

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan unsur yang mempunyai peran krusial selama eksistensi manusia setiap harinya, karena tanah dianggap sebagai suatu objek yang sangat bernilai dan berharga. Pengelolaan tanah perlu diatur dengan cermat agar tidak disalahgunakan atau dikelola secara sembarangan. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut PP No.24/1997 menjealskan bahwa sebidang tanah adalah suatu bagian dari permukaan bumi yang membentuk satu kesatuan area dengan batas-batas tertentu. Setiap bidang tanah harus memiliki status kepemilikan yang jelas, baik atas nama negara, badan hukum, atau perorangan. Hak atas tanah dapat dipindahkan melalui bermacam macam cara yang diantaranya menggunakan transaksi jual beli yang harus dibuktikan melalui akta jual beli sebagai legalitas proses tersebut.<sup>1</sup>

Akta jual beli (AJB) tanah merupakan dokumen resmi yang dibuat oleh pejabat berwenang, yang disebut sebagai PPAT, akta tersebut memiliki fungsi sebagai alat bukti sah bahwa telah terjadi pemindahan kepemilikan atau penguasaan yang diakui secara hukum terhadap sebidang tanah dengan

---

<sup>1</sup>Fransiska L.E.T.A, Gunawan Djajaputra, *Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/Pn Wtp)*, Journal Unes Law Review, 6 (2), 2023, hlm. 6640

cara transaksi pertukaran barang dengan imbalan berupa uang. Pasal 37 PP No. 24/1997 menjelaskan bahwa proses berpindahnya hak atas tanah memiliki satu cara yaitu didaftarkan jikalau terdapat bukti berupa dokumen resmi yang disusun oleh otoritas yang memiliki kewenangan, ialah dokumen yang disusun oleh PPAT guna melaksanakan proses pengalihan hak atas tanah melalui jual beli.<sup>2</sup> AJB sebagai dokumen resmi yang diterbitkan PPAT yang memuat informasi mengenai pemilik baru serta rincian kesepakatan antara masing masing pihak berkaitan dengan pelaksanaan peralihan kepemilikan terhadap bidang tanah. Akta tersebut berfungsi guna memberikan jaminan kepada para pihak atas hak serta kewajibannya yang terlibat, guna mencegah timbulnya sengketa terkait hak atas tanah itu ketika di masa depan, selain itu akta juga menjadi alat bukti jika sudah tercapainya kesepakatan transaksi jual beli yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak dalam konteks perjanjian tersebut. Akta tersebut bisa dinyatakan sah jika dibuat di hadapan PPAT dengan ketentuan minimum berupa 2 saksi, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 22 PP No.37/1998 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Ketentuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP No.37/1998.

Akta tersebut mempunyai peran yang sangat krusial pada konteks pemberian jaminan kepastian hukum, bukan semata-mata ditujukan bagi

---

<sup>2</sup> Ana Silviana, et al, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah*, Journal Law Development 7 Justice Review, 3 (2), 2020, hlm.191

pihak yang melakukan transaksi, melainkan juga bagi pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap status hukum atas tanah itu. Pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang mencatatkan suatu perjanjian atau transaksi memiliki pembuktian yang sangat kuat, hal tersebut dapat diartikan jika setiap transaksi yang diatur pada akta jual beli tanah akan dianggap sah dan mengikat selama memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan peraturan hukum yang ada.<sup>3</sup> Akta jual beli tanah dapat dikatakan sah tidak hanya bergantung pada pembuatan dan penyusunan dokumen yang benar oleh pihak PPAT, tetapi juga pada keabsahan tanda tangan yang tertera dalam akta tersebut. Tanda tangan dalam AJB merupakan satu dari banyak unsur krusial serta harus dilaksanakan oleh masing masing pihak pada pelaksanaan jual beli serta peralihan kepemilikan tanah, dikarenakan ketika dilakukan penandatanganan oleh masing-masing pihak yang terlibat tersebut terjadi perpindahan kepemilikan untuk menguasai dan memanfaatkan sebidang tanah dari pihak yang satu pada pihak lainnya. Akta jual beli tersebut diharuskan untuk ditandatangani dari masing masing pihak, baik penjual ataupun pembeli di depan PPAT hal tersebut tercantum berdasarkan Putusan Menteri Negara Urusan Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 mengenai Tata Cara Pengikatan dalam Transaksi Jual Beli Rumah.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Najma Syamila, et al, *Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/PDT.G/2018/PN.TJK)*, Journal Kewarganegaraan, 8 (1), 2024, hlm.1015

<sup>4</sup> Abi Muzahid A, *Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Indonesian Notary : 2 (1), 2020, hlm.25

