

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM
(Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy)**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

OLEH:
MERY AJENG WIJAYANTI
NIM. 17103040063

PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2022**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1186/Un.02//PP.00.9/08/2022

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MERY AJENG WIJAYANTI
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040063
Telah diujikan pada : Selasa, 16 Agustus 2022
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 63030ea150b9b



Pengaji I

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 62f02bb02a97



Pengaji II

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6302779c66ca4



Yogyakarta, 16 Agustus 2022

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 63043063da0bb

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN PLAGIARISME



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-050-03/RO

SURAT PERTANYAAN KEASLIAN DAN PLAGIARISME

Yang betanda tangan dibawah ini:

Nama : Mery Ajeng Wijayanti

NIM : 17103040063

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya/penelitian saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan saya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 5 July 2022

Saya yang menyatakan,



Mery Ajeng Wijayanti

NIM. 17103040063

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Mery Ajeng Wijayanti

NIM : 17103040063

Judul : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 19 Juli 2022

Dosen Pembimbing Skripsi,

Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

ABSTRAK

Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan ke Kepala Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang memiliki kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, jual beli hak atas tanah di bawah tangan masih sering dilakukan oleh masyarakat di Desa Bagi Kecamatan Madiun Kabupaten Madiun. Biasanya praktik jual beli seperti ini didasarkan atas rasa saling percaya.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian pustaka dengan sifat penelitian deskriptif-analitis, yaitu menganalisa secara cermat mengenai kepastian hukum yang diberikan oleh Peraturan Perundang-Undangan atas jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan dengan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, dan untuk selanjutnya dianalisis dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini mengacu pada norma-norma dalam Perundang-Undangan yang berpatokan pada perilaku manusia yang dianggap pantas.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa: *pertama*, perjanjian jual beli yang dilakukan adalah sah secara hukum dan alat-alat bukti yang telah diajukan pembeli dapat meyakinkan Majelis Hakim. *Kedua*, kekuatan hukum akta di bawah tangan memiliki kekuatan yang dapat dipersandingkan dengan akta kekuatan hukum akta otentik sepanjang tidak adanya pengingkaran dari para pihak.

Kata Kunci: Jual Beli, Kepastian, Hak Atas Tanah, Di Bawah Tangan.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

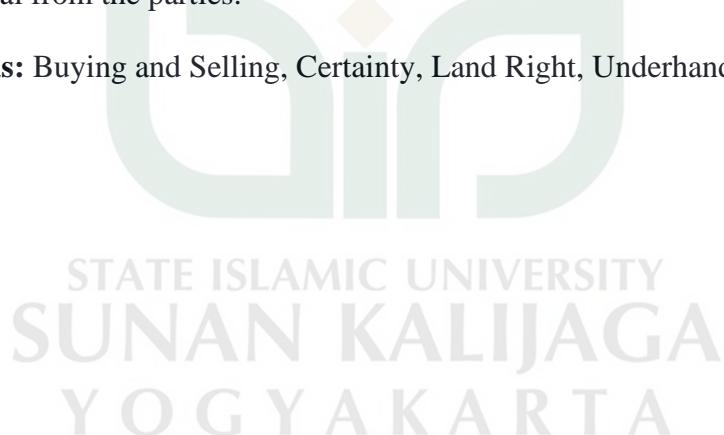
ABSTRACT

Legal actions regarding the sale and purchase of land are regulated in Article 37 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration which stipulates that every land sale and purchase agreement must be proven by a deed made by the Land Deed Making Official (PPAT) so that it can be registered with the Head Land Office to obtain land certificates as evidence that has legal certainty for holders of land rights. However, the sale and purchase of private land rights is still often carried out by the community in Bagi Village, Madiun District, Madiun Regency. Usually the practice of buying and selling like this is based on mutual trust.

The research method used by the author is library research with a descriptive-analytical nature, which is to carefully analyze the legal certainty provided by the Legislation for buying and selling land under the hand based on the strength of the proof of the deed under the hand, and for further analysis. with a normative juridical approach. This approach refers to norms in legislation that are based on human behavior that is considered appropriate.

The results of this study conclude that: first, the sale and purchase agreement made is legally valid and the evidence that has been submitted by the buyer can convince the Panel of Judges. Second, the legal force of the private deed has the power that can be compared to the legal force of the authentic deed as long as there is no denial from the parties.

