
**KEKUATAN HUKUM SURAT DIBAWAH TANGAN DALAM JUAL BELI
TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN
(STUDI DI DESA MARJANJI KECAMATAN SIPSISPIS KABUPATEN
SERDANG BEDAGAI)**

Riduwan Saragih

Email: saragihridwan3@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu: 1) Bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak jual beli tanah dibawah tangan di desa marjanji kecamatan sipispis kabupaten serdang bedagai; 2) apa saja faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah dibawah tangan di desa marjanji kecamatan sipispis kabupaten serdang bedagai; 3) Bagaimana kekuatan hukum surat dibawah tangan dalam jual beli tanah yang digunakan sebagai bukti kepemilikan di desa marjanji kecamatan sipispis kabupaten serdang bedagai.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kombinasi yuridis normatif dan empris. dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Kemudian analisis data menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian menemukan bahwa proses jual beli tanah di masyarakat desa marjanji dengan menggunakan praktek secara surat dibawah tangan dengan selebar kwitansi kemudian ditandatangani dan dibubuhi stempel kepala desa. adapun faktor masyarakat melakukan jual beli dibawah tangan karena sudah menjadi tradisi, prosesnya terbilang mudah cepat selesai dan juga tidak adanya PPAT atau PPATS di kecamatan sipispis. Kekuatan hukum surat dibawah tangan dalam jual beli tanah sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Maka kekuatan mengikat perjanjian secara dibawah tangan adalah peralihan haknya atas tanah tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah, hal ini karena untuk sahnya perjanjian tidak mutlak dengan akta yang dibuat oleh PPAT

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Surat Dibawah Tangan, Bukti Kepemilikan.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, selalu ada dimana-mana dimuka bumi dan secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan dikarenakan luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya terus bertambah. Salah satu sengketa tanah adalah jual beli yang dilakukan dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli sebagai akta otentik.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian atau sengketa. Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan prinsip “terang” dan “tunai.” Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum berwenang. Tunai artinya tanah dibayarkan secara tunai. Apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli tanah

Tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah, sebagaimana dikatakan oleh Adrian Sutedi:¹

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya pembangunan di bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan. Kondisi demikian, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat sementara ketersediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan peruntukan tanah itu sendiri.

Salah satu hal yang dapat menimbulkan masalah tanah yaitu mengenai tata cara peralihan hak atas tanah yang kerap tidak memperhatikan aturan yang berlaku, sehingga berpotensi menyebabkan sengketa pertanahan. Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak

¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 22

bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamalamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).²

Praktik masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan menurut hukum adat dilakukan dengan kepala adat atau kepala desa dan dibuktikan dengan kuitansi atau surat pernyataan jual beli tanah, kemudian ditandatangani oleh saksi-saksi dan para pihak batas tanah tersebut, sehingga jual beli tersebut sebenarnya tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang atau PPAT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pada kenyataannya masyarakat yang menggunakan perjanjian di bawah tangan atau bahkan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas Nama pemilik yang lama (penjual). Penyebab mereka lebih memilih jual beli di bawah tangan di antaranya adalah dikarenakan jual beli di bawah tangan terbilang cepat atau tidak memakan waktu yang lama, selain itu jual beli di bawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak.³

Jual beli atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.⁴

Desa marjanji memiliki luas wilayah sekitar 882.000 Ha (delapan ratus delapan puluh duaribu hektar), jumlah jual beli tanah tanah dengan menggunakan surat keterangan dari kepala desa pada tahun 2020 dan 2021 sebanyak 30 (tigapuluh) surat. Jarak ke ibukota kecamatan terdekat berjarak 6 (enam) km, Desa Marjanji terbagi menjadi 14 (empatbelas) dusun dan jarak dari ibu Kota kabupaten 51 Km (lima puluh satu).⁵ Sebagian besar wilayah desa marjanji merupakan daerah daratan yang kondisi geografisnya berbukit-bukit dan beriklim tropis, penduduk desa marjanji berasal dari berbagai daerah yang berbeda-beda, dimana mayoritas penduduknya yang paling dominan berasal dari Suku batak simalungun.

Dalam kenyataannya, di desa marjanji Kabupaten Serdang Bedagai terdapat praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali

² Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, h. 56.

³ R.Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria*, Penerbit Karya Anda, Surabaya, 2001, h.15

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 7

⁵ Data Kantor Desa Marjanji Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara 2021

belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan. Praktek jual beli tersebut banyak dilakukan di bawah tangan.

Jual beli tanah secara dibawah tangan sebagaimana yang terjadi di wilayah Desa Marjanji Kecamatan Sipispis dimana perjanjian jual beli di daerah tersebut dilakukan dibawah tangan antara pengurus desa dengan masyarakat tanpa adanya PPAT yang berwenang untuk melakukan pengikatan jual beli. Jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya dan telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli.

