KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp)

SKRIPSI

Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

WINDA AVRIEENI
2106200247

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2025

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul	:	KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)
Nama	:	WINDA AVRIEENI
Npm	:	2106200247
Prodi / Bagian	:	Hukum/Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 04 Juli 2025.

Dosen Penguji

RIZKA SYAFRIANA, S.H, M.Kn NIDN. 8830590019	BURHANUDDIN, S.H., M.H NIDN. 0125055901	Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H, M.Kn., M.H NIDN. 0128077201

Disahkan Oleh :

Dekan Fakultas Hukum UMSU

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

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

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat**, Tanggal **04 Juli 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA	:	**WINDA AVRIEENI**
NPM	:	**2106200247**
PRODI / BAGIAN	:	**HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI	:	**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)**
Dinyatakan	:	(**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
		( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
		( ) Tidak Lulus

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

PANITIA UJIAN

Ketua	Sekretaris
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum	**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**
NIDN. 0122087502	**NIDN. 0118047901**

Anggota Penguji:

1. **RIZKA SYAFRIANA , S.H., M.Kn.** 1. .....
2. **BURHANUDDIN, S.H., M.H** 2. .....
3. **Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H** 3. .....

UMSU 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 umsumedan umsumedan umsumedan 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 **Jumat** anggal **04 Juli 2025.** Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama	:	**WINDA AVRIEENI**
NPM	:	**2106200247**
Prodi/Bagian	:	**HUKUM/ HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi	:	**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)**
Penguji	:	**1. RIZKA SYAFRIANA, S.H.,M.Kn NIDN. 8830590019**
		2. BURHANUDDIN, S.H., M.H NIDN. 0125055901
		3. Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTINO, S.H.,M.Kn., M.H NIDN. 0128077201

Lulus, dengan nilai **A**, Predikat **Istimewa**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H).**

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 04 Juli 2025

PANITIA UJIAN

Ketua	**Sekretaris**
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.	**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H**
NIDN: 0122087502	**NIDN: 0118047901**

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

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA	:	**WINDA AVRIEENI**
NPM	:	**2106200247**
PRODI/BAGIAN	:	**HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI	:	**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)**
PENDAFTARAN	:	**TANGGAL, 23 JUNI 2025**

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM	**DOSEN PEMBIMBING**
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.,M.Hum.	**Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H**
NIDN. 0122087502	**NIDN. 0128077201**

UMSU
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 umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

Nama	:	**WINDA AVRIEENI**
NPM	:	**2106200247**
Prodi/Bagian	:	**HUKUM/ HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi	:	**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)**
Dosen Pembimbing	:	**Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H** **NIDN. 0128077201**

Selanjutnya layak untuk diujiankan

Medan, 23 Juni 2025

PANITIA UJIAN

Ketua	Sekretaris
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.	**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**
NIDN. 0122087502	**NIDN. 0118047901**

UMSU 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 umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : **WINDA AVRIEENI**

NPM : **2106200247**

PRODI/BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**

JUDUL SKRIPSI : **KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)**

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 07 Mei 2025
Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.KN., M.H
NIDN. 0128077201

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

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

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

NAMA : **WINDA AVRIEENI**

NPM : **2106200247**

PRODI/BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**

JUDUL SKRIPSI : **KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/PDT.G/2021/PN.PRP)**

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.

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 04 Juli 2025

Saya yang menyatakan,



WINDA AVRIEENI
NPM. 2106200247

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
Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **WINDA AVRIEENI**
NPM : **2106200247**
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi : **KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (Studi Putrusan No.243/Pdt.G/2021/PN Prp)**
Dosen Pembimbing : **Assoc.Prof.Dr.JULI MOERTIONO,S.H.,M.Kn.,M.H**

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	Selasa, 04 Februari 2025	Pengajuan Judul	
2	Jumat, 07 Februari 2025	ACC Judul	
3	Senin, 10 Februari 2025	Bimbingan Perumusan Masalah	
4	Jumat, 14 Februari 2025	Bimbingan & Revisi Proposal	
5	Senin, 17 Februari 2025	ACC Sempro	
6	Kamis, 06 Maret 2025	Bimbingan Rumusan Masalah di ganti	
7	Jumat, 02 Mei 2025	Bimbingan Bab 2 & bab 3	
8	Senin, 05 Mei 2025	Revisi & Bimbingan bab 2, 3 & abstrack	
9	Rabu, 07 Mei 2025	ACC Sidang	

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 diujiankan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

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

Dosen Pembimbing

Assoc.Prof.Dr.JULI MOERTIONO,S.H.,M.Kn.,M.H
NIDN : 0128077201

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah Subhanallahu Wa Ta'ala, karena hanya dengan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Adapun skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat untuk menyelesaikan pendidikan S1 Program Studi Hukum Fakultas Ilmu Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dalam hal isi maupun pemakaian bahasa, sehingga penulis memohon kritik dan masukan yang membangun untuk penelitian selanjutnya. Dengan pengetahuan dan pengalaman yang terbatas pada akhirnya peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **"KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp)".**

Dengan penuh rasa syukur, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah menjadi bagian dari perjalanan penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Ayahanda "AFRIZAL" dan ibunda "ENITA" selaku orang tua, yang memberi do'a, dukungan baik berupa moril maupun material dan kasih sayang kepada penulis sedari kecil hingga saat ini.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M. Ap., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan program Sarjana ini.

3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, SH., MH., M.Kn., M.Mar., sebagai dosen pembimbing skripsi yang telah sangat banyak meluangkan waktu bagi penulis untuk memberikan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat dari awal kuliah hingga saat sekarang.
8. Terima kasih juga kepada seluruh jajaran Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan informasi kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini belum sempurna. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang berguna dan membangun untuk kelengkapan laporan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi pembaca demi kemajuan perkembangan ilmu pendidikan di masa yang akan datang. Aamiin Yaa Rabbal Al-Amin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, 07 Mei 2025

Hormat Saya
Penulis

Winda Avrieeni
2106200247

ABSTRAK

"Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp)".

Winda Avrieeni
2106200247

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan berdasarkan hukum positif Indonesia, serta mengidentifikasi perjanjian di bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah masih kerap terjadi dalam masyarakat khususnya yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan turunannya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan hukum normatif dengan cara studi dokumen yaitu berdasarkan literatur serta peraturan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulis, tetapi juga dibandingkan dengan pendapat para ahli yang ada. Jenis hukum normatif (normatif law research), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Dalam penelitian hukum normatif dengan cara studi dokumen peneliti tidak perlu terjun langsung ke lapangan dengan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Parigi No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan Peralihan hak atas tanah dengan menggunakan perjanjian bawah tangan menurut hukum positif Indonesia pada dasarnya sah sejauh memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam sistem pertanahan karena tidak dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Putusan Pengadilan Negeri Parigi No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp menunjukkan bahwa pengadilan dapat mengakui dan menguatkan perjanjian bawah tangan jika terbukti sah menurut hukum perdata, telah dilaksanakan dengan itikad baik, dan tidak ada keberatan dari pihak lain.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Bawah Tangan, Hukum Agraria, Putusan Pengadilan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iv

DAFTAR ISI v

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 8

2. Tujuan Penelitian 9

3. Manfaat Penelitian 9

B. Definisi Operasional 10

C. Keaslian Penelitian 12

D. Metode Penelitian 15

1. Jenis Penelitian 16

2. Sifat Penelitian 17

3. Pendekatan Penelitian 17

4. Sumber Data Penelitian 18

5. Alat Pengumpul Data 19

6. Analisis Data 20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 21

A. Keabsahan Perjanjian di Bawah Tangan dalam Hukum Perdata 21

B. Kepastian Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah 24

C. Analisis Putusan Pengadilan Terhadap Sengketa Peralihan Hak ...

Atas Tanah 27

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 31

A. Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Memakai .....
Perjanjian Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Indonesia..... 31

B. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan .....
Memakai Perjanjian Bawah Tangan 42

C. Putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp Memberikan .....
Kontribusi Pada Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah .....
Melalui Perjanjian Bawah Tangan..... 68

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 81

A. Kesimpulan 81

B. Saran 82

DAFTAR PUSTAKA..... 84

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian di bawah tangan adalah suatu bentuk perjanjian yang dibuat antara para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian ini biasanya hanya ditandatangani oleh pihak yang terlibat dalam transaksi tanpa adanya pengesahan resmi, sehingga memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan dengan akta autentik. Dalam praktiknya, perjanjian di bawah tangan sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah, utang piutang, atau perikatan lainnya karena dianggap lebih praktis dan tidak memerlukan biaya tambahan untuk pembuatan akta resmi.[1]

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Perjanjian di bawah tangan tetap sah dan mengikat secara hukum selama memenuhi empat syarat utama:[2]

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan;
4. Sebab yang halal;

Kepastian hukum adalah prinsip dalam hukum yang menjamin bahwa

[1] Pulungan, M. T., & Muazzul, M. 2017. Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 4(2), 60-71*.

[2] Salim H. S., Hukum Kontrak. 2019: *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Indonesia*, Sinar Grafika, halaman 33.

aturan yang berlaku jelas, tetap, dan dapat diterapkan secara konsisten sehingga masyarakat dapat memahami hak dan kewajibannya. Kepastian hukum memberikan perlindungan bagi individu dan badan hukum agar mereka tidak menghadapi ketidakjelasan atau ketidakpastian dalam menjalankan hak dan kewajibannya.[3]

Perjanjian di bawah tangan memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian. Dalam suatu sengketa, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sementara perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti yang biasa yang dapat disangkal oleh pihak lain, jika salah satu pihak mengingkari isi perjanjian tersebut, pihak yang dirugikan harus membuktikan keabsahan dan kebenaran dokumen tersebut di pengadilan. Perjanjian di bawah tangan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terutama dalam ketentuan umum mengenai perjanjian dan pembuktian.[4]

Prinsip kepastian hukum ini erat kaitannya dengan asas legalitas, yang berarti bahwa segala tindakan, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, harus berdasarkan hukum yang berlaku. Dalam konteks hukum perdata, termasuk perjanjian dan peralihan hak atas tanah, kepastian hukum memastikan bahwa perjanjian yang dibuat memiliki dasar yang kuat dan dapat ditegakkan jika terjadi perselisihan.[5]

---

[3] Hilmilah, S., & Arif, M.F. 2021. Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara, 4(II).

[4] Fitria Dewi Navisa, Sunardi,. 2024. Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan, Thlmibul Ilmi Publishing & Education, halaman 75.

[5] Ibid

Berbicara mengenai hukum agraria, kepastian hukum sangat penting dalam peralihan hak atas tanah, karena tanah merupakan aset yang bernilai tinggi dan sering menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, undang-undang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan cara yang sah dan terdokumentassi, seperti melalui akta otektik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan di kantor pertanahan.[6]

Tanpa kepastian hukum, masyarakat dapat mengalami kerugian akibat ketidakjelasan status hukum suatu hak atau perjanjian. Misalnya, dalam kasus peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan, pembeli mungkin tidak mendapatkan haknya secara penuh karena transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Hal ini dapat menyebabkan sengketa di kemudian hari, dimana kepemilikan tanah diperebutkan antara beberapa pihak.[7]

Peralihan hak atas tanah dalam penggunaan perjanjian di bawah tangan sering kali menjadi sumber permasalahan hukum. Menurut undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) dan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatat di kantor pertanahan. Jika transaksi hanya dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan, maka kepemilikan tanah tidak dapat dialihkan secara sah, dan pembeli

[6] Ibid
[7] Fitria Dewi Navisa, Sunardi, 2024. Op., cit halaman 176.

tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat terhadap haknya.[8]

Keabsahan perjanjian di bawah tangan juga dipengaruhi oleh prinsip *pacta sunt servanda*, yaitu asas dalam hukum perjanjian yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dihormati dan dipatuhi. Asas ini memberikan dasar bagi perjanjian di bawah tangan untuk tetap memiliki kekuatan hukum selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan demikian, meskipun memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian, perjanjian di bawah tangan tetap dapat dijadikan dasar hukum untuk menuntut hak dan kewajiban para pihak.[9]

Putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp menjadi salah satu contoh kasus yang relevan dalam penelitian ini. Dalam perkara tersebut, terjadi sengketa antara pihak yang mengklaim telah membeli tanah melalui perjanjian di bawah tangan dengan pihak lain yang mengklaim memiliki hak yang lebih kuat. Kronologi kasus ini bermula dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan hanya dengan bukti kwitansi pembayaran dan surat pernyataan jual beli tanpa akta notaris maupun akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Setelah beberapa waktu, muncul pihak lain yang mengajukan gugatan dengan alasan bahwa tanah tersebut masih atas nama pemilik awal dan belum dilakukan proses balik nama secara resmi.

Pengadilan dalam kasus ini harus mempertimbangkan beberapa aspek

---

[8] Fathoni, M.Y. 2018. Lingkup dan Implikasi Yuridis Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Justitia Jurnal Hukum, 2(2).

[9] Agus Yudha Hernoko, 2019. *Hukum Perjanjian*, Prenaada Media, halaman 131-132.

hukum, terutama terkait keabsahan perjanjian di bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) dan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta autentik. Tanpa akta tersebut, transaksi yang dilakukan hanya dengan perjanjian di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hak di kantor pertanahan.

Urgensi masalah ini terletak pada potensi sengketa yang dapat muncul akibat perjanjian di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan akta autentik. Dalam banyak kasus, perjanjian di bawah tangan bisa saja diingkari oleh salah satu pihak atau bahkan dianggap tidak sah oleh pengadilan. Tanpa adanya pencatatan resmi, pembeli tanah sering kali mengalami kesulitan dalam memperoleh kepastian haknya, sehingga berisiko kehilangan tanah yang dibeli. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk memahami bagaimana hukum mengatur peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan serta bagaimana pengadilan memutuskan kasus-kasus seperti putusan di atas.[10]

Ditinjau dari hukum pertanahan, prinsip kepastian hukum menjadi elemen krusial dalam menjamin perlindungan hak-hak pemilik tanah. Kepastian hukum bertujuan untuk menghindari konflik dan ketidakjelasan dalam peralihan hak atas tanah, terutama dalam kasus yang melibatkan

[10] Ibid

perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan sering digunakan dalam transaksi tanah karena kemudahannya, namun dari segi hukum, perjanjian ini memiliki kelemahan, terutama dalam hal pembuktian dan kekuatan hukum dibandingkan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Ditinjau dari peralihan hak atas tanah, perjanjian di bawah tangan sering kali menjadi sumber sengketa karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta notariil. Ketika terjadi perselisihan, pengadilan menjadi tempat untuk menguji validitas perjanjian tersebut. Studi terhadap Putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp menjadi penting karena memberikan gambaran bagaimana hakim menafsirkan dan menerapkan hukum dalam menyelesaikan sengketa yang melibatkan perjanjian bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah. Putusan ini dapat mencerminkan bagaimana sistem hukum Indonesia mengakomodasi realitas praktik di masyarakat, sekaligus menegaskan batasan-batasan yang harus dipatuhi untuk memastikan perlindungan hukum yang adil bagi para pihak yang terlibat.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat terungkap sejauh mana perjanjian bawah tangan dapat diakui sebagai alat bukti dalam peradilan, serta bagaimana asas kepastian hukum dijaga dalam kasus peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, skripsi ini tidak hanya membahaa aspek normatif hukum pertanahan tetapi juga memberikan analisis terhadap implementasi hukum dalam praktik peradilan.