Tanpa tanda tangan yang sah atau tidak sesuai, AJB tersebut dapat dianggap tidak sah dimata hukum. Ketidakabsahan tanda tangan pada akta jual beli dapat terjadi akibat adanya suatu perbuatan melanggar hukum, seperti tanda tangan yang dibuat tanpa memenuhi prosedur hukum atau dibuat tanpa sepengetahuan pemilik aslinya. Penandatanganan pada akta jual beli tanah jika dihasilkan secara melanggar hukum dapat memicu terjadinya sengketa antara pihak yang bersangkutan, serta dapat melahirkan adanya kemungkinan kerugian untuk pihak yang merasa haknya tidak terpenuhi pada pemindahan kekuasaan wewenang legal atas bidang tanah tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2023 merupakan contoh permasalahan tentang akta jual beli tanah yang ditandatangani dengan cara melanggar hukum, pada perkara tersebut muncul akta jual beli atas nama Dul Aziz yang menyatakan seolah-olah ia telah menjual tanah miliknya, padahal ia merasa tidak pernah menandatangani akta tersebut maupun melakukan transaksi jual beli. Setelah ditelusuri, tanda tangan yang tertuang pada akta jual beli itu ternyata dihasilkan melalui tidak adanya persetujuan oleh Dul Aziz, yang berakibat hak milik atas tanah tersebut berpindah ke orang lain, dan Dul Aziz dirugikan baik secara materiil maupun imateriil.

Permasalahan serupa juga terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Lamongan dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2024, yang pada kasus tersebut, Zainal Abidin sebagai pemilik sah tanah seluas  $\pm 4.850$  m<sup>2</sup> di Desa

Kemantren, Kabupaten Lamongan, mendapati bahwa tanahnya sudah dilakukan balik nama dengan nama orang lain melalui akta jual beli yang diduga dihasilkan tanpa persetujuan dan kehadirannya. Akta tersebut dibuat pada tahun 1997, padahal pada tahun tersebut Zainal Abidin tengah menempuh pendidikan di luar negeri serta tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun. Akta yang dibuat tanpa kehadiran atau kuasa dari pihak penjual ini kemudian digunakan untuk memproses balik nama sertipikat. Dalam menghadapi situasi tersebut, pihak yang mengalami kerugian memiliki beberapa upaya yang ditempuh melalui jalur hukum, baik menggunakan jalur peradilan atau litigasi di pengadilan ataupun menggunakan jalur diluar peradilan atau non litigasi seperti mediasi ataupun negosiasi. Tindakan penandatanganan akta jual beli dengan tidak adanya persetujuan serta sepengetahuan berdasarkan pihak yang namanya dicantumkan dalam akta, sebagaimana terjadi dalam kasus Dul Aziz dan Zainal Abidin, dapat dikatakan suatu tindakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHP. Akibat dari perbuatan ini tidak hanya menyebabkan hilangnya hak kepemilikan tanah secara tidak sah, akan tetapi akan melahirkan kerugian materiil dan imateriil untuk pihak yang telah mengalami kerugian.<sup>5</sup>

Akta jual beli tanah yang ditandatangani dengan cara melanggar hukum adalah suatu permasalahan yang sering kali terjadi serta dapat

---

<sup>5</sup> Achmad Busro, Dewi Hendrawati, R. D. (2017). *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)*. Diponegoro Law Journal, 6(1), 1-20

menimbulkan sengketa hukum. Salah satu penyebab permasalahan ini terjadi merupakan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai konsekuensi yuridis yang timbul atas akta jual beli tanah yang ditandatangani dengan cara melanggar hukum. Dengan demikian penelitian ini berfokus tentang akibat hukum yang muncul jika akta jual beli tanah ditandatangani secara melanggar hukum berdasarkan hukum perdata di Indonesia serta upaya yang bisa ditempuh oleh pihak yang mengalami kerugian karena terbitnya akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum. Berdasarkan uraian tersebut, penulis kemudian memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul “AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DI TANDA TANGANI SECARA MELANGGAR HUKUM BERDASARKAN HUKUM PERDATA DI INDONESIA”

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum berdasarkan hukum perdata di Indonesia?
2. Apa upaya yang dapat ditempuh bagi pihak yang dirugikan akibat adanya akta jual beli yang ditandatangani secara melanggar hukum?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Jika dilihat dengan merujuk pada perumusan masalah sebelumnya, maka arah tujuan dari penelitian ini yakni:

1. Untuk memahami akibat hukum atas akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum sesuai hukum perdata di Indonesia.
2. Untuk memahami upaya yang dapat di tempuh bagi pihak yang mengalami kerugian akibat munculnya akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian ini diharapkan agar bisa berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria terkait akibat hukum dari akta jual beli tanah yang ditandatangani melalui proses yang melanggar hukum berdasarkan hukum perdata di Indonesia.
- b. Dapat berfungsi sebagai sumber bacaan, referensi, atau pedoman, bagi penelitian penelitian selanjutnya serta diharapkan dapat menjadi pedoman pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang ditandatangani melalui proses yang melanggar hukum berdasarkan hukum perdata di Indonesia.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi Penulis

Bagi Penulis penelitian ini akan menjadi kesempatan guna memperdalam pemahaman mengenai hukum, khususnya terkait

akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum, serta mengasah kemampuan analisis terhadap aturan hukum yang berlaku.

b. Bagi Masyarakat Umum

Bagi masyarakat umum penelitian ini diharapkan bisa memberikan wawasan terkait pentingnya keabsahan tanda tangan pada akta jual beli tanah guna melakukan pencegahan terjadinya sengketa hukum di kemudian hari, serta diharapkan dapat menjadi bahan edukasi masyarakat dalam memahami konsekuensi yuridis atas akta jual beli tanah yang ditandatangani melalui cara melanggar hukum serta upaya yang bisa dilakukan bagi pihak yang mengklaim dirugikan sebagai akibat dari adanya akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum.

c. Bagi Praktisi Hukum

Bagi praktisi hukum diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai akibat hukum yang timbul akibat akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum, serta diharapkan dapat memberikan manfaat kepada PPAT ataupun Notaris untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya legalitas dokumen dalam transaksi pertanahan.