Salah satu contoh yaitu surat keterangan jual beli tanah dengan nomor: 18.45.14/590/V/2021 yang dibuat oleh kepala desa marjanji bapak hamadi (Nama Samaran) pada tanggal 04 mei 2021 yang menerangkan jual beli antara Henry Agustin Saragih (pembeli) dan Parida Wati Sinaga (penjual). Pelepasan hak atas Tanah beserta Tanaman yang ada didalamnya dengan Ganti Rugi sebidang tanah / sebagian tanah terletak di Dusun XIII Kelambir Desa Marjanji Kec. Sipispis Kab. Serdang Bedagai yang luasnya 9.600 M² (sembilan ribu enam ratus meter persegi).⁶

Berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum adat dikaitkan dengan pasal 2 ayat (1) ketentuan konversi UUPA, maka hak milik *yayasan, andareni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini* secara hukum dikonversi menjadi hak milik. Terhadap tanah- tanah tersebut menurut ketentuan pasal 19 UUPA Jo. Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus didaftarkan namun sebagian besar masih belum didaftarkan. Bagi tanah yang sudah didaftarkan memang tidak banyak mengalami hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut, tetapi untuk tanah yang belum didaftarkan ditemukan hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan peraturan pemerintah.”⁷

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya,

⁶ Data Kantor Desa Marjanji Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara 2021

⁷ Undang- undang Nomor 5 tahun 1960 pasal 26 ayat (1) tentang peraturan dasar pokok pokok agraria

misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa,

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

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki. Sesuatu yang oleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan aspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki, misalnya pemilihan tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Dengan kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia, menyebabkan dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960. Sehingga sejak tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia pada khususnya.

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama lamanya yang bersifat tunai, dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut dengan (PPAT) sebagaimana yang tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :⁸

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Jadi Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan (PPAT), khususnya masyarakat di pedesaan yang masih awam akan hukum. Pelaksanaan jual beli tanah di pedesaan pada umumnya masih banyak dilakukan dengan surat jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan dihadapan Kepala Desa. Sedangkan transaksi jual beli tanah dengan akta PPAT masih jarang dilakukan oleh masyarakat. Peran Kepala Desa dalam jual beli tanah dalam prakteknya adalah selaku saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa, membuat surat keterangan waris dan memungut biaya atas setiap transaksi jual beli tanah

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari PP Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a bahwa, Kepala Desa sebagai PPAT sementara yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual-beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹ Karena Kepala Desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan sifat paternalistik yang masih melekat erat, Kepala Desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, akibatnya seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya.¹⁰

Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan, bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang berlaku

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media Group, 2010, h 358

⁹ Rusmanto Hadiman, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Eresco, Bandung: 2011, h. 39.

¹⁰ Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Media Ilmu, Jakarta: 2008, h. 25.

sebenarnya. Semisal ketentuan mengenai jual beli hak atas tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa, kemudian oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, diubah menjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian atau sengketa. Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan prinsip “terang” dan “tunai.” Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum berwenang. Tunai artinya tanah dibayarkan secara tunai. Apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli tanah

Sudah sepatutnya melakukan transaksi jual beli tanah di depan PPAT. Lewat PPAT, maka transaksi yang kita lakukan sah dan legal serta memiliki kekuatan hukum yang pasti. Kekuatan hukum adalah suatu kondisi atau keadaan mengikatnya secara kuat suatu hukum pada suatu peristiwa atau hubungan hukum yang diakui secara hukum dan merupakan pokok bahasan yang sangat penting untuk menilai status suatu pemerintah atau kekuasaan suatu pemerintahan atau kekuasaan dianggap absah kalau terdapat kepercayaan umum bahwa kekuasaan tersebut sejalan atau sesuai dengan aturan-aturan yang telah diterima, artinya hadirnya kekuasaan tersebut didasarkan atas sesuatu yang diterima secara umum sebagai dasar membenaran.

PPAT juga nantinya yang akan berwenang dalam menerbitkan AJB. Perlu diketahui, AJB ini bukanlah sertifikat tanah. AJB merupakan salah satu dokumen yang merupakan bukti adanya transaksi jual beli yang berakibat adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Selain AJB, pembuktian transaksi juga masih bisa dilakukan dengan alat bukti lainnya. Namun, di dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses jual beli tanah hanya bisa dilakukan dengan akta dari PPAT sebagai bukti. Fungsi dari AJB sendiri adalah sebagai dasar bagi penjual dan pembeli dalam melakukan pertanggungjawabannya masing-masing pada proses jual beli tanah. AJB juga berfungsi sebagai bukti kuat untuk menggugat pihak lain jika melupakan kewajibannya

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 205.

tanggal 8 juli 1997, karena peraturan yang lama dipandang tidak mampu lagi untuk mendukung tercapainya pembangunan nasional Pendaftaran tanah ini meliputi Pendaftaran Tanah pertama kali dan pemeliharaan data.¹² Pemeliharaan data dilakukan apabila terjadi suatu perbuatan hukum jual beli tanah, maka perlu dilakukan suatu pembaharuan terhadap data kepemilikan dari suatu tanah tersebut.