Dalam islam, prinsip kepastian hukum dalam perjanjian dan transaksi,

termasuk dalam peralihan hak atas tanah, memiliki landasan dalam Al-Qur'an. Ayat yang relevan adalah Surah Al-Baqarah Ayat 282. Ayat ini merupakan ayat terpanjang dalam Al-Qur'an yang menekankan pentingnya pencatatan dalam transaksi utang piutang, yang juga dapat dikaitkan dengan perjanjian peralihan hak atas tanah.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ اِلٰٓى اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوْهُۗ وَلْيَكْتُبْ بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌۢ بِالْعَدْلِۖ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ اَنْ يَّكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللّٰهُ فَلْيَكْتُبْۚ وَلْيُمْلِلِ الَّذِيْ عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللّٰهَ رَبَّهٗ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْـًٔاۗ فَاِنْ كَانَ الَّذِيْ عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيْهًا اَوْ ضَعِيْفًا اَوْ لَا يَسْتَطِيْعُ اَنْ يُّمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهٗ بِالْعَدْلِۗ وَاسْتَشْهِدُوْا شَهِيْدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْۚ فَاِنْ لَّمْ يَكُوْنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَّامْرَاَتٰنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَۤاءِ اَنْ تَضِلَّ اِحْدٰىهُمَا فَتُذَكِّرَ اِحْدٰىهُمَا الْاُخْرٰىۗ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَۤاءُ اِذَا مَا دُعُوْاۗ وَلَا تَسْـَٔمُوْٓا اَنْ تَكْتُبُوْهُ صَغِيْرًا اَوْ كَبِيْرًا اِلٰٓى اَجَلِهٖۗ ذٰلِكُمْ اَقْسَطُ عِنْدَ اللّٰهِ وَاَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَاَدْنٰىٓ اَلَّا تَرْتَابُوْٓا اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيْرُوْنَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ اَلَّا تَكْتُبُوْهَاۗ وَاَشْهِدُوْٓا اِذَا تَبَايَعْتُمْۖ وَلَا يُضَاۤرَّ كَاتِبٌ وَّلَا شَهِيْدٌۗ وَاِنْ تَفْعَلُوْا فَاِنَّهٗ فُسُوْقٌۢ بِكُمْۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللّٰهُۗ وَاللّٰهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيْمٌ ﴿٢٨٢﴾

Terjemahan:

"Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan transaksi utang piutang untuk waktu yang ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan adil. Janganlah penulis enggan menulis sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis. Dan hendaklah orang yang berutang mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikit pun dari utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya, atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mengimlakkan sendiri, maka hendaklah walinya mengimlakkan

dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada dua orang laki-laki, maka boleh seorang laki-laki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika yang seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apalagi dipanggil. Janganlah kamu bosan menuliskannya, baik kecil maupun besar, sampai batas waktunya. Itulah yang lebih adil di sisi Allah, lebih kuat untuk kesaksian, dan lebih dekat agar kamu tidak ragu. Kecuali jika itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa jika kamu tidak menuliskannya, dan persaksikanlah apabila kamu bertransaksi (jual beli). Dan janganlah penulis dan saksi diragukan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Bertaqwalah kepada Allah; Allah mengajarmu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu." (QS. Al-Baqarah: 282)

Ayat ini menekankan pentingnya pencatatan transaksi dan persaksian dalam setiap perjanjian, termasuk perjanjian peralihan hak atas tanah. Dengan mencatat transaksi secara resmi, kepastian hukum dapat dijaga, dan risiko sengketa di kemudian hari dapat diminimalisir.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan beberapa masalah yang kemudian menjadi keterbatasan penelitian ini. Adapun permasalahannya sebagai berikut:

a. Bagaimana status hukum peralihan hak atas tanah dengan memakai perjanjian bawah tangan menurut hukum positif Indonesia?

b. Bagaimana kepastian hukum peralihan hak atas tanah dengan memakai perjanjian bawah tangan?

c. Bagaimana putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp memberikan kontribusi pada kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian bawah tangan?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas, jelas dan konkret serta relevan dengan rumusan masalah.[11] Adapun tujuan dari penelitian ini:

a. Untuk menganalisis status hukum peralihak hak atas tanah dengan memakai perjanjian bawah tangan menurut hukum positif Indonesia.

b. Untuk mengetahui kepastian hukum peralihan hak atas tanah dengan memakai perjanjian bawah tangan.

c. Untuk menilai putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp dalam memberikan kontribusi pada kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian bawah tangan.

3. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian diharapkan baik secara teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. Sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan Negara, Bangsa, Masyarakat dan Pembangunan. Adapun

[11] Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa.* Medan: Pustaka Prima, halaman 5

manfaat penelitian ini sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perdata, dengan menganalisis kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Kajian ini dapat memperkaya literatul hukum terkait keabsahan dan implikasi yuridis dari perjanjian yang tidak dibuat di hadapan pejabat berwenang, serta memberikan perspektif baru dalam memahami penerapan asas-asas hukum dalam sengketa kepemilikan tanah.

b. Manfaat Praktis

Manfaat praktisnya adalah memberikan pemahaman bagi masyarakat, praktisi hukum, dan aparat penegak hukum mengenai risiko serta konsekuensi hukum dari peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan. Studi ini juga dapat menjadi referensi bagi pembuat kebijakan dalam memperkuat regulasi terkait perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi tanah, sehingga dapat meminimalisir sengketa di kemudian hari serta meningkatkan kesadaran hukum dalam masyarakat.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti.[12]

[12] Ibid., halaman 5

Untuk lebih memperjelas cakupan penelitian, beberapa konsep yang mendasar dioperasionalisasikan sebagai berikut:

Yang dimaksud **perjanjian di bawah tangan** adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hukum perdata, perjanjian ini tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Namun, perjanjian di bawah tangan memiliki kelemahan dalam hal pembuktian di pengadilan, karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, perjanjian di bawah tangan sering kali menimbulkan permasalahan hukum karena tidak tercatat secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga dapat mempengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hak bagi para pihak yang melakukan transaksi.[13]

Yang dimaksud **kepastian hukum** adalah prinsip dalam sistem hukum yang menjamin bahwa setiap aturan hukum jelas, tetaap, dan dapat diterapkan secara konsisten sehingga memberikan perlindungan dan keadilan bagi masyarakat. Kepastian hukum berarti adanya ketegasan dalam hukum yang memungkinkan individu mengetahui hak dan kewajiban mereka secara pasti

[13] Palit, R. C. 2015. Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan. Lex Privatum, 3(2).

tanpa adanya ambiguitas atau ketidakpastian dalam penerapannya. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kepastian hukum berarti bahwa setiap transaksi peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah dan diakui oleh Negara, sehingga dapat memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemilik hak serta menghindari sengketa di kemudian hari.[14]

Yang dimaksud **peralihan hak atas tanah** dalam penelitian ini diartikan sebagai proses pengaalihan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan dengan perjanjian yang tidak dibuat di hadapan pejabat berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian ini hanya dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa pencatatan resmi di Lembaga terkait, sehingga menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahannya.[15]

C. Keaslian Penelitian

Permasalahan pedoman kajian hukum Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp) bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu penulis meyakini bahwa terdapat peneliti-peneliti yang mengangkat tajuk penelitian yang berkaitan dengan tajuk penelitian dari penulis sendiri. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusur kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak

[14] Ramadhani, R. 2017. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), 139-157.

[15] Sukarmi, 2023, Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha, Cv Toko Buku Online, halaman 66

menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp).

Apabila dilihat dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada beberapa judul yang hamper mirip mendekati dengan penelitian yang saya susun ini, antara lain:

1. Artikel berjudul "Kajian Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah" yang ditulis oleh Abrana Wijaya, Suardi Suardi, dan Auliah Ambarwati membahas kekuatan hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis aturan hukum yang berlaku, termasuk Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya memiliki kekuatan hukum kuat jika dibuat di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika dibuat di bawah tangan, kekuatan pembuktiannya lebih lemah dan rentan terhadap sengketa. Artikel ini juga menyoroti perlindungan hukum bagi pembeli, terutama jika transaksi dilakukan tanpa akta autentik, serta bagaimana notaris berperan dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.
2. Skripsi yang ditulis oleh Eko Pitri Nur Kasanah berjudul "Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan pada Perjanjian Jual Beli atas Tanah

dengan Sertipikat Hak Milik (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2020/ PN.Tgl)" membahas kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah serta penyelesaian hukum terkait peralihan hak atas tanah dalam putusan tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan studi kepustakaan dan analisis putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akta di bawah tangan dalam jual beli tanah tetap sah dan mengikat secara hukum, peralihan haknya tidak otomatis terjadi tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kasus putusan No. 10/Pdt.G/ 2020/PN.Tgl, hakim mengizinkan pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menandatangani Akta Jual Beli (AJB), karena pembeli dianggap sebagai pihak yang beritikad baik. Skripsi ini menegaskan pentingnya pendaftaran jual beli tanah secara resmi untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

3. Artikel berjudul "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandidheden*) dalam Perkara Jual Beli dengan Surat di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)" ditulis oleh Bagas Febrianto dan Akhmad Budi Cahyono dari Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. Artikel ini dipublikasikan dalam jurnal Lex Patrimonium, Volume 2, Issue 2, November 2023. Penelitian ini membahas mengenai doktrin peenyalahgunaan keadaan (*misbruik van*

omstandingheden) dalam hukum perdata Indonesia, khususnya dalam kasus jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan. Doktrin ini berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi pihak yang lebih lemah dalam kontrak, terutama jika terdapat ketidakseimbangan ekonomi atau psikologis antara para pihak. Penyalahgunaan keadaan dianggap sebagai bentuk cacat kehendak yang dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian jika terbukti ada unsur tekanan darurat yang memaksa salah satu pihak menyetujui perjanjian secara tidak bebas.

D. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Sistematis berarti dilakukan berdasarkan perencanaan dan tahapan-tahapan yang jelas. Metodologis berarti menggunakan cara tertentu dan konsisten, yakni tidak ada hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sehingga mendapatkan hasil berupa temuan ilmiah produk atau proses atau analisis ilmiah maupun argumentasi baru.[16]

Penelitian dalam bahasa inggris disebut *research*, adalah suatu aktifitas "pencarian kembali" suatu kebenaran (*truth*). Pencarian kebenaran yang dimaksud adalah upaya-upaya manusia untuk memahami dunia dengan segala rahasia yang terkandung didalamnya untuk mendapatkan solusi atau jalan keluar dari setiap masalah yang dihadapinya. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan agar didapatkan

[16] Ishaq, 2017, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Alfabeta, halaman 11.

hasil yang maksimal. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian menurut Soerjono Soekanto membagi penelitian hukum menjadi dua macam, yaitu:

a. Penelitian hukum normatif; dan

b. Penelitian hukum empiris.[17]

Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa fokus kajiannya, penelitian hukum dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yakni:

a. Penelitian hukum normatif (*normatif law research*).

b. Penelitian hukum normatif-empiris, yang dapat disebut juga penelitian hukum normatif-terapan (*applied law research*).

c. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan hukum normatif dengan cara studi dokumen yaitu berdasarkan literatur serta peraturan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulis, tetapi juga dibandingkan dengan pendapat para ahli yang ada. Jenis hukum normatif (*normatif law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepkan

[17] Andra Tersiana. 2018. Metode Penelitian. Jakarta: Anak Hebat Indonesia. Halaman 8

sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang, dalam penelitian hukum normatif dengan cara studi dokumen peneliti tidak perlu terjun langsung ke lapangan, tapi cukup dengan mengumpulkan data sekunder kemudian diolah, dianalisa dan mengkonstruksikannya dalam hasil peneliti.[18]

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis adalah bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam kerangka Menyusun teori baru.[19]

Dalam penelitian ini peneliti berusaha untuk mendeskripsikan mengenai Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp).

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*statue approach*). Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis berbagai bahan hukum, baik bahan hukum primer seperti undang-undang, peraturan dan putusan

[18] Jonaedi Effendi 2022. Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua. Indonesia: Prenada Media. Halaman 6

[19] Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Jakarta: Rajawali Pers, halaman 20.

pengadilan maupun bahan hukum sekunder seperti literatur hukum, jurnal, dan pendapat ahli hukum. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaaji dan menganalisis semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[20]

Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan hukum yuridis normatif dengan menggunakan studi dari beberapa referensi artikel jurnal yang berkaitan Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp).

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat dari data primer dan sekunder yang terdiri dari:

a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazimnya disebut pula sebagai data kewahyuan.

b. Data sekunder yaitu data pustaka yang berhubungan dengan buku-buku, jurnal tentang hukum. Data sekunder terdiri dari:

    1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu:

        a) Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

[20] Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 17-18

(KUH Perd).

b) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA).

c) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

d) Putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp).

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari kepustakaan yang mencakup buku-buku, jurnal-jurnal atau penelitian lain yang berkaitan dengan tema penelitian yang peneliti angkat.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia untuk menjelaskan maksud dan pengertian istilah-istilah yang sulit diartikan.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua acara, yaitu:

a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan (baik didalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam

penelitian.

b. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen pada putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud serta menghimpun peraturan hukum yang relevan.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis normatif yaitu analisis data dan interprestasi norma-norma hukum yang berlaku, analisis kasus dan interprestasi dari putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Keabsahan Perjanjian di Bawah Tangan dalam Hukum Perdata

Berbicara sistem hukum perdata, perjanjian merupakan dasar dari berbagai transaksi hukum yang dilakukan oleh individu maupun badan hukum, salah satu bentuk perjanjian yang sering digunakan dalam praktik adalah perjanjian di bawah tangan, yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat berwenang, seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Meskipun tidak berbentuk akta autentik, perjanjian ini tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Per).[21]

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Per) mencakup empat unsur utama: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Jika keempat unsur tersebut terpenuhi, maka secara prinsip, perjanjian yang dibuat, termasuk yang berbentuk di bawah tangan, tetap sah dan mengikat para pihak, namun dalam praktiknya, perjanjian di bawah tangan sering kali menghadapi kendala dalam aspek pembuktian karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang.

[21] Rini Pamungkasih, 2009, 101 Draft Surat Perjanjian dan Kontrak. Gradien Mediatama, halaman 17.