### 1.5 Keaslian Penelitian

No.	Identitas	Persamaan	Perbedaan
1.	Marya Indah Sari, et al, 2022. “Jurnal Multidisiplin Indonesia, Vol. 1 No. 4” <b>Judul</b> “Akibat Hukum Terhadap AJB Tanah Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Hakim Karena Tidak Terpenuhi Syarat Materiil”. <sup>6</sup>	Penelitian ini memiliki persamaan sama sama membahas akibat hukum akta jual beli tanah.	Perbedaanya dengan penelitian penulis yaitu penelitian ini memiliki fokus pada akibat hukum akta jual beli tanah yang dibatalkan akibat tidak memenuhi syarat materiil, sedangkan penelitian penulis lebih fokus mengenai akibat hukum, serta upaya yang dapat diambil bagi pihak yang merasa dirugikan terhadap akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum.

<sup>6</sup> Marya Indah Sari, et.al, *Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Hakim Karena Tidak Terpenuhi Syarat Materiil*, Jurnal Multidisiplin Indonesia, Vol. 1 No. 4, 2022.

2.	<p>Maena Vianny, et al, 2023.</p> <p>“Jurnal Indonesian Notary, Vol. 5 No. 2”</p> <p><b>Judul</b></p> <p>“Akibat Hukum Terhadap AJB Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum”.<sup>7</sup></p>	<p>Penelitian ini memiliki persamaan sama-sama membahas akibat hukum akta jual beli tanah yang dihasilkan melalui cara melanggar hukum.</p>	<p>Yang membedakan dengan apa yang penulis teliti yaitu penelitian ini berfokus pada akibat hukum pada akta jual beli tanah yang dihasilkan secara melanggar hukum oleh PPAT, sedangkan penelitian penulis lebih fokus membahas akibat hukum serta upaya yang dapat diambil bagi pihak yang mengalami kerugian terhadap akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum.</p>
3.	<p>Nadia Karimah, 2022.</p> <p>“Jurnal kertha semaya, Vol.10 No.12”</p> <p><b>Judul</b></p>	<p>Penelitian ini memiliki persamaan sama sama membahas akta jual beli tanah yang mengandung</p>	<p>Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu penelitian ini lebih berfokus tentang tanggung jawab PPAT/Notaris</p>

<sup>7</sup> Maena Vianny, et al, *Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum* (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1869K/PDT/2022), *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 5 No. 2, 2023.

	<p>“Akibat Hukum dan Tanggung Jawab PPAT Terhadap Tanda Tangan Palsu Dalam Akta Jual Beli Bersama”.<sup>8</sup></p>	<p>tanda tangan tidak sah</p>	<p>atas pembatalan akta jual beli tanah, sedangkan penelitian penulis lebih fokus membahas akibat hukum, serta upaya yang bisa ditempuh bagi pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum</p>
--	---	-------------------------------	--

**Tabel 1. Keaslian Penelitian**

---

<sup>8</sup> Nadia Karimah, *Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Tanda Tangan Palsu Dalam Akta Jual Beli Bersama*, Jurnal kertha semaya, Vol.10 No.12, 2022

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum

Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini, yaitu merupakan metode yang bertujuan untuk menelusuri dan mendapatkan beberapa ketentuan perundang-undangan, ajaran-ajaran hukum, serta asas-asas yang berlaku dalam sistem hukum yang relevan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yuridis yang menjadi fokus kajian. Penelitian hukum normatif diterapkan guna menghasilkan teori, argumentasi, maupun gagasan inovatif yang berpotensi menjadi landasan atau rekomendasi untuk mengatasi persoalan yang dihadapi hukum secara tepat dan efektif.<sup>9</sup>

Jenis penelitian ini diharapkan untuk dapat menjawab seluruh rumusan masalah secara komprehensif sehingga dapat menghasilkan penelitian yang jelas dan ringkas mengenai akibat hukum yang muncul jika akta jual beli tanah ditandatangani secara melanggar hukum. Peraturan hukum yang relevan pada permasalahan yang penulis kaji yaitu memakai KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Dasar-Dasar Agraria (disingkat UU No. 5 Tahun 1960), serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1988).

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, edisi Revisi cet. ke-12, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2016, hlm. 63

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif merupakan sifat penelitian yang dilakukan guna mendapatkan penggambaran yang jelas, rinci, serta sistematis terkait kondisi hukum yang berlaku disuatu tempat, fenomena hukum yang terjadi atau permasalahan hukum terfokus pada yang sedang melanda masyarakat.<sup>10</sup> Dengan menggunakan sifat penelitian ini, memiliki harapan agar bisa memunculkan pemahaman dengan cara terperinci mengenai implikasi yuridis yang timbul terhadap akta otentik jual beli tanah yang ditandatangani dengan cara melanggar hukum.