Keywords: Buying and Selling, Certainty, Land Right, Underhand.



MOTTO

“Either you listen to them or focus on your decisions, pilih salah satu! You don’t have to listen to them. Suara bising akan selalu ada. Save your time and energy. Tapi, one you make your own decisions, there is no room for second guessing.”



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Keluargaku tercinta, rekan-rekanku seperjuangan serta almamater yang ku
banggakan.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي ارسل رسوله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله وكفى بالله شهيدا

اشهدان لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهدان سيدنا محمد عبده ورسوله

اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى الْأَئِمَّةِ اجْمَعِينَ ... امْبَعِدْ

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah senantiasa memberikan nikmat islam, iman, dan rahmat, serta hidayahnya. Serta shalawat dan salam semoga selamanya tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam. Atas-Nya penulis masih diberi kesehatan lahir dan batin sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan Judul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy)” sebagai syarat mendapatkan gelar sarjana.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penulisan karya ilmiah lainnya, meskipun demikian sangat jauh dikatakan dari sempurna. Penulis berharap, semoga skripsi ini memiliki nilai manfaat luas bukan hanya bagi penulis, melainkan bagi seluruh pembaca. Adapun terselesaikannya penyusunan skripsi ini tentu bukan atas kehendak penulis semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari pihak lain. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusun dalam penyusunan skripsi ini, terutama kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, SH., M.Hum.
3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., MA. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga dan bapak Faiq Tobroni, S.H.I., M.H., M.Sc., M.S.I. selaku Sekretaris Program Studi beserta jajarannya.
4. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.HUM. selaku Dosen Pendamping Akademik yang senantiasa selalu memberikan arahan kepada penulis dalam melaksanakan pembelajaran di program studi Ilmu Hukum.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan, serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini.
6. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus dan ikhlas membekali serta membimbing penyusun dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

7. Kedua orang tua saya, Bapak Patno dan Ibu Asminarti yang tidak pernah berhenti meneteskan keringat, mendo'akan, memberikan dukungan, memberikan kasih sayang yang tiada tara, memberikan motivasi saya dan seluruh putra-putranya dalam menggapai cita-citanya.
8. Kakak saya Hendhy Prabowo, Dony Kristiawan, Kristinawati, Rahayu Budiningtyas yang selalu memberikan dukungan dan motivasi yang luar biasa sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Kerabat saya Abdul Rohman dan Imam Buchori yang menambah semangat dan selalu ikut serta membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Keponakan saya Arkenzie, Wildan dan Darren yang selalu menjadi penghibur penulis.
11. Sahabat terbaik saya selama di perkuliahan: Zandan Rifat Anfasa, Andi Fuad, Nuansa dan Devi Riyani yang selalu merangkul, menemani, dan telah menjadi pendengar serta pemberi saran yang baik.
12. Sahabat tersayang: Livia Tristama dan Avita karena selalu menjadi pelangi dalam cerita hidup penulis yang menjadikan penulis tidak tahu apa artinya kesepian dan kesendirian.

13. Rekan-rekan dari Program Studi Ilmu Hukum (2017) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dan semua teman seperjuangan.
14. Teman-teman karena sudah berpartisipasi dalam cerita hidup penulis.
15. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini, yang tidak dapat penyusun tuliskan satu persatu.

Semoga Allah SWT memberikan balasan kepada mereka dengan sebaik baiknya balasan. Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun sehingga dapat menjadi masukan untuk perbaikan dan pengembangan penyusunan laporan-laporan ilmiah selanjutnya. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, Aamin yarobbal alamin. Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 28 Mei 2022



Mery Ajeng Wijayanti

DAFTAR ISI

ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoretik.....	11
F. Metode Penelitian.....	19
G. Sistematika Pembahasan	22
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL AKTA OTENTIK, AKTA DI BAWAH TANGAN DAN JUAL BELI TANAH	24