Hukum pembuktian sendiri, terdapat hierarki alat bukti yang menentukan kekuatan suatu dokumen dalam proses peradilan, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki kepastian mengenai tanggal serta isi perjanjian. Sebaliknya, perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti permulaan dan dapat dipertanyakan keabsahannya jika salah satu pihak menyangkal atau membantah isi perjanjian tersebut. Oleh karena itu, dalam penyelesaian sengketa, hakim sering kali membutuhkan bukti tambahan, seperti saksi atau dokumen pendukung lainnya, untuk memastikan keabsahan perjanjian di bawah tangan.[22]

Keabsahan perjanjian di bawah tangan juga berkaitan erat dengan jenis transaksi yang dilakukan. Dalam beberapa transaksi, terutama yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, hukum mengharuskan adanya akta autentik agar transaksi tersebut sah dan diakui oleh Negara. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Jika hanya didasarkan pada perjanjian di bawah tangan, maka peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.[23]

Dalam beberapa kasus, pengadilan masih mempertimbangkan

---

[22] Arief Sidharta. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum: Filsafat dan Teori Hukum Dalam Perspektif Posotivisme.* Rajawali Pers, Jakarta, halaman 85.

[23] Dedi Pratama. 2022. *Hukum Perjanjian Dalam Perspektif KUHPerdata dan Hukum Islam.* Pustaka Baru Press, Yogyakarta, halaman 98.

keberlakuan perjanjian di bawah tangan dengan melihat niat para pihak serta bukti-bukti pendukung lainnya. Putusan-putusan pengadilan menunjukkan bahwa meskipun secara formal perjanjian di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum setara dengan akta autentik, namun dalam kondisi tertentu, hakim dapat mengakui dan mengesahkan perjanjian teresebut apabila terbukti adanya iktikad baik dan kesepakatan yang sah antara para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa dalam praktik hukum, aspek substansi dan keadilan tetap menjadi pertimbangan penting dalam menilai suatu perjanjian.

Keabsahan perjanjian di bawah tangan juga dipengaruhi oleh prinsip *Pacta Sunt Servanda*, yaitu asas dalam hukum perjanjian yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dihormati dan dipatuhi. Asas ini memberikan dasar bagi perjanjian di bawah tangan untuk tetap memiliki kekuatan hukum selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dengan demikian, meskipun memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian, perjanjian di bawah tangan tetap dapat dijadikan dasar hukum untuk menuntut hak dan kewajiban para pihak.[24]

Masyarakat sering kali menggunakan perjanjian di bawah tangan karena dianggap lebih praktis dan tidak memerlukan biaya tambahan untuk pembuatan akta autentik. Namun, penggunaan perjanjian ini beresiko tinggi, terutama jika salah satu pihak mengingkari isi perjanjian atau terjadi sengketa

[24] Djuhaendah Hasan. 2018. Lembaga Jaminan Kebendaan dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horizontal. Citra Aditya Bakti, Bandung. Halaman 110

kepemilikan tanah di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami konsekuensi hukum dari penggunaan perjanjian di bawah tangan, serta mempertimbangkan untuk menggunakan akta autentik agar memiliki kepastian hukum yang lebih kuat.

Perjanjian ini memiliki kelemahan dari segi pembuktian dan pendaftaran hak, terutama dalam transaksi yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari, disarankan agar transaksi yang memiliki dampak hukum jangka panjang, seperti peralihan hak atas tanah, dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dengan demikian, kepastian hukum dapat terjamin, serta hak-hak para pihak yang bertransaksi dapat lebih terlindunggi.

B. Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah

Kepastian hukum adalah elemen penting dalam sistem hukum yang memastikan bahwa setiap aturan yang berlaku dapat dipahami, diterapkan, dan ditegakkan secara adil dan konsisten. Prinsip ini memberikan perlindungan bagi masyarakat dalam menjalankan hak dan kewajibannya, termasuk dalam hal kepemilikan dan peralihan ha katas tanah. Dalam kehidupan sehari-hari, tanah merupakan salah satu asset berharga yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi, sehingga kepastian hukum dalam kepemilikan dan peralihannya menjadi krusial untuk menghindari konflik dan sengketa.[25]

[25] Djuhaendah Hasan. 2018. *Lembaga Jaminan Kebendaan dalam Konsep Penerapan Atas Pemisahan Horizontal*. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 110.

Kepastian hukum memiliki peran yang sangat signifikan, tanah bukan hanya sekedar properti pribadi, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang diatur oleh Negara. Oleh karena itu, undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) hadir sebagai dasar hukum utama yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan peralihan hak atas tanah. Salah satu prinsip utama dalam UUPA adalah bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah dan diakui oleh hukum agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Peralihan hak atas tanah merujuk pada proses pengalihan kepemilikan atau hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, warisan, maupun bentuk peralihan lainnya. Proses ini tidak dapat dilakukan secara sembarangan, karena tanpa mekanisme yang jelas, hak kepemilikan atas tanah dapat menjadi tidak pasti dan menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari. Untuk itu, hukum mensyaratkan adanya pencatatan dan pengesahan oleh pihak yang berwenang, seperti pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memastikan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum.[26]

Tanpa kepastian hukum, pemilik tanah beresiko mengalami permasalahan, seperti klaim dari pihak lain, kesulitan dalam menjual kembali tanah, atau bahkan kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya. Dalam banyak kasus sengketa tanah, salah satu penyebab utamanya adalah tidak

[26] Gunawan Widjaja. 2021. *Hukum Perjanjian Indonesia: Konsep dan Implementasi dalam Praktik.* Kencana, Jakarta, halaman 45.

adanya dokumen resmi yang dapat dijadikan bukti sah kepemilikan. Oleh karena itu, pencatatan tanah di instansi yang berwenang sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

Pemerintah sendiri telah menetapkan berbagai regulasi untuk memastikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya adalah peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1977 tentang pendaftaran tanah, yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah untuk dicatat secara resmi agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Dengan adanya pencatatan ini, Negara dapat memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dan mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan yang dapat memicu sengketa.[27]

Kesadaran hukum masyarakat juga menjadi faktor yang berperan dalam menciptakan kepastian hukum dalam peralihan ha katas tanah. Masyarakat perlu memahami bahwa meskipun perjanjian di bawah tangan tampak lebih sederhana dan cepat, tetapi tanpa pengesahan resmi, mereka tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi mengenal pentingnya pencatatan tanah harus terus dilakukan agar masyarakat semakin sadar akan hak dan kewajibannya dalam aspek kepemilikan tanah.[28]

Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sangat penting untuk memastikan bahwa hak kepemilikan seseorang diakui dan dilindungi oleh Negara. Proses peralihan hak harus dilakukan melalui mekanisme yang sah

[27] Irfan Fachrul. 2023. *Aspek Hukum Perjanjian dalam Transaksi Bisnis Digital*. Prenada Media, Jakarta, halaman 60

[28] Marzuki, P.M. 2020. *Penelitian Hukum Kencana, Jakarta, halaman 102.*

sesuai dengan peraturan yang berlaku agar tidak menimbulkan permasalahan di masa depan. Dengan adanya pencatatan resmi dan kepatuhan terhadap prosedur hukum, masyarakat dapat merasa aman dan terlindunggi dalam transaksi tanah yang mereka lakukan, sehingga mencegah timbulnya konflik dan sengketa di kemudian hari.

C. Analisis Putusan Pengadilan Terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah.

Putusan nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp menjadi studi kasus penting dalam memahami bagaimana pengadilan menafsirkan dan menilai keabsahan perjanjian di bawah tangan dalam sengketa peralihan hak atas tanah. Dalam kasus ini, para penggugat (Purwandi, Mujiadi, dan Hendra Tri Wahyudi) mengajukan gugatan terhadap tergugat (KH. Maksum) terkait peralihan hak atas tanah seluas 2.500 M^2 dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 795. Gugatan diajukan karena meskipun tanah tersebut telah diperjualbelikan, tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga sertipikat tanah tidak dapat dibaliknamakan atas nama para penggugat.

Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian dalam putusannya mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk formalitas perjanjian, bukti kepemilikan, dan niat para pihak. Meskipun jual beli dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan, pengadilan menilai bahwa perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan hukum karena didukung oleh bukti surat dari kepala desa serta penguasaan tanah secara fisik oleh para penggugat selama bertahun-tahun.

Salah satu pertimbangan hukum utama dalam putusan ini adalah asas kepastian hukum dalam peralihan ha katas tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan bahwa peralihan ha katas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam Pasal 37 ayat (2), terdapat pengecualian yang memungkinkan kepala kantor prtanahan mendaftarkan peralihan hak dalam keadaan tertentu.[29]

Majelis hakim berpendapat bahwa ketidaktahuan keberadaan tergugat dapat dikategorikan sebagai "keadaan tertentu" sebagaimana dimaksud dalam peraturan tersebut. Oleh karena itu, meskipun jual beli dilakukan di bawah tangan tanpa akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengadilan tetap mengesahkan transaksi tersebut dan mengabulkan permohonan balik nama sertipikat.

Pengadilan menekankan bahwa para penggugat telah bertindak sebagai pembeli yang beriktikad baik, yang berarti mereka membeli tanah tersebut dengan kesepakatan yang sah, telah membayar harga tanah, dan telah menguasai tanah secara nyata. Dalam asas hukum perdata, pembeli beriktikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum, terutama jika telah lama menguasai objek sengketa tanpa adanya keberatan dari pihak lain.

Para penggugat mengajukan berbagai bukti tertulis dan saksi, termasuk surat keterangan jual beli dari kepala desa, fotokopi Sertipikat Hak Milik

[29] Munir Fuady. 2017. *Hukum Kontrak dalam Perspektif Bisnis dan Perbankan*. PT Citra Aditya Bakti, halaman 90.

(SHM), dan keterangan saksi yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh para penggugat selama lebih dari 11 tahun tanpa adanya keberatan dari pihak lain. Pengadilan menilai bahwa alat-alat bukti tersebut cukup kuat untuk membuktikan bahwa peralihan hak telah terjadi secara sah.[30]

Pengadilan juga menetapkan bahwa putusan ini dapat digunakan sebagai pengganti Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini berarti bahwa para penggugat dapat menggunakan putusan pengadilan sebagai dasar hukum untuk mengajukan permohonan balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Putusan ini mencerminkan pendekatan progresif dalam hukum agraria, dimana pengadilan tidak hanya berpegang pada aspek formalitas, tetapi juga mempertimbangkan aspek keadilan substantif. Jika hanya berpegang pada formalitas hukum, para penggugat akan kehilangan hak atas tanah yang telah mereka beli dan dikuasai secara sah, hanya karena transaksi dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, Pengadilan mengambil langkah untuk memberikan solusi yang adil bagi para penggugat dengan mengesahkan transaksi yang telah terjadi.

Putusan ini memberikan preseden penting dalam kasus peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Pengadilan menekankan bahwa meskipun secara normatif akta autentik diperlukan dalam transaksi

[30] Ridwan Khairandy. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. UII Press, Yogyakarta, halaman 78.

jual beli tanah, dalam keadaan tertentu seperti ketidakhadiran pihak penjual, transaksi tetap dapat diakui secara hukum. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dan memastikan kepastian hukum bagi mereka yang telah menguasai tanah secara sah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Memakai Perjanjian Bawah Tangan Menurut Hukum Positif Indonesia.

Perjanjian di bawah tangan dalam konteks hukum perdata adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak secara pribadi, tanpa melibatkan pejabat umum seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, perjanjian semacam ini kerap digunakan dalam hubungan hukum perdata karena lebih sederhana dan tidak memerlukan biaya tambahan untuk jasa pejabat publik.[31]

Pasal 1338 bagian 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per) yang menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Contoh penerapan iktikad baik sendiri dalam pelaksanaan perjanjian:[32]

1. Para pihak harus beriktikad dengan jujur dan transparan dalam seluruh proses pelaksanaan perjanjian.
2. Para pihak harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam hukum positif Indonesia, dikenal dua bentuk utama alat bukti tertulis, yakni akta autentik dan akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh pejabat umum yang

[31] Soeroso. 2020. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktisi Pembuatan & Aplikasi Hukum.* Jakarta amedia. Halaman 45.

[32] R Juli Moertiono. 2024. *Hukum Perusahaan-Perkembangan Perusahaan dan Jenis Usaha di Era Informasi Medan.* UMSU Press. Halaman 120.

berwenang seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dimuka hukum sementara itu, akta atau perjanjian di bawah tangan merupakan dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat yang berwenang. Perjanjian bawah tangan tetap sah secara hukum selama memenuhi unsur kesepakatan para pihak yang cakap hukum, berisi objek yang halal, dan dibuat tanpa paksaan. Namun, karena sifatnya yang informal, kekuatan hukumnya menjadi terbatas ketika dibawa ke dalam ranah pertanahan, terutama dalam hal pembuktian dan perlindungan hak atas tanah.[33]

Masyarakat sering menggunakan perjanjian bawah tangan dalam transaksi tanah karena dianggap lebih praktis, cepat, dan tidak memerlukan biaya besar seperti halnya jika harus melibatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tidak jarang peralihan hak atas tanah dilakukan dengan dasar kepercayaan antar pihak, seperti antar kerabat, teman, atau sesama warga desa. Hal ini menunjukkan masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas formal dalam setiap transaksi pertanahan. Sayangnya, pilihan tersebut menyisakan kerentanan hukum yang tinggi, terutama ketika muncul konflik dikemudian hari. Perjanjian bawah tangan tidak diakui sebagai dasar yang kuat untuk proses pendaftaran tanah, yang merupakan syarat utama dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia.[34]

Dalam praktiknya, perjanjian bawah tangan terbentuk sangat beragam,

---

[33] Santoso, Urip. 2020. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah.* Jakarta: Kencana. Halaman 11.

[34] Sutedi, Adrian. 2020. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya.* Jakarta: Sinar Garfika. Halaman 78

mulai dari surat jual beli, surat kuasa jual, hingga kwitansi pembayaran yang disertai tanda tangan para pihak dan saksi. Dokumen ini dapat menjadi alat bukti dalam persidangan selama tidak dibantah oleh pihak lain. Namun, apabila isi atau tanda tangan dalam dokumen tersebut dibantah, maka kekuatan pembuktiannya menjadi lemah dan memerlukan dukungan dari bukti lain seperti saksi atau bukti pembayaran. Oleh karena itu, perjanjian bawah tangan sangat bergantung pada kejujuran dan iktikad baik para pihak, serta tidak memiliki kepastian hukum yang sama dengan akta autentik dalam perlindungan hak atas tanah.[35]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Tanpa akta tersebut, maka proses peralihan tidak dapat dicatat di Kantor Pertanahan dan tidak dapat diterbitkan sertipikat baru atas nama pemilik baru. Dengan kata lain, perjanjian bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menyebabkan peralihan hak yang dilakukan hanya dengan perjanjian bawan tangan tidak memperoleh pengakuan administratif dan berisiko dianggap tidak sah di mata hukum, terutama jika terjadi sengketa.[36]

---

[35] Budiono, Herlien. 2020. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 15

[36] Harsono, Boedi. 2020. *Hukum Agraria Indonesia:* Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan. Halaman 20.

