



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**KEABSAHAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL
BELI OLEH TAHANAN DI RUMAH TAHANAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Persyaratan
dalam Menyelesaikan Program Sarjana Studi Hukum

Disusun oleh:

NUR FILIA AINA SETYALOKA
221003742019257

SEMARANG
2026



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

KEABSAHAN PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI OLEH TAHANAN DI
RUMAH TAHANAN

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
NUR FILIA AINA SETYALOKA
NPM : 221003742019257

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

DR. SITI MARIYAM, SH. MH
NUPTK : 9856744645230062

Anggota,

SRI MURNI, SH., MH.
NUPTK : 5549743644230073

Anggota,

BAMBANG TEGUH H, SH. MHUM
NUPTK : 2638743644130072

Mengetahui
Dekan,



PROF. DR. EDY LISDIYONO, S.H., M.HUM.
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG
2026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR SINGKATAN.....	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Orisinalitas Penelitian	8
1.6. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1. Pengertian Rumah Tahanan.....	14
2.2. Hak dan Kewajiban Orang Dalam Masa Tahanan di Rumah Tahanan.....	16
2.3. Akta Jual Beli	20
2.4. Keabsahan Jual Beli dalam Hukum Keperdataan	22
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1. Jenis Penelitian	27
3.2. Bahan Hukum.....	27
3.3. Sumber Data	28
3.4. Metode Pengumpulan Data	28
3.5. Teknik Analisis Data	29

3.6. Metode Penyajian Data	29
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	30
4.1. Pengaturan Hak dan Kewajiban Seorang Tahanan di Rumah Tahanan	30
4.2. Pengaturan Keabsahan Jual Beli dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia	38
4.3. Keabsahan Penandatanganan Akta Jual Beli oleh Tahanan di Rumah Tahanan	47
BAB V KESIMPULAN	57
5.1. Kesimpulan.....	57
5.2. Rekomendasi	58
DAFTAR PUSTAKA	60

DAFTAR SINGKATAN

AJB	:	Akta Jual Beli
PPAT	:	Pejabat Pembuat Akta Tanah
KUHPerdata	:	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UU	:	Undang-Undang
Rutan	:	Rumah Tahanan Negara
Lapas	:	Lembaga Pemasyarakatan
BPN	:	Badan Pertanahan Nasional
PN	:	Pengadilan Negeri
MA	:	Mahkamah Agung
PP	:	Peraturan Pemerintah
Permen	:	Peraturan Menteri
Jo.	:	Junto

ABSTRAK

Penahanan fisik seorang tersangka atau terdakwa sering disalahartikan sebagai hilangnya hak keperdataan, menimbulkan kompleksitas hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang mensyaratkan prosedur “terang dan tunai”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas penandatanganan AJB oleh tahanan di Rumah Tahanan Negara (Rutan) dari perspektif kecakapan bertindak dan kepatuhan prosedur pejabat umum. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menegaskan bahwa status tahanan tidak menggugurkan kecakapan hukum (*rechtsbekwaamheid*) untuk mengalihkan aset, karena asas praduga tak bersalah tetap melekat dan status tahanan berbeda dengan pengampuan (*curatele*). Meskipun demikian, keabsahan AJB bersifat kondisional dan sangat bergantung pada pemenuhan syarat formil yang ketat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan hadir secara fisik di Rutan untuk membacakan akta guna menjamin tidak adanya cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam lingkungan koersif penjara. Selain itu, kendala yurisdiksi wilayah kerja pejabat harus diatasi melalui mekanisme Surat Kuasa Menjual jika lokasi Rutan dan objek tanah berbeda. Pelanggaran terhadap prosedur kehadiran fisik dan yurisdiksi ini berpotensi mendegradasi nilai pembuktian AJB menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum.

Kata Kunci: Keabsahan AJB, Tahanan, Hak Keperdataan, Kecakapan Bertindak

ABSTRACT

The physical detention of a suspect or defendant is frequently misconstrued as a forfeiture of civil rights, thereby engendering legal complexities regarding the execution of a Land Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli or AJB), which mandates “transparent and cash” (terang dan tunai) procedures. This study aims to analyze the legality of an AJB signed by a detainee within a State Detention Center (Rutan) from the perspectives of legal capacity and procedural compliance by public officials. The methodology employed is normative legal research utilizing a statutory approach. The findings confirm that the status of a detainee does not annul legal capacity (rechtsbekwaamheid) to transfer assets, as the presumption of innocence remains inherent and the status of detention differs fundamentally from conservatorship (curatele). Nevertheless, the validity of the AJB is conditional and contingent upon strict adherence to formal requirements. The Land Deed Official (PPAT) is mandated to be physically present at the Detention Center to read the deed, thereby ensuring the absence of defective will resulting from undue influence (misbruik van omstandigheden) within the coercive prison environment. Furthermore, jurisdictional constraints regarding the official's working area must be resolved through the mechanism of a Power of Attorney to Sell if the locations of the Detention Center and the land object differ. Non-compliance with physical presence and jurisdictional procedures has the potential to degrade the evidentiary value of the AJB to that of a private deed or render it null and void by law.

Keywords: *AJB Validity, Detainee, Civil Rights, Legal Capacity*