A. Akta Otentik	24
B. Akta di Bawah Tangan	28
C. Pembuktian Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan	31
D. Jual Beli Tanah.....	42
BAB III PUTUSAN PENGADILAN NEGERI No. 6/Pdt.G/2019/PN Mjy	50
A. Indentitas Para Pihak.....	50
B. Kronologi Kasus	51
C. Alat Bukti	57
D. Dasar Pertimbangan Hakim	58
E. Amar Putusan	64
BAB IV ANALISIS PUTUSAN PERKARA NOMOR 6/Pdt.G/2019/PN Mjy	
PERKARA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN	68
A. Putusan hakim dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy berdasarkan asas kepastian hukum	68
B. Kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik	80
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	88
CURRICULUM VITAE.....	95
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu kebutuhan fundamental setiap warga negara. Bumi, air dan ruang angkasa termasuk yang terkandung didalamnya, sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa memiliki fungsi sangat penting guna membangun masyarakat yang adil dan makmur sesuai yang di cita-citakan.¹ Ketentuan tersebut juga sesuai dengan pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan:²

“Bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.³ Menindaklanjuti pengaturan pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka

¹ Penjelasan Umum atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA).

² Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 33.

³ Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1987), hlm. 59.

memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Tanah yang diatur oleh hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, melainkan tanah dari aspek yuridisnya yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah.⁴ Kebutuhan akan tanah terlihat dari antusias setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Perubahan sosial masyarakat juga mengakibatkan pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan obyek tanah. Perubahan masyarakat ini secara tidak langsung berdampak juga pada cara memperoleh penguasaan pemilikan tanah.

Penguasaan pemilikan tanah dapat diperoleh berdasarkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang seharusnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵ Peralihan hak atas tanah dengan jual beli memerlukan kepastian hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah maka

⁴ Heru Kuswanto, “Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoarjo,” *Jurnal Spirit of Law*, Vol. 2 No. 2, (September 2016), hlm. 16.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 538-539.

setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:⁶

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Pada praktiknya jual beli yang dikenal ada 2 (dua) yaitu jual beli berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jual beli di bawah tangan yang masih berlangsung hingga sekarang.

Tetapi kenyataan yang ada tidak jarang atas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satunya adalah munculnya pihak lain yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Sementara dalam ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun dalam praktiknya sebelum adanya ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut di atas, sekitar tahun 1950an sampai dengan tahun 2000an Masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Madiun pada khususnya telah banyak melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan dan tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal

⁶ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1).

ini, pihak penjual dan pihak pembeli melakukan kesepakatan atas harga tanah. Jual beli yang dilakukan di masyarakat ini biasanya hanya dengan selembar kuitansi sebagai bukti pembayaran atas dasar saling percaya.

Yang menjadi persoalan, apakah jual beli di bawah tangan tersebut sah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat didaftarkan hanya dengan alas hak berupa surat jual beli yang di buat secara di bawah tangan tersebut. Selain itu Pihak Pembeli setelah melakukan jual beli tersebut tidak langsung mendaftarkan tanah yang telah dibelinya itu bahkan terkadang pihak penjual dan pihak pembeli telah meninggal barulah timbul sengketa antara ahli waris penjual dan pembeli. Hal ini apabila berlangsung lama akan menimbulkan celah dalam sengketa pertanahan.

Sengketa pertanahan dapat dikurangi dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah. Melalui pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan atas tanah yang disebut sertifikat tanah. Hal tersebut dikarenakan sertifikat dapat menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Perkara Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy merupakan salah satu contoh kasus dimana jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Mikik (SHM) No. 1374 atas nama Soemoharjo yang dilakukan di bawah tangan karena jual beli dan rasa saling percaya. Dalam kasus tersebut, para penggugat yang merupakan anak/ahli waris dari Soemoharjo merasa berhak atas tanah bersertifikat tersebut yang merupakan warisan dari orang tuanya. Sedangkan, para tergugat melalukan transaksi jual beli dengan pemilik pertama atas sebidang tanah melalui jual beli di bawah tangan dengan buku asli sertifikat tanah yang masih belum dibaliknama. Namun, secara

fisik telah dikuasai oleh tergugat, begitu pula dengan kewajiban atas tanah telah menjadi tanggung jawab tergugat seperti pembayaran listrik, Pajak Bumi Bangunan (PBB), dan iuran lainnya. Maka daripada itu timbulah sengketa dan tuntutan hak atas tanah yang diklaim sebagai haknya, baik terhadap status tanah maupun kepemilikan.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut secara mendalam dan terperinci dengan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Tentang jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN.Mjy)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan atas uraian pemaparan latar belakang di atas, untuk memudahkan penulisan, terhadap permasalahan tersebut penulis merumuskan ke dalam dua rumusan masalah yaitu:

1. Apakah keputusan hakim dalam memutus perkara Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy sudah sesuai dengan kepastian hukum?
2. Bagaimana kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik pada Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy?