Salah satu risiko utama dari penggunaan perjanjian bawah tangan dalam jual beli tanah adalah potensi munculnya konflik kepemilikan. Dalam sistem publikasi positif yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia, sertipikat tanah menjadi bukti sah dan kuat atas hak kepemilikan seseorang. Oleh karena itu, apabila muncul pihak lain yang mendaftarkan tanah tersebut secara resmi dan memperoleh sertipikat, maka ia yang diakui sebagai pemilik sah meskipun sebelumnya telah terjadi transaksi secara bawah tangan. Dalam posisi ini, pembeli yang hanya memegang surat jual beli bawah tangan akan sangat sulit mempertahankan haknya di hadapan hukum, sekalipun ia telah menguasai fisik tanah tersebut.[37]

Perjanjian bawah tangan juga tidak memiliki kekuatan eksekutorial, yang artinya tidak dapat langsung dijadikan dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila salah satu pihak wanprestasi. Untuk dapat menuntut pelaksanaan isi perjanjian tersebut, pihak yang dirugikan harus terlebih dahulu mengajukan gugatan ke Pengadilan. Proses ini memerlukan waktu dan biaya, serta tidak ada jaminan putusan akan berpihak pada pihak penggugat, terutama bila pembuktian tidak cukup kuat. Berbeda halnya dengan akta autentik yang langsung memiliki kekuatan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR. Hal ini menjadikan perjanjian bawah tangan tidak efisien dalam menjamin kepastian pelaksanaan suatu perjanjian pertanahan.[38]

Perjanjian bawah tangan tetap dapat dipertimbangkan oleh hakim

[37] Salim, H.S. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Halaman 60.
[38] Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa. Halaman 60.

sebagai alat bukti apabila tidak dibantah oleh pihak terkait. Dalam sejumlah kasus, hakim memutus bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan sah apabila perjanjiannya jelas, disertai dengan bukti pembayaran, adanya penguasaan fisik, dan keterangaan saksi yang mendukung. Meski begitu, penerimaan perjanjian bawah tangan sebagai bukti dalam pengadilan bersifat kasuitik dan sangat tergantung pada keyakinan hakim serta kekuatan bukti pendukung lainnya. Artinya, tidak ada jaminan seragam bahwa setiap perjanjian bawah tangan akan diakui sah dalam semua kasus hukum.[39]

Sistem hukum positif Indonesia, pembuktian dalam perkara perdata, termasuk perkara pertanahan, didasarkan pada alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), yakni: bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dari alat bukti tersebut, bukti tulisan atau akta menjadi alat bukti yang paling kuat dan diutamakan. Di dalamnya, akta terbagi menjadi dua jenis: akta autentik dan akta di bawah tangan. Keduanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda, meskipun sama-sama dianggap sebagai bukti tertulis yang sah menurut hukum.[40]

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per). Akta ini dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dihadapan pejabat yang sah. Dalam konteks peralihan ha katas tanah, akta

---

[39] Muhammad, Abdulkadir. 2020. *Hukum Perdata Indonesia.* Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 13.

[40] Gautama, Sudargo. 2020. *Masalah Agraria: Berikut Peraturan dan Contoh-contoh*. Bandung: Alumni. Halaman 85

autentik berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi syarat mutlak untuk dapat mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, akta autentik tidak hanya berfungsi sebagai bukti, tetapi juga sebagai syarat administratif peralihan hak yang sah.[41]

Sebaliknya, akta di bawah tangan adalah dokumen perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum. Akta ini hanya mengikat secara perdata antara para pihak yang menandatanganinya. Dalam pembuktian di pengadilan, akta dibawah tangan hanya memiliki kekuatan sebagai alat bukti jika tidak dibantah oleh pihak lain. Bila terdapat bantahan, maka dokumen tersebut harus didukung dengan bukti tambahan, seperti saksi atau dokumen pelengkap. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian akta di bawah tangan lebih lemah dibandingkan akta autentik.[42]

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*voll bewijs*) terhadap isi yang dimuat dan siapa yang membuatnya. Artinya, isi dari akta autentik dianggap benar hingga ada bukti sebaliknya. Bahkan, akta autentik memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR, sehingga dapat langsung digunakan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila terjadi wanprestasi. Hal ini berbeda jauh

[41] Soimin, Soedharyo. 2020. *Status Hak dan Pembebasan Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 19.

[42] Suryodiningrat, R.M. 2020. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito. Halaman 70

dengan akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial.[43]

Penggunaan akta bawah tangan sering terjadi karena alasan praktis dan biaya yang lebih murah. Namun, akta ini tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan. Akibatnya, pembeli hanya memegang bukti kepemilikan secara privat, tidak memiliki sertipikat atas namanya, dan tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat jika muncul sengketa kepemilikan di kemudian hari. Tanpa pendaftaran, maka kepemilikan atas tanah tidak diakui secara hukum positif dan tidak dapat dipertahankan dengan maksimal di muka hukum.[44]

Dari aspek keabsahan, baik akta autentik maupun akta bawah tangan sama-sama diakui sebagai perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per), yakni: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, perbedaan mendasar terletak pada formalitas dan kekuatan pembuktiannya. Akta autentik memiliki kekuatan legal formal dan substantif, sedangkan akta bawah tangan hanya memiliki kekuatan substantif antara para pihak, tidak terhadap pihak ketiga atau Lembaga negara seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).[45]

Ketentuan hukum positif di Indonesia secara tegas mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta autentik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

---

[43] Kansil, C.S.T. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka. Halaman 5

[44] Marzuki, Peter Mahmud. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum.* Jakarta: Kencana. Halaman 90.

[45] Ruchiyat, Eddy. 2020. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.* Bandung: Alumni. Halaman 14.

1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa akta ini, peralihan hak tidak memiliki dasar hukum yang sah untuk di catatkan ke dalam sistem pertanahan nasional, sehingga tidak dapat menimbulkan akibat hukum bagi pihak ketiga maupun Negara.[46]

Ketentuan tersebut menjadi penjabaran lebih lanjut dari prinsip hukum yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dimana salah satu asas penting dalam hukum pertanahan adalah asas kepastian hukum. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah hanya dapat diwujudkan apabila hak tersebut telah didaftarkan dan dibuktikan melalui dokumen yang diakui Negara, dalam hal ini adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, perjanjian bawah tangan, meskipun sah secara perdata, tetap tidak dapat dijadikan dasar administratif untuk pendaftaran hak atas tanah.[47]

Ketiadaan akta autentik dan tidak dilakukannya pendaftarannya akan berdampak serius terhadap kepastian hukum bagi pemilik baru. Dalam banyak kasus, pembeli yang hanya berpegang pada perjanjian bawah tangan tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara sah dimata hukum jika terjadi sengketa. Bahkan, bisa jadi pembeli kehilangan hak atas tanah yang

[46] Setiawan, R. 2020. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan.* Bandung: Bina Cipta. Halaman 100.

[47] Cahyandari, C., Ludmilla, K.N., & Talia, F. O. D. 2023. *Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Surabaya: Universitas Airlangga. Halaman 1.

telah dibayarnya karena secara hukum formal, tanah tersebut masih atas nama penjual lama. Kondisi ini tentu merugikan daan membahayakan bagi pihak pembeli.[48]

Lebih lanjut, dari perspektif yuridis, putusan pengadilan dalam beberapa perkara perdata terkait peralihan hak atas tanah menunjukkan bahwa hakim akan memprioritaskan alat bukti yang kuat dan sah secara hukum, yaitu akta autentik. Dalam perkara nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp, misalnya majelis hakim menyatakan bahwa bukti berupa perjanjian jual beli di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar hukum yang cukup untuk mengakui perpindahan hak atas tanah jika tidak di dukung oleh akta autentik dan proses pendaftaran. Putusan ini mencerminkan penerapan asas legalitas dan asas pembuktian yang diatur dalam hukum perdata dan pertanahan Indonesia.[49]

Penting pula dicermati dampak sosial dan ekonomi dari praktik peralihak hak melalui perjanjian di bawah tangan. Banyak masyarakat, khususnya di pedesaan atau wilayah yang akses terhadap pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terbatas, masih melakukan jual beli tanah secara informal. Hal ini menyebabkan banyak kasus konflik agraria di kemudian hari, termasuk tumpeng tindih sertipikat dan klaim ganda atas tanah yang sama. Negara pada akhirnya menanggung beban penyelesaian konflik yang

[48] Ginting, S. 2023. *Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ha katas Tanah yang bersertipikat yang dibuat di bawah tangan.* Medan: Universitas Sumatera Utara.

[49] Imadhani, A. 2024. *Keabsahan Hukum Peralihan Hak atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan.* Semarang: Universitas Diponegoro.

sebenarnya bisa dicegah dengan penegakan administrasi pertanahan yang ketat sejak awal.[50]

Pemerintah sebenarnya telah melakukan upaya pembenahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mendorong masyarakat untuk melakukan legalisasi aset tanah. Namun kendala budaya hukum minimnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya akta autentik masih menjadi hambatan besar. Oleh karena itu, diperlukan edukasi hukum secara masif yang menekankan bahwa penggunaan akta di bawah tangan bukan hanya keliru secara administratif, tetapi juga membahayakan kepemilikan dan perlindungan hukum atas tanah yang bersangkutan.[51]

Perjanjian di bawah tangan hanya dapat digunakan secara terbatas dan harus segera ditindaklanjutin dengan pembuatan akta autentik dan pendaftaran ke kantor pertanahan. Tanpa hal tersebut, pemilik baru tanah hanya memiliki posisi lemah dihadapan hukum dan rentan dirugikan dalam konflik hukum.[52] Perlindungan terhadap hak atas tanah sangat bergantung pada komitmen masyarakat dalam menaati prosedur hukum yang berlaku. Akta autentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bagian integral dari sistem hukum pertanahan Indonesia yang mengedepankan prinsip legalitas, transparansi, dan kepastian hukum. Oleh

---

[50] Masud, M., Sutarni, N., & Hidayat, M. F. 2022. *Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya.* Boyolali: Universitas Boyolali. Halaman 8.

[51] Perdana, M. P., & Herlina, N. 2023. *Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/Pn.Cbn)*. Ciamis: Universitas Galuh. Halaman 189.

[52] Himni, M. 2023. *Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli di Bawah Tangan Untuk Tanah yang belum Bersertipikat di Kabupaten Kubur Raya.* Semarang; Universitas Diponegoro. Halaman 123.

karena itu, praktik peralihan hak atas tanah melalui perjanjian bawah tangan perlu diminimalisir dan tidak boleh menjadi kebiasaan, karena hal tersebut membuka peluang sengketa, penyalahgunaan hak, dan ketidakpastian hukum yang merugikan semua pihak.

Peralihak hak atas tanah diatur secara ketat untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak. Salah satu ketentuan pokok terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), yang menyatakkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini berarti perjanjian jual beli tanah yang hanya dibuat secara di bawah tangan tanpa akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan karenanya tidaak memiliki kekuatan hukum penuh terhadap pihak ketiga.[53]

Status hukum perjanjian di bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah memang masih sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per), selama memenuhi syarat subjektif dan objektif. Namun demikian, perjanjian tersebut hanya mengikat secara perdata antara para pihak yang membuatnya, tanpa memberikan kekuatan hukum dalam ranah publik. Artinya, perjanjian bawah tangan tidak memiliki daya mengikat terhadap Pihak Ketiga dan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk

[53] Paujiah, S. F. 2023. *Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18.*

perubahan nama di sertipikat tanah. Hal ini menempatkan pembeli dalam posisi yang lemah secara hukum.[54]

B. Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Memakai Perjanjian Bawah Tangan

Prinsip kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah merupakan elemen fundamental dalam sistem pertanahan nasional. Prinsip ini menuntut agar setiap hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum dijamin dan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Tujuannya adalah agar setiap pemilik tanah merasa aman dalam menggunakan dan memanfaatkan haknya, serta untuk mencegah terjadinya sengketa yang merugikan para pihak. Kepastian hukum menjamin bahwa proses peralihan hak, seperti jual beli, hibah, atau warisan, dilakukan secara sah, tertib, dan dapat dibuktikan secara hukum jika terjadi permasalahan di kemudian hari.[55]

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan bahwa Pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah menjadi suatu keharusan agar hak atas tanah dapat diakui dan dilindungi secara formal. Tanpa adanya pendaftaran maka tidak ada bukti autentik yang menunjukkan kepemilikan

---

[54] Setiawan, F. P. N., Armando, V., & Retaly, A. T. 2023. *Aspek Hukum Perlindungan Pembeli pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan*. Jakarta: Universitas Taruma Negara.

[55] Hidayat, Ramadhani. 2022. *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan yang telah di waarmeking.* Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Halaman 123.

atau peralihan hak, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini menjadi dasar penting mengapa proses peralihan hak atas tanah harus didokumentasikan dan dilaksanakan sesuai prosedur hukum.[56]

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hadir sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam hal pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah ini menekankan pentingnya akta autentik dalam setiap peralihan hak atas tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1), dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini berarti bahwa selain peristiwa hukum itu sendiri (misalnya jual beli), dibutuhkan bukti tertulis yang sah dan autentik sebagai dasar pendaftaran hak baru. Tanpa akta tersebut, kantor pertanahan tidak akan memproses perubahan nama pemegang hak dalam sertipikat, sehingga peralihan hak tidak sah secara hukum.[57]

Dalam konteks kepastian hukum, sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran central. Sertipikat ini merupakan alat bukti kuat atas kepemilikan tanah dan siapa pihak yang sah atas tanah tersebut. Penerbitan sertipikat didasarkan pada proses pendaftaran yang benar, mencakup identitas pemilik, lokasi, luaas tanah, serta alas hak yang digunakan. Dalam hal muncul sengketa sertipikat

[56] Rahmad Ramadhani R. 2022. *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.* IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum. 3 (1), 45.

[57] Sakti, S. T. I., & Budhisulistiawati, A. 2020. *Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan.* Jurnal Privat Law, 8(1), 144.

yang sah akan menjadi dasar utama dalam penyelesaian perkara di pengadilan.[58]

Sistem perdaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mencerminkan prinsip transparansi dalam bidang pertanahan. Dengan adanya pendaftaran, masyarakat dapat mengetahui status suatu bidang tanah, apakah sudah bersertipikat, siapa pemiliknya dan apakah tanah tersebut sedang dibebani oleh hak tanggungan atau sengketa. Transparansi ini memberikan rasa aman bagi calon pembeli atau pihak lain yang berkepentingan, serta menjadi sarana untuk melakukan pengecekan dan verifikasi sebelum melakukan transaksi. Dengan demikian, prinsip kepastian hukum tidak hanya melindungi pemilik tanah, tetapi juga pihak ketiga yang berkepentingan atas tanah tersebut.[59]

Jika suatu peralihan hak dilakukan tanpa memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka proses tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Misalnya, jika peralihan hak dilakukan hanya dengan perjanjian lisan atau tertulis di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak di daftarkan di kantor pertanahan, maka hak atas tanah tetap tercatat atas nama pemilik lama. Hal ini akan menjadi masalah ketika pihak yang memberi tanah ingin menjual kembali atau menggunakan tanah sebagai jaminan kredit, karena secara hukum ia belum dianggap sebagai pemilik sah.