### 1.6.2 Pendekatan

Pendekatan perundang undangan (*Statute Approach*), Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) serta Pendekatan Kasus (*Case Approach*) merupakan pendekatan yang digunakan pada penelitian ini. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) merupakan metode pengkajian berbagai ketentuan hukum tertulis dan aturan yang berlaku, yang sejalan dengan isu hukum yang telah dikaji.<sup>11</sup> Metode tersebut bertujuan guna memahami secara menyeluruh mengenai aturan perundang-undangan yang relevan, serta memahami bagaimana peraturan perundang-undangan tersebut diterapkan. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dilaksanakan melalui cara mengacu ke doktrin doktrin serta

---

<sup>10</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm.25

<sup>11</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, Bayumedia, 2008, hlm.300

pandangan pada ilmu hukum yang saat ini terus berkembang. Dengan memakai pendekatan ini peneliti akan berfokus pada prinsip-prinsip hukum sebagai dasar teoritis saat melakukan analisis permasalahan hukum yang diteliti. Selanjutnya pendekatan kasus (*Case Approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi, yang telah menjadi putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>12</sup> Pada pendekatan kali ini penulis menggunakan dua putusan sebagai contoh kasus yaitu Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg dan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Lmg.

### **1.6.3 Bahan Hukum**

Pada penelitian ini penulis memakai bahan hukum atau referensi yang berasal dari studi pustaka sebagai data utama, yang berupa sumber hukum utama, referensi hukum tambahan, dan materi pendukung di luar ranah hukum yang relevan.

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Sumber hukum primer merupakan referensi hukum utama yang bersifat mengikat secara yuridis. Jenis bahan ini mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen resmi atau notulensi pembentukan regulasi, serta putusan-putusan pengadilan<sup>13</sup>, sumber-sumber yuridis yang dijadikan acuan dalam studi ini diantaranya yaitu :

---

<sup>12</sup> Muhaimin, *Op.Cit*, hlm.57

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm. 181

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer)
2. UU No. 5/1960 tentang Pokok Pokok Agraria
3. PP No. 37/1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
4. Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2023/PN Lmg
5. Putusan Nomor : 27/Pdt.G/2024/PN Lmg

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan sumber hukum pendukung ketika melakukan penelitian hukum yang berasal dari buku-buku hukum, jurnal jurnal ilmiah di bidang hukum, pendapat para ahli, serta kasus kasus hukum.<sup>14</sup> Pada penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi literatur hukum yang relevan, seperti buku-buku yang relevan, jurnal jurnal hukum, serta berbagai hasil penelitian sebelumnya yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti.

**c. Bahan Non-Hukum**

Bahan non hukum merupakan sumber-sumber di luar bidang hukum yang tetap memiliki kaitan dengan topik penelitian. Sumber ini bisa berupa buku-buku non hukum, maupun laporan hasil penelitian dan jurnal non hukum. Tujuan penggunaan bahan non hukum ini adalah untuk menambah wawasan serta

---

<sup>14</sup> Johnny Ibrahim, *Op.Cit*, hlm.295

memberikan sudut pandang yang lebih luas bagi peneliti dalam memahami permasalahan yang dibahas.<sup>15</sup>

#### **1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode yang digunakan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian ini yaitu menggunakan studi kepustakaan (*Library Research*). Studi Kepustakaan (*Library Research*) merupakan pengumpulan data melalui pengambilan beberapa keterangan dari buku, makalah, jurnal, artikel, internet, putusan pengadilan, dan aturan perundang undangan yang berkaitan sesuai pada isu hukum yang tengah di teliti. Selanjutnya seluruh data yang sudah dihasilkan kemudian dikumpulkan sebagai pedoman serta landasan bagi penulis untuk melakukan kajian ini.

#### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Setelah penulis mengumpulkan berbagai bahan hukum melalui studi kepustakaan (*Library Research*) selanjutnya dilakukan analisis mendalam memakai metode kualitatif. Hal ini bertujuan untuk menyusun data sebagai bentuk kalimat yang sesuai, runtun, logis, tidak berulang, serta efektif, sehingga hasilnya mudah dipahami dan dapat memberikan interpretasi yang jelas terhadap data yang telah dikumpulkan.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 183-184

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung hlm. 127

### 1.6.6 Sistematika Penulisan

Pada penyusunan tugas akhir ini yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia” dirangkai dengan cara yang sistematis agar memberikan gambaran yang jelas dan tersrtuktur mengenai penelitian yang dilakukan oleh penulis, Sistematika penulisan pada skripsi ini akan terbagi kedalam 4 bab dengan beberapa sub bab, untuk selanjutnya sistematika pembahasanya dibagi sebagai berikut :

*BAB I*, dalam bab ini merupakan Pendahuluan yang terbagi menjadi 3 sub bab yaitu yang pertama akan terdapat Latar belakang, rumusan masalah, tujuan dari penelitian, manfaat penelitian serta keaslian penelitian, selanjutnya terdapat metode penelitian pada sub bab kedua serta tinjauan pustaka pada sub bab ketiga.

*BAB II*, di sini penulis memberikan uraian jawaban terkait permasalahan dalam rumusan masalah yang pertama lalu akan dipisahkan kedalam dua sub bagian yaitu sub bab pertama berisi analisis perbuatan melanggar hukum pada akta jual beli tanah yang ditandatangani secara tidak sah, sedangkan sub bab kedua membahas akibat hukum dari akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum berdasarkan hukum perdata di indonesia.