C. Tujuan dan Kegunaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dari secara teoritis maupun dari segi praktis.

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah penulis kemukakan di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui apakah keputusan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy sudah sesuai dengan keadilan hukum.

Penulis juga ingin menganalisis kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik pada Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy

2. Kegunaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

a. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran berupa wawasan dan ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu hukum perdata bahan referensi dan sumbangsih pemikiran untuk para akademisi dan praktisi hukum khususnya di bidang ilmu hukum keperdataan khususnya hukum agraria terutama yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan.

b. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan terhadap masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah terutama bagi pihak-pihak yang bersengketa dalam hal jual beli tanah dibawah tangan agar lebih mengetahui proses jual beli tanah yang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan juga dapat menjadi masukan untuk masyarakat dalam menghadapi wanprestasi.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka termasuk dalam hal penting yang harus dilakukan sebelum melakukan penelitian yang berisikan uraian sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu. Dalam hal ini penulis melakukan telaah dan kajian pustaka untuk mencari literatur yang berkaitan dengan topik yang akan diangkat oleh peneliti. Telaah pustaka ini dibuat untuk menghindari adanya kemungkinan terjadinya kesamaan-kesamaan terhadap penelitian terdahulu atau sebelumnya, penyusun telah melakukan kajian pustaka terkait dengan tema yang diteliti yaitu kekuatan hukum jual beli tanah dibawah tangan. Adapun telaah pustaka yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, sebagai berikut:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Jenny Mei Wijaya yang berjudul “Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:

80/Pdt.G/2013/PN.Plg)⁷ membahas mengenai apa yang melatar belakangi perjanjian jual beli dibawah tangan dan kekuatan pembuktian perjanjian jual beli dibawah tangan pada gugatan rekonsensi dalam Perkara Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.Plg. Hasil dari penelitian hukum ini menunjukkan bahwa hal yang melatarbelakangi perjanjian jual beli dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.Plg yaitu, biaya pembuatan akta yang relative mahal, pembuatan akta yang memakan waktu cukup lama dan pejabat yang berwenang membuat akta otentik jumlahnya sedikit dan lokasinya yang lumayan jauh. Disimpulkan juga bahwa kekuatan pembuktian perjanjian dibawah tangan tidak kuat atau lemah.

Perbedaan dengan skripsi yang ingin penulis teliti adalah dalam hal objek sengketa dan kajian penulis yang membahas mengenai bagaimana penyelesaian peralihan hak atas tanah di bawah tangan.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Lidiana Sulfi yang berjudul “Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Utang Piutang Pertanahan di DKI Jakarta (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621 K/Pdt/2012)⁸ membahas mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan secara paksa.

⁷ Jenny Mei Wijaya, “Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.Plg)”, *Skripsi*, Universitas Sriwijaya (2020).

⁸ Lidiana Sulfi, “Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Utang Piutang Pertanahan di DKI Jakarta (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621 K/Pdt/2012)”, *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah (2017).

Perbedaan dengan skripsi yang ingin penulis teliti adalah dalam hal objek sengketa dan juga kajian penulis yang lebih terfokus pada kepastian hukum jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Asroful Amri yang berjudul “Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara)”⁹ membahas mengenai bagaimana praktik pelaksanaan jual beli tanah secara dibawah tangan dan akibat hukum yang dapat ditimbulkan, serta untuk mengetahui faktor terjadinya jual beli tanah dibawah tangan, kendala dan upaya yang terjadi. Hasil survey menunjukkan jual beli tanah secara dibawah tangan yang dilakukan tidak mendapat persetujuan atau tanpa sepengetahuan ahli waris. Faktor yang menyebabkan masih banyaknya masyarakat yang melakukan praktik jual beli tanah secara di bawah tangan yaitu karena faktor biaya di PPAT yang dianggap mahal, juga karena ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya melakukan jual beli tanah melalui akta otentik.