---

[58] Velisia, M., & Tanawijaya, H. 2021. *Keabsahan Peralihak Hak atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn. Tng)*. Jurnal Hukum Adigama, 4(2), 15.

[59] Al-Himni, M. 2023. *Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli di Bawah Tangan untuk Tanah yang Belum Bersertipikat di Kabupaten Kubu Raya.* Semarang: Universitas Dipenegoro. Halaman 189.

Kondisi ini menunjukkan betapa pentingnya kepastian hukum dalam setiap tahapan peralihan hak.[60]

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga memberikan mekanisme penyelesaian apabila terjadi kesalahan dalam pencatatan atau jika ada konflik hukum atas kepemilikan tanah. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan atau permohonan pembatalan ke Pengadilan, atau meminta koreksi kepada kantor pertanahan. Adanya prosedur ini mencerminkan bahwa prinsip kepastian hukum juga mengandung unsur keadilan dan perlindungan hukum, bukan semata-mata bersifat administratif. Negara bertanggung jawab untuk memperbaiki kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian dan memastikan bahwa hak atas tanah yang sah tetap dijamin.[61]

Perjanjian bawah tangan merupakan bentuk kesepakatan antara para pihak yang dibuat tanpa campur tangan pejabat resmi, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks peralihan hak atas tanah, perjanjian bawah tangan sering digunakan karena alasan praktis atau biaya. Meskipun secara hukum perjanjian ini sah jika memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), namun status hukumnya lebih lemah dibandingkan akta autentik. Oleh sebab itu, penting untuk meninjau sejauh

---

[60] Perdana, M. P., & Herlina, M. 2023. *Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/Pn.Cbn).* Ciamis: Universitas Galuh. Halaman 176.

[61] Masud, M., Sutarni, N., & Hidayat, M. F. 2022. *Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*. Boyolali: Universitas Boyolali. Halaman 165.

mana perjanjian ini mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.[62]

Dari sisi pembeli, perjanjian bawah tangan dapat berfungsi sebagai bukti awal bahwa telah terjadi kesepakatan dan transaksi antara dirinya dan penjual. Hal ini sangat berguna apabila muncul sengketa, karena dokumen ini bisa digunakan sebagai dasar gugatan atau pembelaan. Namun, perlu dicatat bahwa tanpa didaftarkan ke kantor pertanahan, peralihan hak atas tanah belum dianggap sah secara adminitratif artinya, sertipikat masih atas nama pemilik lama, sehingga pembeli tidak memiliki kekuatan hukum penuh sebagai pemegang hak atas tanah.[63]

Perjanjian bawah tangan juga memiliki implikasi besar terhadap pihak ketiga. Dalam banyak kasus, pihak ketiga seperti pembeli berikutnya atau kreditur, mungkin tidak mengetahui transaksi keberadaan transaksi bawah tangan sebelumnya. Karena tidak tercatat secara resmi, maka pihak ketiga tidak memiliki kewajiban hukum untuk menghormati perjanjian tersebut. Akibatnya, pihak ketiga dapat dirugikan atau justru menyebabkan kerugian pada pembeli pertama karena tanah tersebut bisa diperjualbelikan kembali oleh pemilik yang sah secara administratif. [64]

Dalam yurisprudensi Indonesia, pengadilan sering mengakui perjanjian

---

[62] Ginting, S. 2023. *Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang Bersertipikat yang dibuat di Bawah Tangan.* Medan: Universitas Sumatera Utara. Halaman 132.

[63] Sutedi, Adrian. 2021. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya.* Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 78.

[64] Imadani, A. 2024. *Keabsahan Hukum Peralihan Hak atas Tanah pada proses Jual Beli di Bawah Tangan*. Semarang: Universitas Diponegoro. Halaman 189.

bawah tangan sebagai alat bukti yang sah selama dapat dibuktikan kebenarannya dan tidak bertentangan dengan hukum. Dalam beberapa putusan, hakim memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah memberi tanah melalui perjanjian bawah tangan, terlebih jika pihak tersebut dapat membuktikan iktikad baik dan pembayaran lunas. Namun, pengakuan ini lebih bersifat kasuistik dan tidak menjamin perlindungan hukum penuh seperti yang diberikan melalui sistem pendaftaran tanah resmi.[65]

Kemampuan perlindungan hukum dari perjanjian bawah tangan juga tergantung pada prinsip iktikad baik (*good faith*). Jika pembeli melakukan transaksi secara jujur, tidak mengetahui bahwa tanah tersebut bermasalah, dan dapat membuktikan bahwa pembayaran telah dilakukan, maka secara hukum ia memiliki posisi yang cukup kuat. Namun demikian, tanpa pendaftaran resmi, perlindungan hukum ini tetap relative terbatas, karena tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional yang menjadi dasar kepastian hukum.

Permasalahan hukum dan administratif tersebut memiliki korelasi yang sangat erat dan saling mempengaruhi. Ketiadaan norma yang tegas tanpa didukung dengan infrastruktur administrasi yang memadai akan terus memperkuat praktik informal di masyarakat. Pendekatan hukum yang terlalu formalistik, tanpa memperhatikan realitas sosial dan kemampuan masyarakat hanya akan menjauhkan masyarakat dari hukum itu sendiri. Untuk menjamin

[65] Cahyandari, C., Ludmilla, K. N., & Talia F. O. D. 2023. *Kepastian Hukum Pembeli Hak atas Tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Surabaya: Universitas Airlangga. Halaman 176.

kepastian hukum dan mencegah konflik pertanahan, Negara perlu tidak hanya menegaskan pentingnya akta autentik dan pendaftaran, tetapi juga menghadirkan sistem yang lebih inklusif, efisien, dan terjangkau.[66]

Perjanjian bawah tangan dapat menjadi dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan, pengalihan hak, atau gugatan perdata apabila pihak penjual melanggar perjanjian. Misalnya, jika penjual kemudian menjual tanah yang sama ke pihak lain, maka pembeli pertama dapat mengajukan gugatan wanprestasi. Dalam hal ini, isi perjanjian menjadi sangat penting untuk membuktikan keberadaan dan isi kesepakatan. Oleh karena itu, perjanjian bawah tangan tetap memiliki daya guna hukum, terutama jika dilengkapi bukti pendukung seperti kwitansi pembayaran, saksi, atau rekaman transaksi.

Integrasi antara kepastian hukum dan kemudahan akses akan terwujud, dan masyarakat tidak lagi bergantung pada praktik informal yang rentan terhadap sengketa dan ketidakadilan. Salah satu faktor sosial yang sangat mempengaruhi ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya akta autentik dan pendaftaran tanah. Masyarakat, khususnya yang tinggal di daerah pedesaan atau kawasan terpencil, sering kali menganggap transaksi pertanahan cukup dilakukan dengan membuat surat pernyataan atau perjanjian yang hanya ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan tanpa melibatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah

[66] R. Juli Moertiono. 2025. Upaya Pembuktian Tindak Pidana Pencurian dengan Peemberatan di Kejaksaan Negeri Tapanuli Selatan. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, 6(1), 139-144.

(PPAT).[67]

Perlindungan hukum yang diberikan oleh perjanjian bawah tangan tidak bersifat absolut. Karena dihadapkan dengan sertipikat resmi atas nama pihak lain, perjanjian bawah tangan akan kalah secara hukum. Inilah sebabnya mengapa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa akta peralihan hak atas tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT) dan didaftarkan. Pendaftaran ini menjamin bahwa banyak pihak yang tertera dalam sertipikat yang diakui sebagai pemilik sah oleh Negara, dan pihak ketiga dapat merujuk pada data resmi ini sebelum melakukan transaksi.[68]

Perjanjian bawah tangan dalam konteks peralihan hak atas tanah adalah bentuk kesepakatan antara dua pihak umumnya antara penjual dan pembeli yang dibuat tanpa melibatkan pejabat berwenang seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun tidak memiliki kekuatan sebagai akta autentik, perjanjian ini tetap sah secara hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per). Namun, statusnya sebagai akta di bawah tangan menyebabkan kekuatan hukumnya terbatas, terutama dalam hal pembuktian dan tidak mengikat pihak ketiga secara langsung. Artinya, perjanjian ini lebih bersifat internal antara para pihak dan tidak menciptakan perlindungan hukum yang

[67] R. Juli Moertiono. 2024. Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi Dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria Sumatera Utara. KUMPULAN BERKAS KEPANGKATAN DOSEN.

[68] Cahyandari, C., Ludmilla, K. N., & Talia F. O. D. (2023). *Kepastian Hukum Pembeli Hak atas Tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Surabaya: Universitas Airlangga. Halaman 176.

kuat jika terjadi sengketa dengan pihak lain.[69]

Perjanjian bawah tangan sering digunakan karena dianggap lebih praktis dan murah. Dalam beberapa kasus pembeli bahkan telah melunasi seluruh pembayaran dan menguasai fisik tanah, namun karena tidak dilakukan melalui prosedur resmi dan belum didaftarkan ke kantor pertanahan, maka haknya belum tercatat secara hukum. Kondisi ini menimbulkan kerentanan karena dalam sistem pertanahan nasional, kepemilikan atas tanah baru dianggap sah apabila telah dicatat dalam sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli sangat terbatas jika hanya bergantung pada perjanjian bawah tangan.[70]

Risiko yang lebih besar muncul ketika pihak ketiga masuk dalam transaksi atau sengketa, seperti ketika pemilik tanah yang masih tercatat secara resmi menjual kembali tanah yang sama kepada orang lain. Karena perjanjian bawah tangan tidak terpublikasi dalam sistem pertanahan, maka pembeli kedua yang beriktikad baik dan membeli melalui proses resmi akan lebih diutamakan oleh hukum. Hal ini menjadikan posisi pembeli pertama yang hanya memiliki perjanjian bawah tangan sangat lemah, meskipun ia telah menguasai tanah dan membayar lunas. Dalam praktiknya, pihak ketiga tidak berkewajiban untuk mengetahui atau mengakui isi dari perjanjian yang

---

[69] Budiono, Herlien. 2021. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan.* Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 15.

[70] Salim, H. S. 2020. *Hukum Kontak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 9.

tidak didaftarkan tersebut.[71]

Pengadilan pada prinsipnya mengakui eksistensi perjanjian bawah tangan sebagai alat bukti, terutama apabila di dukung oleh bukti tambahan seperti kwitansi pembayaran, penguasaan fisik tanah, dan kesaksian. Beberapa yurisprudensi menunjukkan bahwa hakim memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beriktikad baik yang menggunakan perjanjian bawah tangan, namun keputusan tersebut bersifat kasuistik dan tidak konsisten. Dalam kondisi tertentu, pengadilan tetap mengutamakan bukti yang lebih kuat seperti sertipikat tanah karena memiliki kekuatan hukum penuh berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahuan 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[72]

Prinsip iktikad baik sering dijadikan dasar oleh pembeli untuk memperoleh perlindungan hukum. Selama pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum dan dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara wajar, maka ia dianggap beriktikad baik. Namun demikian, iktikad baik tidak serta merta mengalahkan kekuatan hukum dari proses pendaftaran tanah yang sah. Dalam kasus benturan kepentingan antara pemegang perjanjian bawah tangan dan pemegang sertipikat resmi, pihak yang namanya tercatat dalam sertipikat biasanya tetap diunggulkan oleh hukum sebagai pemilik yang sah.[73]

Meskipun perjanjian bawah tangan tidak menjamin kepastian hukum,

---

[71] Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa. Halaman 6

[72] Muhammad, Abdul Kadir. 2020. *Hukum Perdata Indonesia.* Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 13.

[73] Gautama, Sudargo. 2021. *Masalah Agraria: Berikut Peraturan dan Contoh-Contoh.* Bandung: Alumni. Halaman 85

dokumen ini tetap memiliki nilai strategis sebagai alat pembuktian apabila sengketa muncul. Pihak yang merasa dirugikan masih bisa mengajukan gugatan ke pengadilan dengan dasar perjanjian tersebut. Hal ini menjadikan perjanjian bawah tangan tetap relevan secara hukum dalam konteks pembuktian keperdataan, terutama bila para pihak tidak memiliki pilihan untuk membuat akta autentik pada saat transaksi dilakukan.[74]

Posisi perjanjian bawah tangan menjadi sangat lemah apabila berhadapan langsung dengan bukti administratif resmi seperti sertipikat hak milik. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sertipikat merupakan alat bukti terkuat yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang optimal. Oleh sebab itu, perjanjian bawah tangan sebaiknya hanya dijadikan langkah awal yang segera ditindaklanjutin dengan proses formalisasi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran di kantor pertanahan.[75]

Tidak dibuatnya akta autentik dalam proses peralihan hak atas tanah dapat membuka celah yang sangat besar terhadap timbulnya berbagai risiko hukum yang serius. Akta autentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang tinggi dalam hierarki alat bukti karena sifatnya sebagai dokumen resmi yang disahkan oleh pejabat berwenang. Ketika sebuah transaksi tanah hanya dibuat secara bawah tangan, maka bukti tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna.[76]

---

[74] Soemin, Soedharyo. 2020. *Status Hak dan Pembebasan Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 11.

[75] Suryodiningrat, R. N. 2021. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian.* Bandung: Tarsito. Halaman 7

[76] Ansil, C. S. T. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka. Halaman 5.