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Sertifikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang tanah. Untuk memperoleh sertifikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan terdaftar nya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata terwujudnya jaminan keamanan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum.¹³

Sertifikat merupakan pembuktian yang sangat kuat dalam pembuktian sesuai Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

¹²*Ibid*, h. 73

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 152.

-
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak menyebutkan istilah jual beli Tetapi dalam Pasal 26 hanya menyebutkan dialihkan. Namun, di dalam pengertian di alihkan tersebut termasuk di dalamnya jual beli yang merupakan perbuatan hukum yang disengaja. Sehingga pasal tersebut secara tidak langsung dapat dipahami bahwa jual beli masuk dalam pengertian dialihkan.

Berkenaan dengan latar belakang di atas yang menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji adalah kekuatan hukum bagi pihak pembeli yang telah nyata-nyata sudah membeli tanah dari pihak penjual secara di bawah tangan, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT. Oleh karenanya penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Yang Digunakan Sebagai Bukti Kepemilikan Di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai”

KAJIAN TEORITIS

Teori yang dipakai dalam penulisan ini adalah teori Kepastian Hukum, teori Kesadaran Hukum dan teori Pembuktian

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum ini berguna untuk melihat apakah dalam permasalahan yang terjadi telah terwujud adanya kepastian hukum dalam kegiatan Jual beli secara dibawah tangan di Kabupaten serdang Bedagai dan apakah konsekuensi nya atau kepastian hukum bagi pihak yang melakukannya.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu

- 1) Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibedakan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah

Jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan, walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan

¹⁴Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 23

keadilan namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, sedangkan keadilan bersifat subjektif, individualistis dan menyamaratakan.¹⁵

Menurut Gustav Radbruch empat hal mendasar yang berhubungan dengan kepastian hukum, yaitu :

1. Hukum itu positif artinya hukum itu adalah peraturan peundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan kepada fakta.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.¹⁶

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang telah diputuskan.¹⁷ Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi dijadikan makna pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi Jus Incertum, Ibi Jus Nullum* (di mana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).¹⁸ Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁹

Dari pernyataan tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa hukum menciptakan suatu hukum yang konkret dan terbebas dari konsepsi abstrak yang akan menciptakan ketidakpastian. Hal ini sejalan dengan maksud dan tujuan dari asas kepastian hukum yang mana menjamin agar para pencari keadilan dapat menggunakan suatu hukum yang pasti dan konkret serta objektif, tanpa adanya keterlibatan dari spekulasi-spekulasi ataupun pandangan yang subjektif.²⁰

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan UUPA mencakup tiga hal, yaitu meliputi unsur kepastian hak, kepastian subyek, dan kepastian objek. Lahirnya kepastian terhadap unsur-unsur tersebut berkaitan erat dengan efektifitas pelaksanaan sistem hukum pertanahan dalam masyarakat.²¹ Adapun yang terjadi peraturannya tetap seperti demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan secara ketat, *lex dura sad tamen scripta* (Undang-Undang itu kejam, tetapi memang demikian bunyinya).²² Van Kant mengatakan bahwa “hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia agar kepentingan-kepentingan itu tidak

¹⁵Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, h. 160.

¹⁶Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*, Depublish, Yogyakarta, 2015 h. 51

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pradana Media Grup, Jakarta, 2008, h. 158.

¹⁸H. Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, h. 82.

¹⁹Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, h. 95

²⁰Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019, h. 20.

²¹Muchtar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, h. 7.

²²Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, h. 136.

diganggu” bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat.²³

Terdapat tiga hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Suatu hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*);
- b. Suatu hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan;
- c. Suatu fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan suatu hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.²⁴

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Kaitanya dengan penelitian ini teori kepastian hukum sangat tepat digunakan dalam penelitian ini untuk menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian jual beli atas tanah dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan jual beli atas tanah). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian peralihan hak atas tanah, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak pembeli maupun pihak yang menjual.

b. Teori Kesadaran Hukum

Paul Scholten yang dimaksud dengan kesadaran hukum adalah Kesadaran yang ada pada setiap manusia tentang apa hukum itu atau apa seharusnya hukum itu suatu kategori tertentu dari hidup kejiwaan kita dari mana kita membedakan antara hukum (*recht*) dan tidak hukum (*onrecht*) antara yang seyogyanya dilakukan dan tidak seyogyanya dilakukan.²⁵

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kesadaran hukum berarti kesadaran tentang apa yang seyogyannya kita lakukan atau perbuatan atau yang seyogyannya tidak kita lakukan atau perbuat terutama terhadap orang lain. Ini berarti kesadaran akan kewajiban kita masing – masing

²³OC.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, h. 44.