Perbedaan dengan skripsi yang ingin penulis teliti adalah dalam hal fokus penulis yang lebih mengarah bagaimana kepastian hukum jual beli tanah dibawah tangan dan penyelesaiannya. Metode yang digunakan penulis adalah yuridis normatif dan sifat penelitian skripsi penulis adalah *library research*.

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Nisa Auliana Br.Tampubolon yang berjudul ”Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa

⁹ Asroful Amri, “Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara)”, *Skripsi*, Universitas Muria Kudus (2020).

Tegaltirto, Kec. Berbah, Kab.Sleman)”¹⁰ membahas mengenai praktik jual beli di bawah tangan yang mengakibatkan banyak pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan studi lapangan (*field research*). Hasil dari penelitian dan analisis data yang telah dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Desa Tegaltirto telah memenuhi unsur jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya objek jual beli dan harga yang dalam kasus ini sudah memenuhi unsur jual beli.

Perbedaan dengan skripsi yang ingin penulis teliti adalah dalam hal kajian penulis tentang kepastian hukum akta jual beli tanah di bawah tangan dan metode yang digunakan oleh penulis adalah yuridis normatif.

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Wilan dengan judul ”Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)”¹¹ membahas mengenai bagaimana faktor penyebab perjanjian, bagaimana peralihan hak atas tanah dan akibat hukum dari perjanjian jual beli hak milik atas tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan. . Hasil dari penelitian ini, maka memperoleh kesimpulan bahwa faktor yang menyebabkan jual beli tanah hak milik melalui akta di bawah tangan di Desa Padang Pulau adalah masyarakat menghindari biaya yang cukup mahal, pengetahuan masyarakat terkait dengan prosedur jual beli tanah

¹⁰ Nisa Auliana Br.Tampubolon, ”Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegaltirto, Kec. Berbah, Kab.Sleman)”, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga (2018).

¹¹ Wilan, ”Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)”, *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (2019).

masih kurang dan motivasi masyarakat yang masih tinggi dengan rasa kepercayaan antar sesama dalam melakukan jual beli tanah.

Perbedaan dengan skripsi yang ingin penulis teliti adalah dalam hal kajian penulis adalah kepastian dan kekuatan pembuktian akta jual beli tanah di bawah tangan dan juga sifat penelitian penulis *library research*.

E. Kerangka Teoretik

Adapun kerangka teoretik yang akan digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini ialah:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti berarti pedoman atau kelakuan sedangkan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif.

Menurut Sudikmo Mertokusumo, kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat pihak yang berwenang dan berwibawa agar aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus

diaati.¹² Sementara itu, Jan Michiel Otto mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam kondisi tertentu tersedia aturan atau keputusan yang jelas dan konsisten serta mudah diperoleh dan diterbitkan oleh negara.¹³ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan dan kemanfaatan. Norma-norma yang mengedepankan rasa keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati oleh masyarakat. Instansi-instansi kekuasaan menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk serta taat kepadanya.¹⁴ Apabila dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan, maka sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tujuan utama dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

- a. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.
- b. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
- c. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian

¹² Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hlm. 22.

¹³ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 23.

¹⁴ *Ibid.*,

mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Untuk melindungi hak-hak atas tanah sesuai amanat undang-undang maka diperlukan kepastian hukum untuk menjamin hak masyarakat tidak dapat diganggu dan keadilan secara moril dan aktualisasinya dapat terlaksana.

2. Teori Keadilan Hukum

Keadilan berasal dari kata adil yang berarti tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat netral atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan pada hakikatnya adalah salah satu dari tujuan hukum. Ada berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam yaitu keadilan *distributief* dan keadilan *communitatief*. Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *communitatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹⁵

Teori Hans Kelsen, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan

¹⁵ L.J Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm. 11-12.

didalamnya.¹⁶ Sedangkan menurut Kahar Mansur, adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.¹⁷

Teori keadilan ini berkaitan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Berpijak dengan keadilan menurut Kahar Mansyur yaitu meletakkan sesuatu pada tempatnya, jika dikaitkan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan yang mana disini jual beli yang dilakukan adalah sah menurut hukum adat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam hukum adat, apakah adil jika surat jual beli yang di bawah tangan tersebut tidak diterima dan tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran tanah pertama kali padahal jual beli tanah secara adat itu dilakukan sebelum adanya aturan yang mengharuskan jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Teori Perjanjian Jual Beli

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

¹⁶ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 7.