*BAB III*, di sini penulis memberikan uraian jawaban atas rumusan masalah kedua yang berisi upaya yang dapat ditempuh bagi pihak yang dirugikan akibat adanya akta jual beli yang ditandatangani secara melanggar hukum melalui litigasi. Sedangkan pada sub bab kedua membahas mengenai upaya yang dapat ditempuh bagi pihak yang dirugikan akibat adanya akta jual beli yang ditandatangani secara melanggar hukum melalui Non Litigasi

*BAB IV*, di sini merupakan bab penutup yang mempunyai isi berupa dua sub bab yaitu sub bab pertama memuat Kesimpulan yang berisi ringkasan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, selanjutnya sub bab kedua memuat Saran yang berisi terkait rekomendasi yang ditujukan kepada berbagai pihak untuk mencegah permasalahan serupa terjadi di masa depan. Selanjutnya terdapat lampiran lampiran yang berhubungan dengan penelitian di akhir.

## **1.7 Tinjauan Pustaka**

### **1.7.1 Akibat Hukum**

#### **1.7.1.1 Pengertian Akibat Hukum**

Dampak yang ditimbulkan oleh peristiwa atau tindakan yang memiliki hubungan dengan hukum dan dilakukan oleh suatu subjek hukum dapat diartikan sebagai akibat hukum.<sup>17</sup> Akibat hukum terjadi karena hasil akan perbuatan yang sengaja dikerjakan guna mencapai tujuan tertentu yang diinginkan oleh pelaku. Akibat

---

<sup>17</sup> Marwan, Mas, *Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39*

tersebut merupakan akibat yang sudah dijabarkan dalam ketentuan hukum yang ada, sementara tindakan yang dikerjakan harus secara sah, yaitu sesuai pada ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo pada intinya berpendapat bahwa akibat hukum lahir dikarenakan terdapat hubungan hukum yang melibatkan hak serta kewajiban diantara para pihak, peristiwa hukum tersebut bisa dijumpai pada bermacam bidang hukum, seperti dalam ranah hukum publik ataupun hukum privat.<sup>18</sup> Sementara itu menurut Ridwan halim pada intinya berpendapat bahwa akibat hukum merupakan seluruh konsekuensi yang hadir berdasarkan tindakan hukum yang dilaksanakan oleh pelaku terhadap objek hukum. Tidak hanya tindakan, tetapi peristiwa tertentu yang berhubungan dengan hukum juga bisa memunculkan akibat hukum, asalkan peristiwa tersebut diakui sebagai peristiwa hukum.<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo merumuskan dua tahap penting untuk suatu akibat hukum dapat timbul, yang pertama harus ada peristiwa nyata yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum, atau biasa disebut dasar hukum. Kedua, perlu dibedakan terkait dasar hukum dengan dasar peraturan, yakni dengan merujuk secara spesifik dalam ketentuan hukum yang dijadikan rujukan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm.131

<sup>19</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.56

<sup>20</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

Oleh karena itu dapat disimpulkan Akibat hukum dapat dipahami sebagai dampak yuridis yang timbul akibat dilakukannya suatu perbuatan atau tindakan, yang mana tindakan atau perbuatan tersebut dilakukan dalam kerangka hukum. Secara keseluruhan akibat hukum muncul sebagai hasil dari peristiwa atau perbuatan yang terjadi dalam Relasi yuridis yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang memberikan pengaturan tentang wewenang serta kewajiban diantara masing masing pihak yang mengalami keterlibatan.

#### **1.7.1.2 Sebab-Sebab Lahirnya Akibat Hukum**

Akibat hukum sendiri merupakan suatu hal yang muncul dikarenakan terjadinya peristiwa hukum. Akibat hukum sendiri bisa saja berupa :

1. Lahir, berubah, atau hilangnya suatu keadaan hukum.

Misalnya seperti, status hukum seseorang bisa saja berganti dari belum cakap dalam hukum berubah ke cakap hukum saat ia mencapai usia 21 Tahun.

2. Terbentuknya, terjadinya perubahan, atau berakhirnya ikatan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana hak dan kewajiban para pihak saling berkorelasi dan berinteraksi secara timbal balik satu sama lain.

Misalnya Seperti X dan Y mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah, terbentuklah hubungan hukum antara

keduanya. Hubungan hukum ini akan berakhir ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah selesai, yang terjadi setelah semua hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut dipenuhi.

3. Lahirnya sanksi akibat tindakan melanggar hukum.

Misalnya seperti seorang pencuri yang merebut barang milik orang lain tanpa hak akan menerima sanksi hukum. Sanksi tersebut adalah akibat hukum atas tindakan melanggar hukum yang telah dilakukannya.

