dan telah menguasai tanah tersebut secara nyata sejak dilakukannya transaksi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dalam amar putusannya pada pokoknya menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi yang dibuat antara Penggugat dan para Tergugat pada tanggal 8 Januari 2013.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah objek sengketa yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 7813.
4. Memberikan kewenangan kepada Penggugat untuk melakukan proses pengurusan administrasi peralihan hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan.
5. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut.
6. Menghukum para pihak untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku.

Amar putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan berupaya memberikan kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang secara

faktual telah terjadi tetapi belum memperoleh pengakuan secara administratif. Melalui putusan tersebut, pengadilan pada dasarnya memberikan legitimasi hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak. Dengan adanya putusan tersebut, Penggugat memperoleh dasar hukum untuk melakukan proses administrasi pertanahan guna mengalihkan sertifikat tanah tersebut atas namanya. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah yang sebelumnya hanya didasarkan pada perjanjian di bawah tangan dapat memperoleh pengakuan secara yuridis melalui putusan pengadilan.

Dari perspektif hukum, putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap transaksi pertanahan yang tidak sepenuhnya mengikuti prosedur administratif yang berlaku. Melalui putusan pengadilan, hubungan hukum antara para pihak dapat dipastikan sehingga tidak menimbulkan sengketa yang lebih luas di kemudian hari. Namun demikian, kasus tersebut juga menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya melakukan transaksi pertanahan melalui mekanisme yang sah agar memperoleh perlindungan hukum yang maksimal.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi tidak hanya berkaitan dengan kesepakatan para pihak, tetapi juga berkaitan dengan kepatuhan terhadap prosedur hukum pertanahan yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi pada dasarnya berlandaskan pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, khususnya mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, serta sebab yang halal. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, pelaksanaan jual beli tanah tidak hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi ketentuan administratif sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada kantor pertanahan agar memiliki kekuatan hukum yang pasti. Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi secara hukum perdata dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian, namun untuk memperoleh kepastian

hukum atas kepemilikan tanah, perjanjian tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.

2. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi pada praktiknya melibatkan beberapa tahapan, yaitu kesepakatan para pihak mengenai objek tanah dan besaran ganti rugi, pembayaran harga tanah oleh pihak pembeli kepada penjual, penyerahan fisik tanah, serta proses administrasi peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran pada kantor pertanahan. Dalam praktik masyarakat, seringkali perjanjian jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan tanpa melalui prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kondisi tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait kepastian kepemilikan tanah apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan ganti rugi harus dilaksanakan tidak hanya berdasarkan kesepakatan para pihak, tetapi juga sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan agar memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
3. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 995/Pdt.G/2024/PN Medan pada dasarnya didasarkan pada fakta persidangan yang menunjukkan bahwa antara para pihak telah terjadi kesepakatan mengenai jual beli tanah dengan ganti rugi serta telah dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Hakim menilai

bahwa hubungan hukum antara para pihak merupakan hubungan perdata yang lahir dari suatu perjanjian yang sah menurut hukum. Dalam pertimbangannya, hakim menilai adanya bukti-bukti yang menunjukkan bahwa perjanjian tersebut benar-benar telah terjadi dan para pihak telah melaksanakan sebagian kewajiban mereka dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, hakim memutus perkara dengan mempertimbangkan prinsip keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Putusan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan berperan penting dalam memberikan penyelesaian terhadap sengketa yang timbul akibat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang tidak dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan prosedur hukum pertanahan yang berlaku.

B. Saran

1. Pemerintah dan lembaga terkait di bidang pertanahan diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai ketentuan hukum yang mengatur perjanjian jual beli tanah, khususnya mengenai kewajiban pembuatan akta jual beli oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal tersebut penting untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sehingga pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dapat mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

2. Para pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah sebaiknya melaksanakan seluruh tahapan peralihan hak atas tanah secara resmi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, mulai dari pembuatan akta oleh PPAT hingga pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Dengan demikian, hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara hukum serta memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah yang menjadi objek perjanjian.
3. Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara sengketa jual beli tanah diharapkan dapat terus mengedepankan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap perkara yang diperiksa. Selain itu, pengadilan juga diharapkan dapat memberikan pertimbangan hukum yang lebih komprehensif terhadap aspek hukum pertanahan sehingga putusan yang dihasilkan tidak hanya menyelesaikan sengketa para pihak, tetapi juga memberikan pedoman bagi masyarakat dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah secara benar menurut hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bambang Waluyo. 2016. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 2017. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Harsono Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Jimly Asshiddiqie. 2012. *Peradilan dan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*,. Jakarta: Sinar Grafika.
- Lexy J. Moleong. 2019. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- J. Satrio. 2019. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Maria S.W. Sumardjono. 2019. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Maria S.W. Sumardjono. 2018. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Noor Rohmat. 2018. *Rekontruksi Kebijakan Pengadaan Tanah Serta Ganti Rugi Kepemilikan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Berbasis Nilai Keadilan*. Yogyakarta : K Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press. .
- _____2024. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan : UMSU Press.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Risdiana, dkk. 2025. *Pengantar Hukum Perdata*. Yogyakarta : CV. Edu Akademi.