¹⁷ Kahar Mansyur, *Membina Moral dan Akhlak*, (Jakarta: Katam Mulia, 1985), hlm. 71.

melaksanakan suatu hal tertentu.¹⁸ Lebih lanjut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian sebagaimana menggambarkan terkait adanya dua pihak yang saling megikatkan diri.¹⁹ Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan klausul-klausul dalam perjanjian baik secara lisan maupun tertulis. Penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian memberikan akibat hukum bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak seperti undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*). Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kehendak (*consensuality*),
2. Kecakapan menurut hukum (*Capacity*),
3. Obyek tertentu
4. Klausula yang halal.

Syarat pertama dan kedua serta syarat ketiga dan keempat dalam Pasal *a quo* masing-masing merupakan syarat subyektif dan syarat obyektif suatu perjanjian.²⁰ Suatu perjanjian yang memiliki penyimpangan terhadap

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-12, (Jakarta: PT. Intermasa, 2008), hlm. 1.

¹⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUHPerdata)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 63.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. Ke-3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 228.

syarat subyektif tidak dapat menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya (*nietig*) tetapi hanya memberikan peluang atau kemungkinan bagi para pihak untuk mengajukan pembatalan (*vernietigbaar*) kepada pengadilan.²¹ Sedangkan apabila terjadi penyimpangan terhadap syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada (*void and ab initio*).²²

Sedangkan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²³ Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.²⁴

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu:

a. Barang/benda yang diperjual belikan

Bawa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut pasal

²¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Adita Bakti, 2001), hlm. 167.

²² *Ibid.*, hlm. 164.

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 1457.

²⁴ Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Beriku Peraturan-Peraturannya*, (Jakarta: Ghilmia Indonesia, 1987), hlm. 50-51.

1332 KUHPerdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Yang dapat menjadi objek jual beli adalah sebuah benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya.

Sedangkan yang tidak dapat diperjual belikan adalah:²⁵

1. Benda atau barang orang lain.
 2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
 3. Bertentangan dengan ketertiban
 4. Kesusilaan yang baik
- b. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang.

Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan metode pembayaran sebagai berikut:

1. Jual beli tunai seketika.
2. Jual beli dengan cicilan/kredit.
3. Jual beli dengan pemesanan/*indent*²⁶

²⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 50.

²⁶ <http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%20II.pdf> diakses pada tanggal 21 Oktober 2021 pukul 15.12 WIB.

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
2. Kewajiban menanggung kerugian atas kondisi cacat/kerusakan tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung cacat/kerusakan ini merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang sebagaimana sudah ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub dalam perjanjian jual beli, oleh karena bila tidak, jika harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya kan menjadi suatu perjanjian kerja.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengharapkan penelitian berjalan dengan maksimal dan dapat dipertanggungjawabkan, maka penulis membutuhkan metode yang tepat. Adapun metode yang digunakan penulis dalam penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian pustaka (*library research*) yang merupakan serangkaian kegiatan membaca, mengutip, mencatat buku-buku ataupun dokumen, menelaah perundang-undangan ataupun putusan hakim yang berkaitan dengan permasalahan penelitian dalam pengumpulan bahan hukum.²⁷ Penelitian ini berkaitan dengan bahan-bahan koleksi perpustakaan saja dan juga memungkinkan menggunakan bahan yang bersumber dari data empiris.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, penulis akan menganalisis, mendeskripsikan dan menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya, sehingga memperoleh gambaran yang baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang sudah ada atau sebaliknya.²⁸

²⁷ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi* (Bandung: Alfa Beta, 2017), hlm. 99.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 126.

Penulis ingin memberikan gambaran yang jelas terkait ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai kekuatan hukum jual beli tanah dibawah tangan dalam putusan Nomor 6/pdt.G/2019/PN Mjy.

3. Pendekatan

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis yaitu pendekatan yuridis normatif dimana dalam menganalisis permasalahannya dilakukan dengan cara memadukan berbagai bahan hukum (yang merupakan data primer) dan dihubungkan dengan metode normatif dari sudut pandang norma yang berlaku. Penelitian dengan pendekatan ini biasanya terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum.²⁹

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini bersumber dari kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan penelitian ini, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 12.