## **1.7.2 Perbuatan Melanggar Hukum**

### **1.7.2.1 Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum**

Konsep yuridis mengenai perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige daad*) awalnya saat Pada tahun 1919 dimaknai terbatas yaitu setiap tindakan yang melakukan pelanggaran terhadap hak orang lain berdasarkan undang-undang maupun setiap perlakuan yang melanggar kewajiban hukum yang diatur oleh undang-undang. Namun pada tanggal 31 Januari 1919, Hoge Raad memperluas makna tersebut menjadi tindakan atau kelalaian yang terdapat pertentangan terhadap hak pihak lain, menyalahi ketentuan hukum, atau berlawanan dengan nilai-nilai moral masyarakat serta tata cara hidup bermasyarakat. Apabila akibat dari tindakan tersebut, karena kesalahan pelaku yang dapat mengakibatkan kerugian untuk

orang lain, dan pelaku memiliki kewajiban guna melakukan pergantian atas kerugian tersebut.<sup>21</sup>

Pendapat yang penulis kutip berdasarkan beberapa ahli mengenai pengertian perbuatan melanggar hukum antara lain yaitu: Menurut Munir Fuady menjelaskan pada intinya bahwa perbuatan melanggar hukum merupakan sebuah himpunan prinsip hukum yang berperan dalam mengatur serta mengendalikan tindakan yang merugikan, untuk memberikan pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul berdasarkan adanya interaksi sosial serta menjamin hak korban guna memperoleh ganti rugi melalui mekanisme gugatan yang sesuai.<sup>22</sup> Menurut R. Wirjono Projodikoro menjelaskan pada intinya bahwa perbuatan melanggar hukum diartikan sebagai tindakan yang menyebabkan terganggunya keseimbangan dalam kehidupan masyarakat.<sup>23</sup> Menurut Sudargo Gautama menjelaskan pada intinya bahwa perbuatan melanggar hukum merupakan mengelola atau manajemen aktivitas yang beresiko, termasuk tanggung jawab karena kerugian yang ditimbulkan berdasarkan pada norma-norma masyarakat, serta pemberian ganti rugi kepada korban melalui cara yang sah secara hukum.<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Syukron Salam, *Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa*, Jurnal Nurani Hukum, 1 (1), 2018, hlm. 33-35

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3

<sup>23</sup> R. Wirjono Projodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, revisi, Sumur, Bandung, 2018, hlm. 13

<sup>24</sup> Sudargo Gautama, *"Hukum Perdata Internasional"* Gema Insani Press, Bandung, 2007, hlm. 491

Perbuatan melanggar hukum diatur pada Buku III KUHPer, khususnya diantara pasal 1365 hingga pasal 1380 KUHPer. Pasal 1365 KUHPer menjelaskan tentang perbuatan melanggar hukum sebagai dasar untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Pasal itu memberikan penjelasan jika setiap perilaku yang memiliki perbedaan dengan hukum dan memunculkan kerugian untuk orang lain, diwajibkan untuk pelaku guna melaksanakan tanggung jawab menyerahkan ganti rugi karena kerugian yang ditimbulkan. Akan tetapi, pasal ini tidak membahas secara langsung definisi perbuatan melanggar hukum, tetapi justru mengatur ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi agar pihak yang dirugikan bisa mendaftarkan gugatan ganti rugi di pengadilan negeri.

#### **1.7.2.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melanggar Hukum**

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1365 dan 1370 dalam mengajukan gugatan atas perbuatan melanggar hukum, terdapat beberapa unsur yang perlu untuk dipenuhi antara lain :

1. Adanya suatu tindakan

Adanya suatu tindakan dari pelaku, baik dalam bentuk melakkukan suatu perbuatan (aktif) maupun tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan (pasif).<sup>25</sup> Misalnya, seseorang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan dan

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.* hlm. 10.

ketertiban umum, dengan demikian tindakan tersebut dapat dikategorikan telah melanggar hukum.

2. Perbuatan tersebut melanggar hukum

Suatu perlakuan bisa saja dianggap melanggar hukum apabila termasuk salah satu dari beberapa poin sebagai berikut :

- a. Tindakan yang melanggar aturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Tindakan yang melanggar hak-hak serta kewajiban pihak lain.
- c. Tindakan yang bertentangan dengan nilai moral.
- d. Tindakan yang memiliki pertentangan dengan norma-norma sosial dan etika yang berlaku di masyarakat.<sup>26</sup>

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai kesalahan jika terdapat beberapa unsur tertentu, serta pelaku berpotensi untuk dimintai tanggung jawab hukum apabila terdapat beberapa elemen sebagai berikut :

- a. Terdapat unsur niat sadar dalam melakukan perbuatan tersebut.
- b. Terdapat unsur kelalaian dalam melakukan perbuatan tersebut.

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.11

c. Tidak terdapat alasan untuk membenarkan atau memberikan dasar untuk memaafkan perbuatan tersebut.<sup>27</sup>

4. Adanya suatu kerugian yang timbul.

Kerugian yang di akibatkan oleh perbuatan melanggar hukum meliputi

a. Kerugian materiil, yakni dampak kerugian yang benar-benar dialami secara nyata, seperti hilangnya harta benda atau tidak diperolehnya keuntungan yang semestinya bisa diperoleh.

b. Kerugian imateriil, yakni kerugian yang tidak bersifat fisik atau finansial tetapi menyangkut aspek psikologis dan emosional, misalnya perasaan takut, penderitaan batin, rasa sakit, atau hilangnya kenikmatan dalam menjalani kehidupan.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Salah satu unsur penting dalam perbuatan melanggar hukum yaitu terdapat kaitan langsung diantara tindakan yang dilaksanakan dari tindakan pelaku yang berakibat pada kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan, yang berarti kerugian tersebut memang muncul sebagai dampak dari perbuatan yang