²⁴Achmad Ali, *Op. Cit*, h. 292-293.

²⁵Marwan Mas. *Pengantar ilmu hukum*, Penerbit Ghaila Indonesia, Bogor, 2014, h. 88

terhadap orang lain.²⁶

Di dalam diri setiap manusia maupun kelompok manusia, biasanya terdapat ide-ide tertentu tentang yang diinginkan dan apa yang sebaiknya dihindari. Ide-ide tersebut merupakan konsepsi-konsepsi abstrak di dalam diri manusia, yang secara sosio psikologis terbentuk atas dasar pengalaman-pengalaman yang diperoleh manusia di dalam pergaulan hidup. Sudah tentu, bahwa pengalaman-pengalaman tersebut terlebih dahulu mengalami semacam seleksi, atas dasar unsur-unsur mental yang terdapat di dalam diri manusia. Hal itu semuanya, antara lain mengakibatkan bahwa manusia kemudian memberikan ukuran-ukuran tadi adalah kaidah-kaidah atau norma-norma.

Manusia mempunyai konsepsi-konsepsi abstrak tentang yang diinginkan dan apa yang ditolaknya, yang kesemuanya itu dinamakan nilai (*value*). Di dalam nilai-nilai tersebut tercakup cita-cita untuk hidup teratur. Hal mana dapat mencakup berbagai bidang kehidupan seperti bidang ekonomi, politik dan juga sosial. Di dalam cita-cita demikianlah terumuskan konsepsi kesadaran hukum, yaitu suatu nilai yang menginginkan keserasian antara ketertiban dengan kebebasan.²⁷

Apabila seseorang berbicara mengenai kesadaran hukum, maka tidak jarang bahwa dia sendiri kurang mengetahui dengan tepat, apa yang dimaksudkan nya dengan kesadaran hukum tersebut. Ada kalanya hal itu dikaitkan dengan perasaan seseorang terhadap hukum, misalnya rasa keadilan. Kadang-kadang kesadaran hukum dikaitkan dengan masalah puas atau rasa tidak puas terhadap hukum yang ada. Tidak jarang pula kesadaran hukum itu dihubungkan dengan perilaku orang, artinya kalau perilakunya menyimpang dari hukum, maka tingkat kesadaran hukumnya rendah dan demikian pula sebaliknya.

Para ilmuwan berpendapat, bahwa tempat dari kesadaran hukum adalah sebagai perantara atau mediator antara hukum dengan perilaku manusia. Hukum, baik sebagai kaidah maupun perilaku yang unik, mempunyai tujuan agar kehidupan manusia dalam masyarakat, berlangsung dalam keadaan damai.²⁸ Ide tentang kesadaran warga-warga masyarakat sebagai dasar sahnya hukum positif tertulis ditemukan di dalam ajaran-ajaran tentang *rechts gefuhl* atau *rechtsbewusstsein* yang intinya adalah bahwa tak ada hukum yang mengikat warga-warga masyarakat kecuali atas dasar kesadaran hukumnya.²⁹

Alangkah banyaknya pendapat orang tentang kesadaran hukum, yang juga ditemukan dalam Repelita II Bab 27. Aneka macam pendapat tersebut kemudian dipergunakan untuk mengukur tinggi-rendahnya kesadaran hukum warga-warga masyarakat atau mungkin juga ada-tidaknya kesadaran hukum tersebut pada bahagian tertentu dari suatu masyarakat.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat, Edisi Pertama* Liberty, Yogyakarta, 1981, h.13

²⁷ Soerjono Soekanto & Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali, Jakarta, 1982, h. 222-223.

²⁸ *Ibid.*, h.227-228

²⁹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 310.

Menurut Scholten sebagaimana yang dikutip oleh Abdurrahman, bahwa “Kesadaran hukum itu adalah tidak lain dari pada suatu kesadaran yang ada dalam kehidupan manusia untuk selalu patuh dan taat kepada hukum”. Tidak jauh dengan yang disimpulkan Scholten, dari simposium kesadaran hukum masyarakat dalam masa transisi memberikan batasan bahwa pengertian kesadaran hukum itu meliputi pengetahuan tentang hukum, penghayatan terhadap hukum, dan ketaatan terhadap hukum.³⁰

Kesadaran hukum masyarakat adalah nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat tentang hukum, yang meliputi pengetahuan, pemahaman, penghayatan, kepatuhan/ ketaatan kepada hukum. Dengan demikian kesadaran hukum itu sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.