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor 6/Pdt.G/2019/PN.Mjy.
 - b. Data Sekunder
Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis berupa buku-buku atau tulisan ilmiah seperti jurnal, karya ilmiah, artikel-artikel dan lain sebagainya.
 - c. Data Tersier

Bahan hukum tersier merupakan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, majalah, indeks kumulatif dan lain sebagainya.

5. **Analisis Data**

Analisis data berupa pengolahan data penelitian merupakan tindak lanjut dari penelitian yang dilakukan. Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah pustaka terhadap hasil pengelolaan data yang didukung dengan teori-teori. Setelah seluruh data terkumpul, selanjutnya penulis akan melakukan analisis data dengan menggunakan analisis secara kualitatif dengan metode berpikir induktif yaitu pemaparan dari hal khusus ke umum dengan cara berpikir yang berangkat dari teori atau hal-hal khusus ke umum.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab dan masing-masing bab memiliki keterkaitan satu sama lainnya sehingga membentuk rangkaian kesatuan pembahasan.

Bab pertama, pendahuluan. Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penulisan, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, tinjauan konseptual. Bab ini membahas tinjauan umum tentang akta di bawah tangan, jual beli, tanah, dan jual beli tanah pada masa sebelum dan sesudah adanya Undang-Undang Pokok Agraria.

Bab ketiga, kronologi kasus. Bab ini menjelaskan tentang kronologi kasus, para pihak yang berperkara, kasus posisi, objek gugatan, tentang gugatan, tentang eksepsi, tentang bukti, dakwaan, pertimbangan hakim, amar putusan pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy.

Bab keempat, hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik dan penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertipikat hak milik pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy.

Bab kelima, penutup. Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang peneliti susun dan saran-saran yang dapat digunakan sebagai masukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian tentang jual beli tanah di bawah tangan (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy) di atas, maka penulis akan menyampaikan kesimpulan akhir, yaitu:

1. Praktik jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Bagi dalam Putusan Pengadilan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy pada pelaksanaannya pihak penjual dan pembeli telah sah untuk melakukan jual beli di bawah tangan dan melalui pembayaran secara lunas yang dibuktikan dengan surat perjanjian tertanggal 20 Mei 1991 sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy sudah sesuai dengan perspektif kepastian hukum karena parameter yang berkaitan dengan kedudukan akta jual beli di bawah tangan, pembuktian terhadap sertifikat yang belum sempurna atau dibaliknama telah memenuhi syarat sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam pembuktian di pengadilan tidak memiliki kekuatan bukti sempurna sama halnya dengan kekuatan pembuktian akta otentik. Akta di bawah tangan ini

akan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna jika akta tersebut memenuhi syarat lahir, formil dan materil. Akta di bawah tangan dalam kasus ini dapat dipergunakan untuk memenuhi kepastian hukum, hal ini juga menyangkut ketentuan Pasal 1876-1877 KUHPerdata. Secara singkat dapat dikatakan bahwa pengakuan tanda tangan pada suatu akta di bawah tangan berarti akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lengkap.



B. Saran

1. Sebaiknya masyarakat yang merasa berhak atas tanah, benar-benar menguasai tanahnya secara nyata, menjaga dan melakukan pendaftaran haknya, sehingga mendapat perlindungan dan memiliki kepastian hukum tetap.
2. Setiap perjanjian sewa-menyewa, jual beli, hutang piutang yang dibuat para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang, sebaiknya dilakukan oleh dan di hadapan pegawai umum yang berwenang dalam hal ini Notaris. Apabila terjadi sengketa dikemudian hari pembuktianya mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan sah menurut hukum.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Buku

Adjie, Habib, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, Surabaya: Citra Aditya Bakti, 2008.

Ali, Achmad dan Wiwie Heriani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana, 2012.

Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Apeldoorn, L.J Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

H.S, Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Harahap, M. Yahya, *Hukum acara perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

_____, *Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 1994.
- Hutagalung, Ny. Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta: 2005.
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*, Bandung: Alfa Beta, 2017.
- Kelsen, Hans, *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung: Nusa Media, 2011.
- Manan, Abdul, *Penerapan Hukum Acara Perdata dalam Peradilan Agama*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Mansyur, Kahar, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta: Katam Mulia, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-4, Yogyakarta: Liberty, 1993.
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-5, Yogyakarta: Lyberti, 1999.
- Miru, Ahmadi & Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH PERDATA)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty, 1997.

- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. Ke-III, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Parlindungan, AP, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung: Alumni, 1976.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandang, 1991.
- Rasyid, Harun Al-, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Samudera, Teguh, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung: PT. Alumni, 2004.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Adita Bakti, 2001.
- Sinaga, Sahat, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi: Pustaka Sutra, 2007.
- Situmorang, Victor M dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 1991.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 1992.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-12, Jakarta: PT. Intermasa, 2008.

Soetikno, Imam, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1987.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Syarief, Elza, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: Gramedia, 2014).

Zainal, Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.

Skripsi dan Jurnal

Amri, Asroful, “Praktik Perjanjian Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kecamatan Donorojo Kabupaten Jepara)”, *Skripsi*, Universitas Muria Kudus, (2020).

Bur, Arifin dan Desi Apriani, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Tanah di Indonesia,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, No. 2, Vol. 5, (Maret 2021).

____ “Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah”, *UIR Law Review*, No. 02, Vol. 01, (Oktober 2017).

Dananjaya, Nyoman Satyayudha, “Pembatalan Sertifikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1, No. 1, (September 2016).

Gerungan, Lusy K.F.R, “Kekuatan Akta di Bawah Tangan yang Telah Memperoleh Legalitas Dari Notaris” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado*, Vol. XX, No. 1 (Januari-Maret 2012).

Juanda, Enju, “Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia”, *Fakultas hukum universitas Galuh*.

Kasanah, Eko Pitri Nur, “Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan Pada Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN Tgl),” *Skripsi*, Universitas Pancasakti Tegal, (2020).

Kuswanto, Heru, “Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoarjo”. *Jurnal Spirit of Law*, Vol. 2, No. 2, (2016).

Meitinah, “Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan yang Telah Memperoleh Legalisasi Dari Notaris”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, No. 4, Tahun Ke-36, (Oktober-Desember 2006).

Palit, Richard Cisanto, “Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan” *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III, No. 2, (April-Juni 2015).

Riyanto, Benny, “Kebebasan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri” *Jurnal Hukum Yustitia*, Vol. 74, (Mei-Agustus 2008).

Sibuea, Harris Yonatan Parmahan, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali", *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, (2011).

Sulfi, Lidiana, "Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Utang Piutang Pertanahan di DKI Jakarta (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621 K/Pdt/2012)", *Skripsi*, UIN Syarif Hidayatullah, (2017).

Susanti, Nova, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Padang Pariangan", *Tesis*, Universitas Andalas, (2017).

Tampubolon, Nisa Auliana Br., "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegaltirto, Kec. Berbah, Kab.Sleman)", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, (2018).

Wijaya, Jenny Mei, "Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.Plg)", *Skripsi*, Universitas Sriwijaya, (2020).

Wilan, "Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)", *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, (2019).

Zulhadji, Ardiansyah, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960," *Lex Crimen*, Vol. V, No. 4, (April-Juni 2016).

Lain-lain

<http://digilib.unila.ac.id/9047/90/BAB%20II.pdf> diakses pada tanggal 21 Oktober 2021 pukul 15.12 WIB.

<https://text-id.123dok.com/document/4zpnw7x7y-jual-beli-tanah-menurut-uupa.html> akses tanggal 26 November 2021.

<https://litigasi.co.id/posts/jenis-alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata>, diakses 11 April 2022.

<https://www.pta-banten.go.id/artikel-pengadilan/744-memahami-onsplitsbare-aveu-dalam-persidangan-perdata>, diakses 11 April 2022.

<http://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-akta-otentik-dan-akta-dibawah-tangan/> diakses, 19 Juli 2022.

<https://www.idntimes.com/life/education/kiki-amalia-6/akta-dibawah-tangan/7>, diakses 29 Mei 2022.

<https://bppk.kemenkeu.go.id/content/berita/pusdiklat-pajak-kekuatan-pembuktian-spt-sebagai-akta-di-bawah-tangan-2019-11-05-be2c7ae6/>, diakses 29 Mei 2022.

<http://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-akta-otentik-dan-akta-dibawah-tangan/>, diakses 29 Mei 2022.