Salah satu konsekuensi langsung dari tidak adanya akta autentik dalam transaksi tanah adalah tingginya potensi terjadinya sengketa kepemilikan. Misalnya, jika tanah yang telah diperjualbelikan melalui perjanjian bawah tangan belum didaftarkan secara sah di kantor pertanahan, maka sertipikat masih mencantumkan nama pembeli lama. Dalam kondisi demikian, pemilik lama masih memiliki dasar legal untuk melakukan transasksi dengan pihak lain, apalagi jika disertai akta resmi.[77]

Tanpa akta autentik, pembeli akan mengalami hambatan serius dalam memperoleh hak atas tanah secara penuh dan sah. Proses pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan hanya dapat dilakukan dengan adanya akta autentik sebagai syarat administratif. Undang-undang Pendaftaran Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Tanpa pendaftaran tersebut, status kepemilikan tidak akan diakui secara resmi oleh Negara. Akibatnya, tanah tersebut tidak dijadikan jaminan ke Bank, tidak bisa dijual kembali secara legal dan tidak memiliki kekuatan hukum dalam transaksi formal lainnya.[78]

Masalah lain yang sering muncul adalah klaim dari ahli waris atau keluarga pemilik sebelumnya yang merasa tidak pernah memberikan persetujuan atau tidak mengetahui adanya transaksi jual beli. Karena tidak adanya pencatatan resmi dan sertipikat belum di baliknama, ahli waris atau

---

[77] Ruchiyat, Eddy. 2020. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.* Bandung: Alumni halaman 14

[78] Soeroso. 2020. *Perjanjian di Bawah Tangan*: *Pedoman Praktisi Pembuatan dan Aplikasi Hukum.* Jakarta: Prenada Media. Halaman 4.

anggota keluarga pemilik awal masih dianggap sebagai pihak yang memiliki legitimasi atas tanah tersebut. Mereka bisa saja melakukan gugatan ke pengadilan atau bahkan menjual ulang tanah tersebut kepada pihak ketiga.[79]

Dalam ranah pembuktian di pengadilan, akta autentik menjadi salah satu bukti yang sangat menentukan dalam proses persidangan. Hakim dalam sistem hukum Indonesia sangat memperhatikan kekuatan formil dari suatu dokumen, dan akta yang tidak dibuat secara autentik dianggap memiliki kedudukan lebih rendah. Perjanjian bawah tangan memang dapat digunakan sebagai bukti, tetapi hanya sebagai permulaan pembuktian yang memerlukan pendukung lain seperti saksi atau bukti tambahan. Pihak yang hanya memiliki dokumen bawah tangan akan sangat sulit untuk membuktikan hak miliknya jika pihak lawan memiliki dokumen resmi yang sah.[80]

Tidak hanya permasalahan yuridis, ketidakadaan akta autentik juga menyebabkan hambatan administratif yang signifikan. Misalnya dalam pengurusan balik nama di kantor pertanahan, permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Semua proses tersebut membutuhkan dokumen legal yang lengkap dan resmi, salah satunya adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa itu, pihak pembeli tidak bisa menyelesaikan kewajiban administratif, dan hal ini

[79] Indrajaya, Rudi, Ete Al. 2020. *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar.* Bandung: Refikan Aditama. Halaman 88.

[80] Al-Himni, Muhammad Aldi, & Ratna, Edith M. S. 2022. *Peralihan Hak atas Tanah Jual Beli di Bawah Tangan untuk Tanah yang belum Bersertipikat di Kabupaten Kubu Raya.* Semarang: Universitas Diponegoro.

membuat tanah tersebut tidak memiliki nilai guna secara hukum dan ekonomi karena statusnya belum pasti.[81]

Dalam perspektif yang lebih luas, tidak dibuatnya akta autentik dalam peralihan hak atas tanah juga berdampak buruk pada stabilitas sistem hukum pertanahan nasional. Ketidakjelasan status tanah akan menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah. Para investor, pengembang properti, maupun calon pembeli menjadi enggan berinvestasi di tanah yang tidak memiliki kejelasan hukum. Hal ini tentunya akan memperlambat pertumbuhan ekonomi sektor properti dan merugikan masyarakat luas yang membutuhkan tanah sebagai bagian dari kegiatan sosial maupun komersial.[82]

Keberadaan akta autentik tidak boleh dianggap sebagai prosedur formalitas semata, melainkan sebagai fondasi penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Dengan adanya akta autentik, hak atas tanah dapat dicatat secara resmi dalam buku tanah di kantor pertanahan, sehingga pihak yang tercantum di dalamnya memiliki legitimasi hukum penuh atas objek tanah tersebut. Ini bukan hanya memberikan rasa aman bagi pembeli, tetapi juga menciptakan tertib administrasi pertanahan dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.[83]

---

[81] Naufaldy, Muhammad Bintang, Arsil, Fitri, & Priandhini, Liza. 2024. *Kepastian Hukum Terhadap Pembeli Hak atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang mana Penjual Wanprestasi.* Depok: Universitas Indonesia.

[82] Deka, Adeka Andari Pernia. 2021. *Peralihan Hak atas Tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakkan Hukum.* Jambi: Universitas Jambi.

[83] Hidayat, Ramadhani. 2022. *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan yang telah di Waarmeking.* Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Halaman 123

Perjanjian bawah tangan dalam peralihan hak atas tanah sering dianggap sebagai solusi cepat oleh para pihak karena prosesnya yang praktis dan biaya yang lebih rendah dibandingkan dengan menggunakan akta autentik. Namun, meskipun perjanjian ini sah secara hukum jika memenuhi syarat perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), kekuatan pembuktiannya sangat terbatas. Perjanjian bawah tangan tidak memiliki kekuatan yang sama dengan akta autentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[84]

Dalam hukum acara perdata Indonesia, terdapat hierarki alat bukti di mana akta autentik memiliki posisi tertinggi sebagai bukti tertulis yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebaliknya, perjanjian bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian jika tidak dibantah oleh pihak yang berkepentingan. Dalam praktiknya, ketika terjadi sengketa, pihak yang mengandalkan perjanjian bawah tangan harus dapat membuktikan keabsahannya dengan bukti lain, seperti saksi atau bukti pendukung lainnya. Hal ini sangat berbeda dengan akta autentik yang sudah dianggap sah dan tidak perlu dibuktikan ulang karena dihadapan pejabat yang berwenang.[85]

Kekuatan hukum perjanjian bawah tangan menjadi semakin rapuh jika terdapat perbedaan pemahaman antara para pihak tentang isi perjanjian. Salah

---

[84] Ramadhani, R. 2022. *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, 3(1), 45.

[85] Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*. Jurnal Privat Law, 8(1), 144

satu pihak bisa saja mengklaim bahwa perjanjian tersebut dibuat di bawah tekanan atau bahwa isinya tidak mencerminkan kehendak mereka. Tanpa adanya pengesahan pihak ketiga yang netral seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengadilan akan kesulitan menilai kebenaran isi dokumen tersebut. Proses pembuktian pun menjadi lebih rumit dan memakan waktu lebih lama, karena hakim harus menggali lebih dalam tentang niat dan kesepakatan para pihak. Hal ini bisa mengarah pada kesalahan penilaian oleh hakim yang bisa merugikan salah satu pihak.

Dalam konteks hukum pertanahan, meskipun perjanjian bawah tangan bisa digunakan sebagai alat bukti, hak kepemilikan atas tanah tidak serta-merta beralih hanya karena adanya perjanjian tersebut. Sertifikat tanah tetap menjadi satu-satunya alat bukti yang sah untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Tanpa adanya akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), peralihan hak atas tanah tidak akan tercatat dalam buku tanah atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, meskipun seseorang telah melakukan transaksi jual beli tanah secara bawah tangan dan memegang surat perjanjian, hak atas tanah tersebut belum diakui secara sah oleh negara.

Perjanjian bawah tangan memang bisa dijadikan alat bukti di pengadilan, tetapi sering kali memerlukan bukti tambahan untuk memperkuat posisinya. Misalnya, kesaksian pihak ketiga yang menyaksikan transaksi, bukti transfer pembayaran, atau korespondensi antara penjual dan pembeli. Tanpa adanya bukti pendukung yang cukup, perjanjian bawah tangan sering

kali tidak cukup kuat untuk menjadi dasar bagi hakim dalam memutuskan adanya peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, pihak yang mengandalkan dokumen bawah tangan harus mempersiapkan bukti tambahan yang kuat untuk mendukung klaim mereka dalam proses peradilan.[86]

Kekuatan hukum perjanjian ini tetap tidak sebanding dengan akta otentik. Hakim masih memiliki kewenangan untuk menilai apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat formil dan materiil yang sah. Jika ditemukan kekurangan dalam hal tanda tangan yang tidak sesuai, tanggal yang tidak jelas, atau tidak jelasnya objek yang diperjualbelikan, hakim dapat menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah dan tidak bisa dijadikan dasar hukum untuk peralihan hak atas tanah. Hal ini tentu akan merugikan pihak yang sudah membayar penuh untuk tanah tersebut karena mereka tidak bisa mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan perjanjian.

Apabila perjanjian bawah tangan digunakan dalam transaksi yang melibatkan pihak ketiga seperti ahli waris, kreditor, atau pembeli baru, situasinya menjadi lebih kompleks. Pihak ketiga tersebut mungkin tidak mengetahui atau tidak mengakui perjanjian tersebut, karena perjanjian tersebut tidak tercatat dalam sertifikat tanah atau buku tanah. Tanpa adanya pencatatan resmi, perjanjian bawah tangan kehilangan nilai publikasinya dan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hak dan merugikan pihak yang telah

[86] Velisia, M., & Tanawijaya, H. 2021. *Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Tng).* Jurnal Hukum Adigama, 4(2), 15.

beritikad baik dalam transaksi tersebut.[87]

Mengingat segala risiko hukum yang bisa timbul akibat penggunaan perjanjian bawah tangan, sangat penting bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi tanah untuk menghindari penggunaan dokumen semacam ini. Sebagai gantinya, menggunakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dapat memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi. Akta autentik tidak hanya memperkuat posisi hukum para pihak, tetapi juga menjadi dasar yang sah untuk pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, penggunaan akta autentik akan mencegah munculnya sengketa di kemudian hari dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pembeli maupun penjual.[88]

Pendaftaran tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan suatu sistem administrasi pertanahan yang memiliki dasar hukum kuat dan dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Proses ini didasarkan pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan lebih teknis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah ini bukan hanya kegiatan administratif semata, tetapi juga merupakan langkah legal yang menciptakan hak, menetapkan status hukum, dan memperkuat posisi pemilik tanah di mata

---

[87] Harsono, Boedi. 2020. *Hukum Agraria Indonesia.* Jakarta: Djambatan. Halaman 2.

[88] Boediono, Heerlien. 2021. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan.* Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 15.

hukum.[89]

Status hukum atas tanah menjadi sangat jelas setelah dilakukan pendaftaran, karena setiap bidang tanah yang didaftarkan akan memiliki data yuridis dan data fisik yang tercatat resmi dalam buku tanah dan surat ukur. Data yuridis mencakup identitas pemegang hak dan jenis haknya (seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai), sedangkan data fisik mencakup lokasi, batas, dan luas tanah. Dengan tercatatnya kedua aspek tersebut secara resmi, maka status tanah tidak lagi meragukan, sehingga memberikan kejelasan hukum bagi pemilik maupun pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.[90]

Pendaftaran tanah juga menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka pemilik memiliki alat bukti yang kuat, autentik, dan diakui secara hukum. Sertifikat ini merupakan bukti sah atas kepemilikan tanah, yang kekuatan pembuktiannya diakui dalam pengadilan. Dalam hal terjadi gugatan atau sengketa, maka pihak yang memiliki sertifikat atas nama mereka memiliki posisi hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan pihak yang hanya memiliki bukti berupa kwitansi jual beli atau dokumen bawah tangan yang tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).[91]

Pendaftaran tanah juga memfasilitasi transaksi hukum terkait tanah,

---

[89] Imadhani, A. 2024. *Keeabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan.* Semarang: Universitas Diponegoro. Halaman 189.

[90] Salim, H.S. 2020. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak.* Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 9.

[91] Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa. Halaman 6.

seperti jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan pembebanan hak tanggungan. Setiap perubahan hak ini harus dicatat dalam sistem pendaftaran tanah agar status hukum tanah tetap mutakhir. Hal ini penting karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjamin bahwa data yang mereka keluarkan adalah data terbaru dan akurat, sehingga pihak-pihak yang melakukan transaksi tidak dirugikan oleh informasi yang tidak valid. Dengan demikian, pasar tanah menjadi lebih transparan dan aman, serta memberikan rasa percaya kepada investor atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Dari sisi perlindungan hukum, pendaftaran tanah meminimalkan kemungkinan terjadinya sengketa yang disebabkan oleh tumpang tindih klaim hak, jual beli ganda, atau pemalsuan dokumen. Dengan basis data pendaftaran tanah yang dikelola secara sistematis, pemerintah memiliki catatan resmi tentang pemilikan dan penguasaan tanah. Ketika terjadi konflik, maka data tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk menyelesaikan sengketa. Tanah yang tidak didaftarkan rentan terhadap konflik, karena ketiadaan bukti resmi dan kejelasan status hukumnya.[92]

Pendaftaran tanah juga berfungsi sebagai instrumen pencegahan terhadap praktik mafia tanah, yang kerap memanfaatkan kelemahan sistem administrasi pertanahan untuk melakukan penyerobotan, penggandaan sertifikat palsu, atau manipulasi data kepemilikan. Dengan adanya sistem pendaftaran berbasis elektronik (seperti sertifikat elektronik dan sistem

[92] Soimin, Soedharyo. 2020. *Status Hak dan Pembebasan Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 11.

e-Land yang mulai dikembangkan), potensi terjadinya penyimpangan dapat diminimalkan karena setiap peralihan hak tercatat secara digital, terlacak, dan tidak mudah diubah tanpa prosedur hukum yang sah.[93]

Pendaftaran tanah turut berdampak pada nilai ekonomi tanah. Tanah yang telah memiliki sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan dapat digunakan sebagai jaminan dalam pinjaman di bank atau lembaga keuangan lainnya. Hal ini karena tanah yang telah terdaftar dianggap memiliki risiko rendah secara hukum, sehingga lebih dipercaya oleh lembaga pembiayaan. Dengan kata lain, pendaftaran tanah bukan hanya menciptakan kepastian hukum, tetapi juga membuka akses masyarakat terhadap sumber pembiayaan dan peningkatan ekonomi.[94]

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh Negara untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, warisan, pembagian hak bersama, serta pemberian hak tanggungan. Kewenangan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab besar untuk menjamin keabsahan dan kejelasan status hukum atas tanah yang dialihkan, baik dari aspek administratif maupun substansi perjanjian.

---

[93] Suryodiningrat, R. M. 2021. *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian. Bandung:* Tarsito. Halaman 7.

[94] Ansil, C. S. T. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka. Halaman 5.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan sebagai alat bukti autentik, artinya memiliki nilai pembuktian yang sempurna dalam hukum acara perdata. Akta ini kemudian menjadi dokumen yang wajib dilampirkan dalam proses pendaftaran perubahan data yuridis hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), proses pendaftaran tidak dapat dilakukan, dan peralihan hak tidak akan tercatat dalam buku tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menjadikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bagian integral dalam rangkaian proses administrasi hukum pertanahan.[95]

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya berperan sebagai pencatat transaksi, tetapi juga berfungsi sebagai pengawas legal terhadap setiap peralihan hak. Sebelum membuat akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memeriksa keaslian dokumen kepemilikan, status hak atas tanah, kesesuaian identitas para pihak, serta memastikan tidak ada cacat hukum seperti paksaan atau penipuan. Proses ini menjamin bahwa setiap transaksi tanah dilakukan secara sah, sukarela, dan dapat dipertanggung-jawabkan di hadapan hukum.