Di sini penekanan adalah nilai-nilai masyarakat tentang fungsi yang hendaknya dijalankan oleh hukum dalam masyarakat. Jadi nilai-nilai diharapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkret dalam masyarakat yang bersangkutan.

Dengan demikian, maka dapatlah dikatakan bahwa persoalannya di sini kembali pada masalah dasar daripada sahnya hukum yang berlaku, yang akhirnya harus dikembalikan pada nilai-nilai masyarakat. Ajaran-ajaran kesadaran hukum lebih banyak mempermasalahkan kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan perilaku manusia baik secara individual maupun kolektif. Oleh karena, kesadaran hukum banyak sekali berkaitan dengan aspek-aspek kognitif dan perasaan yang seringkali dianggap sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi hubungan antara hukum dengan pola-pola perilaku manusia dalam masyarakat.³¹

Masyarakat senantiasa mempunyai kebutuhan-kebutuhan utama atau dasar dan para warga masyarakat menetapkan pengalaman-pengalaman tentang faktor-faktor yang mendukung dan yang mungkin menghalang-halangi usahanya untuk memenuhi kebutuhan utama atau dasar tersebut. Apabila faktor-faktor tersebut dikonsolidasikan, maka tercipta sistem nilai-nilai yang mencakup konsepsi-konsepsi atau patokan-patokan abstrak tentang apa yang dianggap baik dan apa yang dianggap buruk.

Dari keterangan-keterangan di atas kiranya jelas bahwa hukum merupakan konkretisasi daripada sistem nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Suatu keadaan yang dicita-citakan adalah adanya kesesuaian antara hukum dengan sistem nilai-nilai tersebut.

Dengan demikian nyatalah bahwa masalah kesadaran hukum sebetulnya merupakan masalah nilai-nilai. Maka kesadaran hukum adalah konsepsi-konsepsi abstrak di dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketentraman yang dikehendaki atau yang

³⁰ O.K. Chairuddin, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, h. 106.

³¹ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, h. 316.

sepantasnya.³²

Teori kesadaran hukum sangatlah tepat digunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui apa saja faktor-faktor masyarakat melakukan jual beli atas tanah secara dibawah tangan dikarenakan kesadaran masyarakat terhadap hukum sangat rendah terhadap jual beli tanah yang harus dilaksanakan di hadapan PPAT sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah demi menjamin kepastian hukum dan hak-hak atas kepemilikan tanah.

c. Teori Pembuktian

Pembuktian berasal dari kata bukti, yang berarti keterangan nyata; sesuatu yang menyatakan kebenaran atau peristiwa.

Pembuktian menurut H. Drion adalah pembuktian yang bersifat historis, karena dalil-dalil yang hendak di buktikan dalam suatu persengketaan perdata merupakan sesuatu yang telah terjadi. Dengan demikian, pembuktian merupakan upaya untuk menjelaskan atau mengungkapkan suatu peristiwa yang telah terjadi secara in-concreto.³³

Pembuktian menurut Achmad Ali dan Wiwie mendefinisikan pembuktian (dalam hukum acara perdata) dengan batasan sebagai berikut:

“Upaya yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan persengketaan mereka atau untuk memberi kepastian tentang benar terjadinya peristiwa hukum tertentu, dengan menggunakan alat bukti yang di tentukan hukum, sehingga dapat dihasilkan suatu penetapan atau putusan oleh pengadilan”³⁴

Soedikno Mertokusumo memberikan penilaian bahwa kata “membuktikan” memiliki 3 (tiga) arti, yaitu:

- a. Logis, yaitu memberikan kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.
- b. Yuridis, yaitu pembuktian dengan memberikan landasan hukum yang cukup kepada hakim guna memberi kepastian terkait kebenaran peristiwa yang diajukan.
- c. Konvensional, yaitu membuktikan tidak hanya memberikan kepastian mutlak saja tetapi juga kepastian bersifat nisbi atau relatif yang mempunyai tingkatantingkatan, antara lain:
 - 1) Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka. Oleh karena, pembuktian didasarkan atas perasaan belaka maka kepastian ini bersifat intuitif dan disebut *conviction intime*.
 - 2) Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal. Pembuktian konvensional dengan karakteristik demikian disebut *conviction raisonnee*.³⁵

³²Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum: Suatu Analisa Sosiologi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, h. 159.

³³ Achmad Ali dan Wiwie Heryan, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta, Kencana, 2012, h.7.

³⁴ *Ibid*, h.21

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, h. 127-128.

Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh ketentuan hukum.³⁶ Didalam hal pembuktian atau proses pengungkapan fakta-fakta diperlukan alat-alat bukti, seperti perbuatan, pengakuan, pengucapan sumpah, dokumen, dan surat-surat. Setiap peristiwa hukum seharusnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena kedepannya bisa saja terjadi kesalahpahaman antara pihak satu dengan yang lainnya.³⁷ Sehingga dalam peristiwa hukum tersebut sangat perlu pembuktian dimana pembuktian tersebut bukan sekedar membuktikan dengan cara lisan namun dengan alat-alat bukti yang bisa meyakinkan orang bahkan seorang hakim sekalipun. Pembuktian sendiri sudah diatur dalam pasal 1865-1912 KUHPerdara dan Pasal 162-177 HIR atau Pasal 282-314 RBg.

Salah satu peristiwa hukum yang sering terjadi di masa kini yaitu peristiwa hukum tentang perjanjian. Suatu perbuatan hukum antara satu orang atau lebih dan mengikatkan dirinya atas dasar hukum disebut perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian bisa dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis, perjanjian lisan umumnya digunakan pada masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana sedangkan perjanjian tertulis umumnya berkaitan dengan suatu bisnis dan hubungan hukumnya kompleks seperti pembuatan surat di bawah tangan dalam perjanjian jual beli.³⁸ Satunya yaitu jual-beli tanah, dimana dalam peristiwa jual-beli tanah sangat memerlukan adanya suatu surat atau akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT bahkan dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikemukakan oleh P.N.H. Simanjuntak yaitu: “Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantara seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut”.³⁹

Di kalangan masyarakat awam, arti penting keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat apabila terjadi persengketaan belum sepenuhnya dipahami. Hal ini karena begitu banyak jenis surat tanah yang terdapat dalam masyarakat seperti Surat Keterangan Tanah, Surat Pengolahan tanah dan suratsurat keterangan lainnya yang dikeluarkan dan atau diketahui oleh pemerintahan setempat. Padahal sudah jelas dalam UUPA, dan PP No 24 Tahun 1997 yang

³⁶ Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2012, h.125

³⁷ I Made Udiana, “*Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*”, Denpasar, Udayana University Press, 2011, h.7

³⁸ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, “*Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*”, Denpasar, Udayana University Press, 2010, h.28.

³⁹ P.N.H. Simanjuntak, “*Hukum Perdata Indonesia*”, Jakarta, Kencana, 2015, h.325.

menyebutkan bahwa sertifikatlah sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka menjamin kepastian hukum atas penguasaan tanah, baik dikuasai dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, maupun hak-hak lain yang merupakan objek pendaftaran tanah. Hal ini memang bukan berarti bukti lain selain sertifikat tidak berlaku sebagai alat bukti. Akan tetapi bukti surat berupa sertifikat memiliki kekuatan yang lebih kuat dari bukti surat lain apabila keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dalam sertifikat sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kaitannya dengan penelitian ini bahwa teori pembuktian sangatlah tepat digunakan dalam penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum pembuktian surat jual beli atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dan apakah surat dibawah tangan dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan jika terjadi sengketa antara para pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah kombinasi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif adalah Penelitian hukum dengan cara kepustakaan atau bahan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya untuk menemukan ide, konsep, landasan dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian in.⁴⁰

Kaitannya dengan penelitian hukum normatif ini ialah studi penelitian kekuatan hukum jual beli hak atas tanah berdasarkan surat dibawah tangan di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai

Penelitian Yuridis Empiris adalah Penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuesioner).⁴¹

Adapun Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, metode deskriptif analitis adalah Suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti secara lengkap, akurat, menyeluruh dan sistematis. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulan nya.⁴²

336 ⁴⁰Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu media Publishing Malang, 2005, h.

⁴¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h. 34.

⁴² Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2009, h.

Penelitian ini bermaksud menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian di lapangan.⁴³

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Kekuatan Hukum

1. Pengertian Kekuatan Hukum

Ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”, artinya adalah penyelenggaraan Negara di segala bidang harus didasarkan pada aturan hukum yang adil dan pasti sehingga tidak didasarkan pada kepentingan ekonomi semata. Dalam hal ini setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum dan setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Selanjutnya dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, artinya pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum.

Menurut E. Utrecht bahwa :

Untuk memberikan definisi tentang hukum yang lengkap memang sulit namun menurut Utrecht perlu adanya suatu pedoman untuk dipakai pedoman/pegangan tentang apakah hukum itu. Pedoman yang dimaksud Utrecht, untuk dipakai sebagai pegangan adalah : “hukum adalah himpunan petunjuk-petunjuk hidup tata tertib suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan”.⁴⁴

Dalam pengertian secara luas keadaan yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau penerimaan secara umum, atau pengakuan sosial, misalnya penerimaan atas seseorang kelompok, atau perilaku yang dianggap sesuai dengan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Keabsahan merupakan pokok bahasan yang sangat penting untuk menilai status suatu pemerintah atau kekuasaan suatu pemerintahan atau kekuasaan dianggap absah kalau terdapat kepercayaan umum bahwa kekuasaan tersebut sejalan atau sesuai dengan aturan-aturan yang telah diterima, artinya hadirnya kekuasaan tersebut didasarkan atas sesuatu yang diterima secara umum sebagai dasar

⁴³Soerjono Soekanto, *Op Cit*, h. 63.