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.12

melanggar hukum tersebut, bukan disebabkan oleh hal lain di luar tindakan pelaku.<sup>28</sup>

### 1.7.3 Tjauan Umum Tentang Akta

#### 1.7.3.1 Pengertian Akta

Akta berdasarkan definisi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti tertulis, yang memuat pernyataan berupa keterangan, pengakuan, keputusan, atau hal lain terkait peristiwa hukum yang dihasilkan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta dilihat dan disahkan oleh pejabat berwenang.<sup>29</sup>

Menurut A. Pitlo pada intinya berpendapat bahwa akta adalah dokumen yang mempunyai tanda tangan dan dibuat serta dipakai yang berguna untuk alat bukti, serta dipergunakan oleh pihak yang memerlukannya sesuai dengan tujuan dokumen tersebut. Pendapat ini memiliki kesamaan dengan Sudikono Mertokusumo, yang menyatakan akta merupakan dokumen yang memiliki kejadian tertentu serta disertai dengan tanda tangan dijadikan acuan lahirnya suatu hak maupun kesepakatan, yang pada awalnya secara sadar disusun guna tujuan pembuktian.<sup>30</sup> Selanjutnya menurut Subekti pada intinya berpendapat jika akta pada dasarnya memiliki perbedaan dengan surat biasa, karena merupakan suatu surat yang

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm.13

<sup>29</sup> KBBI, Akta, <https://kbbi.web.id/akta>, diakses pada pukul 20.13, tanggal 13 Januari 2025

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149

terdapat tulisan khusus dihasilkan dengan tujuan guna menghasilkan bukti mengenai suatu peristiwa serta dilengkapi dengan tanda tangan.<sup>31</sup>

Berdasarkan berbagai pendapat ahli bisa ditarik kesimpulan bahwa akta adalah sebuah surat yang resmi dan dihasilkan secara tertulis yang mempunyai tujuan untuk alat bukti hukum. Akta berisi peristiwa yang dijadikan acuan lahirnya sebuah hak maupun perikatan serta dilengkapi dengan tanda tangan guna bukti keabsahannya. Akta bisa terbagi menjadi akta autentik, yang dihasilkan dan disaksikan oleh pejabat berwenang sesuai peraturan hukum, serta Akta dibawah tangan yang dibuat secara pribadi oleh para pihak dengan cara tidak adanya keterlibatan pejabat resmi. Pada intinya akta dirancang untuk memberikan perlindungan hukum, menciptakan kepastian, dan mendukung keabsahan hak atau kewajiban para pihak yang berkepentingan.

### **1.7.3.2 Macam-Macam Akta**

#### **a. Akta otentik**

Akta otentik adalah surat resmi yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam kapasitas jabatannya, yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dokumen ini disusun berdasarkan permintaan pihak-pihak yang memiliki kepentingan, dan dapat dibuat baik dengan kehadiran mereka maupun tidak. Isi dari akta

---

<sup>31</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm.25

otentik juga mencakup pernyataan atau keterangan dari pejabat pembuat akta tentang apa yang ia saksikan atau lakukan secara langsung.

Jika melihat pada ketentuan Pasal 1868 KUHPer, akta otentik adalah dokumen hukum yang dibuat dalam format yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan disusun di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu mempunyai wewenang, dilokasi pembuatan akta tersebut. Pejabat umum tersebut dalam ketentuan ini yaitu Notaris. Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris wajib menerbitkan akta otentik disusun berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

#### **b. Akta di Bawah Tangan**

Akta dibawah tangan merupakan dokumen yang secara sadar dihasilkan oleh para pihak guna keperluan pembuktian dengan tidak dibuat di hadapan otoritas yang memiliki kewenangan hukum dalam pembuatannya. Akta dibawah tangan ini dimaksudkan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak terkait tetapi pembuatannya tidak didepan pejabat umum pembuat akta. Akta dibawah tangan dapat memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga, dengan cara di tambahkan berupa pernyataan resmi yang memuat tanggal oleh notaris atau pejabat tertentu yang diberi kewenangan melalui ketentuan hukum,

yang dibarengkan pada pasal 1874 KUHPer serta pasal 1880 KUHPer.

Akta dibawah tangan memiliki dua macam yaitu :

- a. Legalisasi merupakan proses di mana suatu akta di bawah tangan yang belum memiliki tanda tangan diserahkan pada notaris untuk kemudian diisi tanda tangan dari para pihak yang berkepentingan secara langsung di hadapan notaris. Sebelum penandatanganan dilakukan, notaris berkewajiban menjelaskan terlebih dahulu isi dokumen kepada para pihak agar mereka memahami isinya. Penandatanganan dilakukan langsung di hadapan notaris, yang kemudian membubuhkan pengesahan (legalisasi) terhadap tanda tangan tersebut sebagai bukti bahwa dokumen ditandatangani dengan kesadaran dan sepengetahuan notaris.
- b. *Waarmerking* merupakan akta dibawah tangan yang terdaftar dengan tujuan menghadirkan kepastian mengenai tanggal pembuatannya. Akta tersebut setelah ditandatangani, diserahkan kepada notaris guna didaftarkan dan diberi tanggal resmi. Namun dalam proses *Waarmerking* ini tidak dilakukan verifikasi terhadap identitas penandatanganan maupun pemahaman para pihak atas isi akta. Dengan demikian *Waarmerking* hanya menjamin keabsahan tanggal

dokumen, tanpa memberikan jaminan atas keaslian tanda tangan atau kesadaran para pihak terhadap isi akta.<sup>32</sup>