- Salim HS. 2017. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sudikno Mertokusumo. 2010. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Wiwik Sri Widiarty. 2024. *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta : Publika Global Media.
- Yahya Harahap. 2019. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Ferra Febryani, “Akibat Hukum Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Yang Dititipkan Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Nomor: 27/Pdt.G/2020/Pn Tjs)”, *Law Journal*, Vol. 9, No. 2, 2026.
- Geby Fauzia, dkk, “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 474/K/Pdt/2019) Compensation In Procurement Of Land Towards Development For Public Interest (Yuridis Review of Supreme Court Ruling Number: 474/K/Pdt/2019)”, *Jurnal*, Vol. 2, No. 4, hlm. 678.
- Marta Trisno, Yuslim dan Wetria Fauzi, "Perlindungan Hukum Terhadap Perlawanan Pihak Ketiga Atas Hak Kepemilikan Objek Lelang Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/Pn.Dmk, *Jurnal Of Swara Justisia*, Vol. 4, No. 4, Januari 2025.
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. (2023). Keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT

- ditinjau dari PP No. 24/1997. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 12, No.1, hlm. 45.
- Natalia H.M. Rengkuan, “Efektifitas Kinerja Pemerintah Dalam Program Reaksi Respon Realief Daerah (R3D) Di Kabupaten Minahasa”, *Jurnal Governance*, Vol. 3, No. 1, 2023.
- Nurhilmiyah, "Sertifikasi Tanah Untuk Peningkatan Inklusi Keuangan Dalam Rangka Mewujudkan Tanah sebagai Sumber Sebesar Besarnya Kemakmuran Rakyat", *Jurnal Sanksi* 2025,
- _____, "Perbandingan Perjanjian Pinjaman Online Di Indonesia, Amerika Serikat dan Tiongkok", *Jurnal Sanksi* 2023.
- Nugroho Dwi Rinaryanta, dkk, “Tinjauan Yuridis Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Studi Putusan Hakim PN Batang Nomor: 23/ Pdt.G/2023/PN Btg”, *Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*, Vol. 5, No. 2, Juni, 2025.
- Pohan Masitah, “Kedudukan Hak Ulayat Dalam Hukum Tanah Nasional Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Prima*, Vol. 2, No.2, 2029.
- _____, “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kerja dalam Perusahaan Perkebunan, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 8, No. 1, April 2020.
- Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021.
- Reza Azurma, Duwi Handoko, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Implikasinya Terhadap Konsumen Selaku Pihak Ketiga”, *Jurnal Studi Islam dan Humaniora*, Vol. 5, No. 2, 2025.
- Ruth Arnesia Purba, dkk, “Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Pandeglang (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor: 26/Pdt.G/2022/PN Pdl)”, *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol.3, No. 4, 2025.
- TiaRahmatika, dkk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah

Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Di Kabupaten Kampar”,
Jurnal Unes Law, Vol. 5, No. 3, 2023.

Trisno Marta, Yuslim dan Wetria Fauzi, "Perlindungan Hukum Terhadap
 Perlawanan Pihak Ketiga Atas Hak Kepemilikan Objek Lelang Studi
 Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/Pn.Dmk, *Jurnal Of
 Swara Justisia*, Vol. 4, No. 4, Januari 2025

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif
 Penyelesaian Sengketa,;

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua, atas
 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
 Negri dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor
 995/Pdt.G/2024/PN.Mdn

D. Internet

Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA). “Potensi Konflik Agraria yang
 Terus Berlanjut di Indonesia”,[https://www.kpa.or.id/2025/02/potensi-
 konflik-agraria- yang-terus-berlanjut-di-indonesia](https://www.kpa.or.id/2025/02/potensi-konflik-agraria-yang-terus-berlanjut-di-indonesia), diakses pada
 Selasa, 29 Oktober 2025, Pukul 17.25 WIB.