⁴⁴ R. Soeroso. Pengantar Ilmu Hukum. Bandung : Citra Persada, 1999, h.9

pembenaran. Sedangkan menurut kamus hukum absah artinya berlaku menurut peraturan atau undang-undang yang ada.⁴⁵

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara dan Pasal 165 HIR, bukti tertulis sendiri dibagi menjadi dua, yakni bukti tulisan otentik (akta otentik) dan bukti tulisan di bawah tangan. Bukti tulisan otentik sendiri adalah suatu surat perjanjian yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan (sesuai dengan undang-undang) oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan bukti tulisan di bawah tangan adalah surat jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan, atau tidak disaksikan oleh pejabat umum terkait, seperti notaris. Meski keduanya bisa dijadikan sebagai bukti tertulis di mata hukum, surat perjanjian yang dibuat di depan notaris memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi, dibanding surat yang dibuat di bawah tangan. Ketika surat jual beli tanah tersebut dibuat oleh/atau di hadapan notaris, isi surat perjanjian tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali pihak penggugat dapat membuktikan kekeliruan dari surat perjanjian tersebut, serta kebenaran dari apa yang ia tuntut.

Kekuatan hukum surat jual beli tanah di bawah tangan hanya ada ketika kedua belah pihak, baik penjual dan pembeli, sama-sama mengakui keabsahan dari surat tersebut. Akan tetapi, jika salah satu pihak memungkirkan tulisan/tanda tangan yang tertera pada surat, maka hakim akan memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan/tanda tangan tersebut diperiksa di pengadilan. Meskipun begitu keduanya mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan di depan pengadilan. Setidaknya ini lebih baik daripada tidak mempunyai pegangan yang kuat saat ada masalah dalam transaksi jual beli tanah.

2. Tujuan Adanya Kekuatan Hukum

Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers Teori kepastian hukum adalah: Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.⁴⁶

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian penting, yaitu

- a. Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan
- b. Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu tersebut.⁴⁷

⁴⁵ Sudarsono, *Kamus hukum*, Jakarta : Asdi Mahasatya, 2007, hlm.10

⁴⁶ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, h.163

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h 158.

Tujuan utama dari hukum itu ada ialah kepastian hukum, keadilan bagi sebagian besar masyarakat, dan yang terakhir memberi manfaat bagi masyarakat itu sendiri. Hukum diciptakan bukan untuk memperburuk keadaan, melainkan memberikan ketiga poin dari tujuan hukum di atas. Hukum perjanjian mengenal adanya asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.⁴⁸ Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

B. Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Yang Digunakan Sebagai Bukti Kepemilikan Di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai

1. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal tersebut dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum

Selain syarat sah perjanjian, transaksi jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁴⁹ Syarat materil dalam pelaksanaan jual beli tanah, adalah:

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan ;
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan ;
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum;
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

⁴⁸ Sukma Edi Putri, *Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli* Skripsi, Fakultas Hukum universitas Jember, 2020 h.13

⁴⁹Kurnia Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena, 2013,h.59

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.⁵⁰

Pada proses transaksi jual beli tanah, dikenal adanya 2 (dua) istilah, yaitu PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.⁵¹ Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

Dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB. Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syara-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Persiapan jual beli tanah Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya,
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala Desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya.⁵²

⁵⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009, h. 1

⁵¹ Sukma Edi Putri, *Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli* Skripsi, Fakultas Hukum universitas Jember, 2020 h.23

⁵² Made Dwi Yoga Prasantha, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan*, Universitas Mataram, Mataram, 2013, h.13

2. Bukti Kepemilikan

Dalam transaksi jual beli bahwa bukti kepemilikan tanah adalah sertipikat, akan tetapi dalam proses penerbitan sertipikat ada alat bukti yang dapat dijadikan pegangan seperti, “Akta Pindahan Hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, Pethuk Pajak Bumi/Landrente dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA”⁵³. Sertipikat yang dikeluarkan merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Selain sertipikat terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama Kemitir, Pethuk, Letter C, IPEDA, SPPT (PBB), untuk tanah-tanah milik adat, namun dokumen tersebut bukanlah tanda bukti kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayaran pajak.