Jika peralihan hak dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dokumen transaksi yang dihasilkan hanya berupa akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta

[95] Ruchiyat, Eddy. 2020. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.* Bandung: Alumni. Halaman 14.

otentik. Dokumen semacam ini lebih rentan dipersengketakan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian kuat jika diajukan dalam proses hukum di pengadilan. Akibatnya, status kepemilikan pihak penerima hak atas tanah menjadi tidak pasti dan rawan gugatan hukum dari pihak lain.[96]

Konsekuensi lainnya adalah ketidakmungkinan mendaftarkan peralihan hak ke kantor pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya menerima akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat sah pendaftaran peralihan hak. Jika akta tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka secara hukum tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya. Dengan demikian, pembeli atau penerima hak tidak memiliki kedudukan hukum yang diakui negara atas tanah tersebut, walaupun secara faktual ia telah menguasai dan mengelolanya.[97]

Transaksi tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga membuka celah bagi kejahatan pertanahan seperti jual beli ganda, pemalsuan dokumen, atau pengalihan hak oleh pihak yang tidak berwenang. Banyak kasus mafia tanah bermula dari peralihan hak secara informal yang tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini memperlihatkan bahwa keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) penting untuk menghindari terjadinya praktik-praktik ilegal dalam transaksi pertanahan.

Transaksi tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bisa

---

[96] Soeroso. 2020. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktisi Pembuatan dan Aplikasi Hukum.* Jakarta: Prenada Media. Halaman 4.

[97] Indrajaya, Rudi, Et Al. 2020. *Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar.* Bandung: Revika Aditama. Halaman 88.

menimbulkan masalah dalam aspek perpajakan. Dalam proses pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memverifikasi dan memastikan bahwa kewajiban pajak seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) telah dibayar. Tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kewajiban perpajakan bisa terabaikan atau tidak tertib, yang dapat menimbulkan sanksi administratif bagi para pihak serta menghambat legalisasi hak atas tanah secara keseluruhan.[98]

Perjanjian bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melalui pejabat yang berwenang (seperti notaris atau PPAT), dan ditandatangani secara pribadi. Meskipun sah sepanjang memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per), namun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik. Oleh karena itu, apabila perjanjian ini ingin diperkuat, terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh agar memperoleh nilai pembuktian lebih tinggi dan dapat digunakan dalam proses hukum formal, salah satunya adalah dengan mengajukan permohonan pengesahan di pengadilan.

Langkah pertama untuk memperkuat perjanjian bawah tangan adalah dengan melakukan legalisasi atau waarmerking ke notaris. Dalam praktiknya, notaris akan mencatat bahwa perjanjian tersebut benar ditandatangani oleh

[98] Deka, Adeka Andari Pernia. 2021. *Peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegekan Hukum. Jambi: Universitas Jambi.*

para pihak di hadapannya. Namun, perlu dipahami bahwa waarmerking tidak mengubah akta tersebut menjadi akta otentik, hanya memperkuat aspek pembuktiannya jika sewaktu-waktu terjadi sengketa. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi perjanjian, hanya terhadap kebenaran tanda tangan dan tanggal.[99]

Upaya hukum yang lebih kuat adalah dengan mengajukan permohonan pengesahan perjanjian (homologasi) ke pengadilan. Ini umum dilakukan jika perjanjian tersebut menyangkut hak-hak penting, seperti perjanjian hutang piutang, jual beli tanah, pembagian harta warisan, atau perjanjian kerja sama usaha. Dengan adanya penetapan dari pengadilan, perjanjian tersebut memperoleh kekuatan eksekutorial dan dapat dieksekusi secara hukum apabila salah satu pihak ingkar janji.

Proses pengesahan ini biasanya dilakukan dengan mengajukan permohonan ke pengadilan negeri yang berwenang. Dalam permohonan, pemohon menjelaskan bahwa telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan menginginkan pengesahan demi kepastian hukum. Hakim akan menilai apakah isi perjanjian tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika permohonan dikabulkan, maka pengadilan akan menerbitkan penetapan (*beschikking*) yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang sama seperti putusan.[100]

---

[99] Al-Himni, Muhammad Aldi, & Ratna, Edith M.S. 2022. *Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Kubu Raya*. Semarang: Universitas Diponegoro.

[100] Hidayat, Ramadhani. 2022. *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan yang Telah di Waarmerking*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Halaman123

Dalam hal ini, perjanjian dijadikan bukti awal, dan pengadilan akan menilai kekuatan perikatannya berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Jika terbukti sah dan memenuhi unsur perjanjian, pengadilan dapat mengakui dan memutuskan bahwa perjanjian tersebut berlaku secara hukum dan wajib ditaati para pihak.[101]

Kekuatan hukum dari perjanjian bawah tangan dapat diperkuat pula dengan menghadirkan saksi yang mengetahui proses penandatanganannya. Ini penting dalam konteks pembuktian di pengadilan jika terjadi penyangkalan atau pengingkaran oleh salah satu pihak. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), khususnya Pasal 1875, disebutkan bahwa suatu akta di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh pihak yang berkepentingan mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta autentik. Namun jika isi atau tanda tangan disangkal, maka perlu dibuktikan dengan alat bukti lain seperti saksi dan petunjuk.[102]

Penting juga untuk memahami bahwa upaya penguatan perjanjian bawah tangan tidak serta-merta menggantikan fungsi pembuatan akta autentik oleh pejabat yang berwenang, khususnya dalam hal-hal yang diwajibkan oleh undang-undang, seperti peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks seperti ini, meskipun perjanjian bawah tangan diperkuat oleh pengadilan,

---

[101] Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*. Jurnal Privat Law, 8(1), 144

[102] Velisia, M., & Tanawijaya, H. 2021. *Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn.Tng)*. Jurnal Hukum Adigama, 4(2), 15

tetap tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Keberadaan notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di harihari akan datang. Kalau seorang pengacara membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.[103]

C. Putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp Memberikan Kontribusi Pada Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan

Konflik/sengketa dapat terjadi antara dua pihak secara individual, juga secara komunal, bahkan dapat melibatkan banyak pihak dan negara. Konflik/sengketa dapat terjadi dari bentuk yang sederhana sampai paling krusial. Berbagai sengketa diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok sebagai berikut:[104]

1. Sengketa keluarga, meliputi masalah waris, perceraian, perwalian.
2. Sengketa bisnis, meliputi masalah kontrak, persaingan usaha, sengketa

[103] R juli moertiono. 2021. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. All Fields of Science Journal Liaison Academia and Sosiety, 1(3), 252-262.

[104] Farid wajdi, ummi salamah lubis, daina susanti, 2023, *Hukum Arbitrase* dan *Alternatif Penyelesaian* Sengketa Bisnis. Sinar Grafika. Halaman 12

konsumen, dan perbankan.

3. Sengketa pertanahan, meliputi masalah yang berkaitan dengan hak hak tanah.

Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp merupakan kasus sengketa perdata yang menyangkut peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian bawah tangan. Sengketa ini muncul karena adanya dua klaim atas satu bidang tanah, di mana penggugat mendasarkan haknya pada suatu perjanjian jual beli yang tidak dibuat dalam bentuk akta autentik. Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan surat perjanjian biasa tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan hal inilah yang kemudian menjadi sorotan utama dalam perkara ini. Ketika timbul konflik hukum, maka validitas dan kekuatan pembuktian dari surat tersebut dipertanyakan di pengadilan, yang membawa persoalan ini menjadi penting untuk dianalisis secara yuridis.[105]

Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan bahwa meskipun perjanjian antara penggugat dan tergugat dibuat dalam bentuk di bawah tangan, selama memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), maka tetap memiliki kekuatan hukum. Pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian sah apabila memenuhi empat syarat, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dengan demikian, hakim

[105] Patahuddin, M. K. (2023). *Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lex Administratum.

menilai bahwa perjanjian jual beli tanah dalam perkara ini tetap sah dan mengikat para pihak, meskipun tidak dituangkan dalam akta autentik. Hal ini memberikan sinyal bahwa perjanjian bawah tangan masih dapat diakui sebagai bukti hukum apabila tidak ada cacat formil atau materil dalam pembuatannya.[106]

Secara tidak langsung, putusan ini juga menegaskan prinsip *pacta sunt servanda* bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Dengan demikian, selama tidak dibatalkan secara hukum, isi perjanjian tersebut harus dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak. Majelis Hakim mengakui bahwa meskipun tidak dicatatkan di kantor pertanahan, perjanjian itu mengikat secara perdata karena dibentuk dengan kesadaran dan persetujuan kedua belah pihak. Dalam konteks ini, pengadilan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dan telah melakukan jual beli berdasarkan kesepakatan nyata meskipun prosedur formal belum dilalui.[107]

Pengadilan tetap menekankan pentingnya aspek administrasi pertanahan, yaitu perlunya balik nama dan pencatatan hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum terhadap pihak ketiga yang mungkin juga memiliki itikad baik namun

---

[106] Paujiah, S. F. 2023. *Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah*. Jurnal Kebaruan, 1(1), 57.

[107] Pratiwi, I. G. A. A. L., Oleary, N. H., & Ujianti, N. M. P. 2020. *Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung*. Jurnal Konstruksi Hukum, 1(1), 176.

memperoleh hak atas tanah melalui proses yang formal dan terdaftar. Jika perjanjian bawah tangan tidak diikuti oleh pendaftaran hak, maka keberlakuannya hanya terbatas pada para pihak dan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum terhadap pihak lain di luar perjanjian. Oleh karena itu, pengadilan tetap menempatkan pendaftaran tanah sebagai unsur utama dalam perlindungan hukum atas tanah dalam konteks yang lebih luas.[108]

Putusan ini menjadi penting karena menunjukkan bahwa perjanjian bawah tangan memiliki tempat dalam sistem hukum Indonesia, meskipun bukan sebagai alat bukti yang sekuat akta autentik. Namun, pengakuan tersebut tetap disertai dengan pembatasan, terutama berkaitan dengan keberlakuan terhadap pihak ketiga. Dalam praktik peradilan, hakim harus mempertimbangkan tidak hanya aspek formil dari suatu alat bukti, tetapi juga substansi dan konteks sosial yang menyertainya. Dalam hal ini, hakim bersikap progresif dengan memberikan pengakuan terhadap bentuk-bentuk hukum informal selama tidak melanggar prinsip-prinsip hukum perdata.[109]

Putusan ini juga menjadi rujukan yang berharga bagi masyarakat yang selama ini terlibat dalam transaksi jual beli tanah secara informal karena keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan yang memadai. Dalam praktiknya, banyak masyarakat di daerah yang melakukan jual beli tanah secara sederhana tanpa melibatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

[108] Ginting, S. 2020. *Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat Di bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/PDT. G/2012/PN. MLG)*. Ilmu Hukum Prima.

[109] Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. 2023. *Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 3(4),

(PPAT), dan putusan ini memberikan angin segar bahwa hak mereka tetap bisa dilindungi jika substansi perjanjian mereka sah. Namun demikian, masyarakat tetap harus diarahkan untuk menyempurnakan transaksi mereka melalui proses formal agar terhindar dari sengketa di kemudian hari.[110]

Putusan ini memperlihatkan upaya pengadilan dalam menyeimbangkan dua prinsip dasar hukum perdata: kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum dicapai dengan tetap mendorong pentingnya pencatatan hak atas tanah, sedangkan keadilan diberikan kepada pihak yang telah bertransaksi secara sah dan beritikad baik meskipun tanpa prosedur formal. Dengan begitu, pengadilan tidak hanya menjadi penegak aturan tertulis, tetapi juga pelindung hak-hak riil yang timbul dalam masyarakat.[111]

Putusan Pengadilan Negeri Parigi No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap validitas dan kekuatan perjanjian bawah tangan, khususnya dalam konteks peralihan hak atas tanah. Dalam perkara ini, pengadilan menolak untuk mengakui perjanjian jual beli tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk surat pernyataan bawah tangan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Hal ini menguatkan posisi bahwa perjanjian di bawah tangan, meskipun dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara mutlak apabila

[110] Nur Azizah, Anggraeni E. K., & Nitinegoro, B. B. I. 2023. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan*. Jurnal Akta Notaris, 2(1), 84.

[111] Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. 2023. *Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt. G/2018/PN. Smg)*. UNES Law Review, 6(1), 7

menyangkut objek hukum yang menuntut formalitas tertentu seperti tanah.[112]

Validitas perjanjian di bawah tangan dalam hukum perdata Indonesia memang diakui, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per). Namun, perjanjian tersebut hanya berlaku secara terbatas, yaitu sebagai bukti antara para pihak yang menandatanganinya dan tidak dapat digunakan untuk mendaftarkan atau membuktikan peralihan hak atas tanah di hadapan negara. Dalam kasus ini, karena tidak ada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak ada pencatatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka secara administratif dan yuridis, tanah tersebut tidak pernah secara sah beralih dari penggugat kepada tergugat. Putusan ini menegaskan bahwa hukum pertanahan di Indonesia bersifat formil, dan mengabaikan prosedur formil akan menyebabkan perjanjian kehilangan kekuatan pembuktian.[113]

Implikasi lebih lanjut dari putusan ini adalah memperjelas bahwa bentuk dan mekanisme perjanjian dalam hal peralihan hak atas tanah tidak bisa hanya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per). Meskipun asas ini memperbolehkan siapa pun membuat perjanjian selama memenuhi unsur kesepakatan dan kepatutan, namun dalam hukum administrasi pertanahan, keabsahan perjanjian tetap tunduk pada peraturan

[112] Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. 2021. *Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan*. Warta Dharmawangsa, 15(2), 2

[113] Min, Soedharyo. 2020. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 110.

formal seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Ketidaksesuaian dengan prosedur hukum akan menyebabkan perjanjian tidak bisa dijalankan, bahkan dianggap batal demi hukum.[114]

Putusan ini juga memberikan sinyal kuat bagi hakim lain di masa depan mengenai cara melihat dan menilai kekuatan surat bawah tangan dalam proses pembuktian. Hakim dalam perkara ini menolak klaim tergugat meskipun tergugat telah menguasai tanah dalam waktu lama, karena tidak didukung bukti formil yang kuat. Hal ini mempertegas prinsip "hukum tidak melindungi orang yang ceroboh dalam menjaga haknya". Sekaligus menjadi peringatan bagi masyarakat bahwa penguasaan fisik atas tanah tanpa dasar hukum yang sah tidak akan memberikan jaminan perlindungan hukum jika timbul sengketa.

Dari sisi kepastian hukum, putusan ini memperkuat bahwa sistem pertanahan Indonesia menganut sistem publikasi positif-negatif, di mana pencatatan tanah pada buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi dasar legalitas kepemilikan. Tanpa pencatatan, maka hak atas tanah tidak diakui oleh Negara. Putusan ini bisa menjadi rujukan penting dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah yang telah mendaftarkan tanahnya secara benar dan menghindari penyalahgunaan surat bawah tangan oleh pihak lain untuk mengklaim hak secara sepihak. Ini sejalan dengan tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu memberikan jaminan kepastian dan

[114] Tama, Sudargo. 2021. *Masalah Agraria: Berikut Peraturan dan Contoh-Contoh*. Bandung: Alumni. Halaman 85.

perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).[115]

Kemungkinan besar, putusan ini akan memberikan kontribusi dalam pembentukan yurisprudensi, terutama dalam perkara sengketa tanah yang melibatkan akta bawah tangan. Karena banyak kasus tanah di Indonesia yang bermula dari perjanjian informal atau kesepakatan lisan, putusan ini dapat menjadi contoh konkret bagaimana pengadilan menilai kekuatan alat bukti dan menegakkan prinsip legalitas secara ketat. Jika diikuti oleh pengadilan lain, maka akan terbentuk pola putusan yang seragam dalam menyikapi kasus serupa, sehingga mampu mencegah terjadinya inkonsistensi dalam putusan pengadilan.