#### **1.7.4 Peralihan Hak Atas Tanah**

##### **1.7.4.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Kewenangan hukum atas pemanfaatan sebidang tanah merupakan suatu kewenangan yang diberikan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah sesuai dengan tujuannya. Istilah “menggunakan” merujuk pada pemanfaatan tanah untuk pembangunan atau keperluan non pertanian, seperti mendirikan rumah atau bangunan lainnya, sedangkan “menggambil manfaat” lebih mengarah pada pemanfaatan tanah untuk keperluan selain pembangunan, seperti digunakan untuk kegiatan pertanian, peternakan, perikanan, atau perkebunan.<sup>33</sup>

Peralihan hak atas tanah terjadi sebagai akibat dari suatu tindakan hukum yang memiliki alasan guna melakukan pemindahan atas kepunyaan dari pihak yang satu pada pihak lainnya. Berbeda halnya pada pengalihan hak, dipindahkannya sebuah hak memberikan petunjuk terdapatnya sebuah tindakan hukum yang dilaksanakan secara sadar oleh salah satu pihak yang bermaksud untuk menyerahkan hak miliknya pada pihak lain. Peralihan hak atas tanah

---

<sup>32</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Presindo, Yogyakarta, 2011, hlm.11

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2010, hlm.82.

dilaksanakan atas dasar persetujuan dan kesepakatan bersama antara pihak-pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut.

Peralihan hak atas tanah merupakan proses perpindahan kepemilikan tanah secara sah dari pemilik sebelumnya pada pemilik baru selaras pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan hukum yang mengatur hal ini tertuang pada Regulasi pemerintah tahun 1997 yang mengatur sistem pendaftaran tanah. Secara khusus, Berdasarkan Pasal 37 ayat (1), pengalihan hak atas tanah maupun hak atas satuan rumah susun dapat diwujudkan dengan berbagai mekanisme, seperti transaksi pembelian, pertukaran aset, dan pemberian tanpa imbalan, penyertaan pada badan usaha, serta bentuk perbuatan hukum lain yang menimbulkan perpindahan hak. Namun, pada hal peralihan hak dilakukan melalui lelang, pendaftaran hanya bisa dilaksanakan jika disertai dokumen resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan hukum yang berlaku.

#### **1.7.4.2 Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah**

##### **a. Jual Beli**

Berdasarkan pasal 1457 KUHPer jual beli merupakan sebuah perjanjian yang berisi satu pihak berjanji untuk memberikan suatu barang, sementara pihak lainnya memberikan janji guna melaksanakan pembayaran sejumlah harga yang sudah disepakati.

Namun dalam KUHPerdara juga dijelaskan bahwa suatu perjanjian dapat dianggap sah yaitu ada empat syarat

1. Adanya kesepakatan antara para pihak
2. Kecakapan hukum untuk menghasilkan perikatan
3. Adanya suatu objek yang diperjanjikan
4. Sebab yang halal

Pada dua syarat awal dapat disebutkan sebagai satu bagian yaitu syarat subjektif yang mana kedua syarat itu memiliki hubungan terkait pihak ataupun subjek yang melaksanakan perjanjian. Lalu, pada dua syarat selanjutnya merupakan syarat objektif dikarenakan memiliki keterkaitan dengan isi atau objek dari perjanjian tersebut. Apabila semua syarat ini dapat terpenuhi maka dapat terjadi hubungan hukum yang mengikat kedua belah pihak.

**b. Tukar Menukar**

Tukar menukar sendiri jika dilihat pada pasal 1541 KUHPer merupakan sebuah perjanjian yang mana para pihak sepakat untuk menyerahkan barang sebagai suatu imbalan atas barang yang lain. Pertukaran barang atau aset memiliki kesamaan melalui transaksi jual dan beli, di mana pihak yang memegang memberikan hak kepemilikan tanah tanah tersebut, dan sebagai imbalannya pihak lain menerima tanah atau barang lain sebagai pengganti dari pihak yang menyerahkan tanah tersebut.

**c. Hibah**

Menurut pasal 1666 KUHPerdara hibah merupakan suatu perjanjian dimana pemberi hibah, selama ia masih hidup, dengan cuma-cuma serta tidak bisa ditarik kembali, melakukan penyerahan barang untuk suatu kepentingan penerima yang memiliki kesediaan untuk menerima hibah. Pada proses pengalihan kepemilikan tanah melalui pemberian secara cuma-cuma, penyerahan tanah dari pemberi hibah pada penerima hibah belum dianggap sah sebagai bentuk peralihan hak secara hukum. Hal ini karena pada pasal 37 PP No. 24/1997 menjelaskan jika perpindahan hak atas tanah memiliki keharusan untuk dilakukan pembuktian dengan menggunakan dokumen resmi yang dibuat oleh PPAT berdasarkan aturan hukum yang mengatur.