Putusan ini juga mendorong penguatan kelembagaan dalam penegakan hukum pertanahan, di mana Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus lebih aktif memastikan bahwa setiap peralihan hak tanah dilakukan sesuai ketentuan. Dengan adanya putusan ini, masyarakat juga akan terdorong untuk menempuh jalur legal dalam transaksi tanah dan menghindari praktik-praktik informal yang berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari. Maka, kontribusi putusan ini tidak hanya berlaku di ruang pengadilan, tetapi juga berdampak pada praktik masyarakat dan lembaga negara dalam bidang agraria.[116]

Putusan ini memiliki dampak edukatif, preventif, dan represif

---

[115] Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Halaman 60.

[116] Suryodiningrat, R.M. 2021. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito. Halaman 7.

sekaligus. Edukatif karena memberi pemahaman hukum kepada masyarakat bahwa transaksi tanah wajib mengikuti prosedur formal; preventif karena mencegah munculnya klaim liar atas tanah berdasarkan dokumen tidak sah; dan represif karena memberikan sanksi hukum melalui pembatalan hak pihak yang tidak memiliki dasar sah. Oleh karena itu, putusan ini memiliki potensi kuat untuk dijadikan rujukan akademik, praktis, dan yurisprudensial dalam menilai kedudukan dan konsekuensi hukum dari perjanjian bawah tangan, khususnya dalam hukum pertanahan Indonesia.[117]

Putusan Pengadilan Negeri Parigi No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp secara eksplisit menegaskan bahwa perjanjian jual beli tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk pernyataan bawah tangan tidak dapat dijadikan bukti sah atas kepemilikan atau peralihan hak atas tanah. Hal ini menegaskan bahwa pengadilan menjunjung tinggi prinsip legalitas dalam urusan agraria, yang tidak bisa dikompromikan hanya karena adanya kesepakatan personal antar individu. Dalam kasus ini, pihak tergugat tidak berhasil membuktikan secara hukum hak miliknya atas tanah karena tidak didukung oleh akta autentik yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hukum Indonesia, khususnya dalam konteks pertanahan, bukti kepemilikan yang sah harus memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perjanjian di bawah tangan, meskipun sah antar pihak berdasarkan

[117] Budiono, Herlien. 2021. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Halaman 15.

Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), tidak memiliki kekuatan untuk membuktikan hak atas tanah di hadapan Negara apabila tidak dilengkapi dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, meskipun terdapat penguasaan fisik atas objek tanah, hal itu tidak mengubah status legal kepemilikan di mata hukum.

Putusan ini menjadi pengingat bagi masyarakat bahwa transaksi atau peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara sah sesuai prosedur formal agar mendapatkan pengakuan dan perlindungan hukum. Masyarakat yang hanya mengandalkan surat pernyataan atau akta bawah tangan berisiko kehilangan hak mereka jika terjadi sengketa, karena kekuatan pembuktiannya sangat lemah. Ini menjadi bagian penting dari perlindungan hukum preventif, di mana hukum bertindak untuk mencegah potensi sengketa sejak awal dengan menegakkan aturan formal.[118]

Dari sisi kepastian hukum, putusan ini memperkuat prinsip bahwa sistem pertanahan Indonesia adalah sistem formil yang menganut asas legalitas dan membutuhkan pencatatan resmi. Tanpa pencatatan atau akta otentik, Negara tidak akan mengakui keberadaan hak atas tanah meskipun secara *de facto* tanah telah dikuasai dalam waktu lama. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian

[118] Santoso, Urip. 2021. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Halaman 11.

hukum dan perlindungan bagi pemilik hak atas tanah.

Putusan ini juga memiliki potensi kuat menjadi yurisprudensi di masa depan, khususnya dalam menyikapi kasus serupa yang kerap terjadi di berbagai wilayah Indonesia. Banyak konflik agraria yang bermula dari perjanjian informal atau transaksi yang tidak diformalkan dengan akta autentik. Dengan adanya putusan ini, pengadilan memberikan pedoman konkret bahwa alat bukti yang sah dalam perkara tanah harus memenuhi syarat legalitas sebagaimana diatur oleh peraturan pertanahan.[119]

Jika putusan ini konsisten diikuti oleh pengadilan lain, maka akan tercipta harmonisasi dalam penerapan hukum pertanahan dan mengurangi disparitas antarputusan yang sering terjadi. Ini penting karena ketidak-seragaman dalam interpretasi hukum dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan. Dalam konteks ini, yurisprudensi bukan hanya menjadi panduan hukum, tetapi juga alat konsolidasi sistem hukum nasional.[120]

Putusan ini memberikan dampak nyata terhadap praktik masyarakat dan aparat penegak hukum, terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. Kewajiban bagi para pihak untuk membuat akta autentik dalam setiap transaksi tanah kini tidak bisa lagi dianggap sebagai formalitas belaka. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa

[119] Cahyandari, C., Ludmilla, K. N., & Talia, F. O. D. 2025. *Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya: Universitas Airlangga. Halaman 76

[120] Harsono, Boedi. 2020. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Halaman 2

setiap perjanjian memenuhi ketentuan yang berlaku agar dapat memiliki kekuatan hukum di kemudian hari. Mereka juga harus memberikan edukasi hukum kepada kliennya agar tidak sembarangan membuat perjanjian bawah tangan.

Di sisi lain, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga harus menegakkan prinsip kehati-hatian dalam mencatat peralihan hak atas tanah. Tidak semua dokumen bisa dijadikan dasar pencatatan. Dengan adanya putusan ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mendapatkan legitimasi yuridis untuk menolak proses pencatatan yang tidak sesuai ketentuan hukum, terutama jika hanya berdasarkan perjanjian bawah tangan. Ini akan mencegah timbulnya hak ganda atau klaim sepihak atas objek tanah.

Masyarakat juga mendapatkan pelajaran hukum yang sangat penting dari putusan ini. Mereka diingatkan bahwa penguasaan tanah secara fisik tidak otomatis memberikan hak milik apabila tidak dibuktikan dengan dokumen sah. Edukasi hukum ini sangat penting di tengah maraknya praktik jual beli tanah secara informal yang sering terjadi di pedesaan maupun perkotaan. Dengan meningkatnya kesadaran hukum, diharapkan masyarakat akan lebih patuh pada prosedur formal dan menghindari potensi konflik hukum di masa depan.[121]

Nilai edukatif dari putusan ini terlihat dari cara hakim menguraikan pentingnya memenuhi prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah.

[121] Inting, S. 2023. *Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan*. Medan: Universitas Sumatera Utara.

Hakim tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga memberikan penjelasan hukum yang dapat menjadi pembelajaran bagi masyarakat luas. Penjelasan ini menjadi dasar bagi masyarakat untuk tidak mengandalkan surat pernyataan atau kesepakatan lisan yang tidak memiliki dasar yuridis.

Secara preventif, putusan ini mencegah berkembangnya praktik-praktik informal yang rentan menimbulkan konflik di kemudian hari. Ketegasan hakim dalam menolak bukti yang tidak sah mengirimkan pesan bahwa hukum tidak akan memberi ruang bagi penyalahgunaan dokumen tidak resmi. Hal ini dapat mendorong masyarakat untuk lebih disiplin dalam membuat dokumen hukum yang sah dan berkonsultasi dengan ahli hukum dalam melakukan transaksi.

Dari sisi represif, putusan ini memberikan sanksi tegas berupa penolakan terhadap hak yang diklaim berdasarkan dokumen yang tidak memenuhi syarat. Tindakan ini memperlihatkan bahwa hukum bukan hanya sebagai pedoman, tetapi juga sebagai alat pemaksa bagi mereka yang tidak patuh terhadap aturan. Dengan demikian, putusan ini menjadi contoh nyata bagaimana hukum ditegakkan secara konsisten, adil, dan sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan ketiga rumusan masalah yang telah diteliti, dapat disimpulkan bahwa :

1. Peralihan hak atas tanah dengan menggunakan perjanjian bawah tangan menurut hukum positif Indonesia pada dasarnya sah sejauh memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per), namun tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam sistem pertanahan karena tidak dibuat dalam bentuk akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akibatnya, peralihan hak tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama dan tidak memberikan perlindungan hukum maksimal bagi pemilik baru, terutama jika terjadi sengketa.
2. Kepastian hukum pun menjadi lemah karena status kepemilikan tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan yang resmi. Namun demikian, Putusan Pengadilan Negeri Parigi No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp menunjukkan bahwa pengadilan dapat mengakui dan menguatkan perjanjian bawah tangan jika terbukti sah menurut hukum perdata, telah dilaksanakan dengan itikad baik, dan tidak ada keberatan dari pihak lain.
3. Putusan ini memberikan kontribusi penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik meskipun tidak

melalui jalur formal pertanahan, namun tetap menegaskan bahwa pendaftaran tanah dan pembuatan akta autentik tetap menjadi instrumen utama untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan :

1. Perlu dilakukan sosialisasi dan edukasi hukum secara masif kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan akta autentik dan pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hukum, khususnya dalam transaksi jual beli atau pengalihan hak atas tanah.
2. Pemerintah dan lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharapkan dapat memperluas akses dan mempermudah prosedur administrasi pertanahan, terutama bagi masyarakat dengan keterbatasan ekonomi atau yang tinggal di wilayah terpencil.
3. Pembentukan regulasi atau pedoman yang lebih rinci terkait pengakuan dan pembuktian perjanjian bawah tangan dalam perkara pertanahan dapat menjadi langkah penting untuk mengisi kekosongan hukum dan meminimalisir perbedaan tafsir hakim dalam memutus perkara serupa. Terakhir, Putusan No. 243/Pdt.G/2021/PN Prp dapat dijadikan yurisprudensi yang mendorong terbentuknya standar perlindungan

hukum terhadap perjanjian-perjanjian yang telah dilaksanakan secara nyata namun belum berbentuk akta autentik, sehingga asas keadilan dan kepastian hukum tetap dapat dijaga secara proporsional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agus Yudha Hernoko, 2019.Hukum Perjanjian, Jakarta: Prenada Media

Agus Yudha Hernoko. 2019. Hukum Kontrak: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana.

Andra Tersiana. 2018. *"M*etode Penelitian". Jakarta: Anak Hebat Indonesia.

Arief Sidharta. 2020. Pengantar Ilmu Hukum: Filsafat dan Teori Hukum dalam
Perspektif Positivisme. Jakarta: Rajawali Pers.

Budiono, Herlien. 2021. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Dedi Pratama. 2022. Hukum Perjanjian dalam Perspektif KUHPerdata dan Hukum Islam. Jakarta: Pustaka Baru Press.

Djuhaendah Hasan. 2018. Lembaga Jaminan Kebendaan dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horizontal. Jakarta: Citra Aditya Bakti

Faisal, et.al, 2023, Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa. Medan:Pustaka Prima

Farid Wajdi, Ummi Salamah Lubis, Daina Susanti, 2023, Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Jakarta: Sinar Grafika

Fitria Dewi Navisa, Sunardi, 2024 Peraturan Jabatan dan Etika Profesi Notaris: Buku Ajar Magister Kenotariatan, Thalibul Ilmi Publishing & Education

Gautama, Sudargo. 2021. Masalah Agraria: Berikut Peraturan dan Contoh-Contoh. Bandung: Alumni.

Ginting, S. 2020. Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat Di bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/PDT. G/2012/ PN. MLG). Ilmu Hukum Prima (IHP), 3(1), 1.

Gunawan Widjaja. 2021. Hukum Perjanjian Indonesia: Konsep dan Implementasi dalam Praktik. Jakarta: Kencana

Harsono, Boedi. 2020. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan. Indrajaya, Rudi, et al. 2020. Notaris dan PPAT: Suatu Pengantar. Bandung: Refika Aditama.

Irfan Fachrul. 2023. Aspek Hukum Perjanjian dalam Transaksi Bisnis Digital.Jakarta: Prenada Media

Ishaq. 2017. "Metode Penelitian Hukum". Bandung: Alfabeta.

Jonaedi effendi. 2022. "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua". Jakarta: Prenada Media.

Kansil, C.S.T. 2020. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka.

Marzuki, Peter Mahmud. 2021. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana.

Muhammad, Abdulkadir. 2020. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.

B. Jurnal

Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. 2023. Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 3(4), 115.

Masud, Sutarni, N., & Hidayat, M. F. 2022. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya.Jurnal Hukum, 6(2), 140.

Nur Azizah, Anggraeni E. K., & Nitinegoro, B. B. I. 2023. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. Jurnal Akta Notaris, 2(1), 84.

Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. 2023. Analisis Yuridis KepastianHukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt. G/2018/PN. Smg). UNES Law Review, 6(1), 746.

Palit, R. C. 2015. Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. Lex Privatum, 3(2).

Patahuddin, M. K. 2023. Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lex Administratum, 11(1), 1.

Paujiah, S. F. 2023. Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Jurnal Kebaruan, 1(1), 57.

Pratiwi, I. G. A. A. L., Oleary, N. H., & Ujianti, N. M. P. 2020. Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung. Jurnal Konstruksi Hukum, 1(1), 176.

Pulungan, M. T., & Muazzul, M. 2017. Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 4(2), 60-71

R juli moertiono, 2024, Hukum perusahaan-perkembangan perusahaan dan jenis usaha di era informasimedan, umsu pres

R juli moertiono. 2021. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. All Fields of Science Journal Liaison Academia and Sosiety, 1(3), 252-262.

R juli moertiono. 2025. Upaya Pembuktian Tindak Pidana Pencurian Dengan Pemberatan Di Kejaksaan Negeri Tapanuli Selatan. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, 6(1), 139-144.

Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. 2021. Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. Warta Dharmawangsa, 15(2), 20

Ramadhani, R. 2022. Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, 3(1), 45.

Ridwan Khairandy. 2019. Pokok-Pokok Hukum Perdata. UII Press, Yogyakarta.

Rini Pamungkasih, 2009, 101 Draft Surat Perjanjian dan Kontrak. Gradien Mediatama

Ruchiyat, Eddy. 2020. Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA. Bandung: Alumni.

Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. 2020. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan.
Jurnal Privat Law, 8(1), 144.

Velisia, M., & Tanawijaya, H. 2021. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/ 2017/PN.Tng). Jurnal Hukum Adigama, 4(2), 1582.

Wijayanti, P., Silviana, A., & Ananingsih, S. W. 2017. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/ G/2015/PN. Smg). Diponegoro Law Journal, 6(2), 1.

C. Peraturan Perundang-undangan

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per).

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Prp.