Hal ini dapat membuktikan bahwa pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah yang patut diberikan hak atas tanah. Bukti kepemilikan tanah sebelum UUPA dikenal dengan sebutan Letter C, sedangkan bukti kepemilikan sesudah UUPA adalah sertipikat, sertipikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat. “Di Indonesia, sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”⁵⁴.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu : (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanda tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut

3. Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Jual-Beli

Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh ketentuan hukum.⁵⁵ Didalam

⁵³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h 7-8.

⁵⁴ *Ibid*, h. 1

⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, h.141.

hal pembuktian atau proses pengungkapan fakta-fakta diperlukan alat-alat bukti, seperti perbuatan, pengakuan, pengucapan sumpah, dokumen, dan surat-surat. Setiap peristiwa hukum seharusnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena kedepannya bisa saja terjadi kesalahpahaman antara pihak satu dengan yang lainnya.⁵⁶ sehingga dalam peristiwa hukum tersebut sangat perlu pembuktian dimana pembuktian tersebut bukan sekedar membuktikan dengan cara lisan namun dengan alat-alat bukti yang bisa meyakinkan orang bahkan seorang hakim sekalipun. Pembuktian sendiri sudah diatur dalam pasal 1865-1912 KUHPerduta dan Pasal 162-177 HIR atau Pasal 282-314 RBg

Salah satu peristiwa hukum yang sering terjadi di masa kini yaitu peristiwa hukum tentang perjanjian. Suatu perbuatan hukum antara satu orang atau lebih dan mengikatkan dirinya atas dasar hukum disebut perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerduta. Perjanjian bisa dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis, perjanjian lisan umumnya digunakan pada masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana sedangkan perjanjian tertulis umumnya berkaitan dengan suatu bisnis dan hubungan hukumnya kompleks seperti pembuatan surat di bawah tangan dalam perjanjian jual beli.⁵⁷ Perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan merupakan suatu kegiatan jual-beli pada umumnya.

Dalam peristiwa jual-beli salah satunya yaitu jual-beli tanah, dimana dalam peristiwa jual-beli tanah sangat memerlukan adanya suatu surat atau akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT bahkan dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikemukakan oleh P.N.H. Simanjuntak yaitu: “Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantaraan seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut”.⁵⁸

Dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang

⁵⁶ I Made Udiana, “*Rekontruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*”, Udayana University Press, Denpasar, 2011, h.7

⁵⁷ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, “*Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*”, Udayana University Press, Denpasar, 2010, h.28

⁵⁸ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, h.325.

memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerdata.

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya.⁵⁹ Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.⁶⁰

Jika salah satu pihak melakukan penyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu mendatangkan saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang di ajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar di tandatangani oleh pihak yang menyangkal.

Salah satu cara agar surat di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya, dan untuk memperkuat pembuktian dalam suatu perkara, maka surat yang dibuat di bawah tangan tersebut sebaiknya dilakukan legalisasi. Legalisasi yang dilakukan oleh notaris maka surat di bawah tangan tersebut akan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang hampir sama dengan surat autentik.

4. Kekuatan Hukum Surat Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Digunakan Sebagai Bukti Kepemilikan Di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kbupaten Serdang Bedagai

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.⁶¹

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah dianggap sah apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta autentik yang disahkan oleh pejabat yang

⁵⁹ Avina Risma Dewi, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana.2015

⁶⁰ I Made Udiana, *Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, 2016, h.185.

⁶¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 70

berwenang. Hal tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 37 angka (1) menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶²

Oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum. Mengenai kekuatan hukum sertipikat sebagai tanda bukti, ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menyatakan:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Fungsi sertifikat tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai data yuridis dan data fisik tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang di daftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya aedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.⁶³

Keberadaan sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Keberadaan surat di bawah tangan, sebagai salah satu pembuktian hak dalam penerbitan sertifikat pada kantor pertanahan, dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak. Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah terlebih dahulu harus dibuktikan dengan adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat

⁶² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁶³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, Jakarta, 2010, h.

diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan kepemilikannya. Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini bisanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surat di bawah tangan lain-lain.⁶⁴

Surat dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut tidak menyangkal, yang berarti ia tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut. Dalam Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHperdata) menyatakan: “maka yang disebut Bukti yaitu:

- a. Bukti surat
- b. Bukti saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Untuk kekuatan pembuktian dari pada surat dibawah tangan, berdasarkan apa yang dinyatakan oleh Subekti, dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, suatu akta di bawah tangan ialah :

Setiap akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, yang mana pembuktiannya dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik (*argumentum peranalogian/analogi*) apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu. Namun, apabila antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut ada yang menyangkal tanda tangannya, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut.⁶⁵

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sempurna disini berarti ialah akta tersebut dengan sendirinya dapat membuktikan dirinya sebagai akta autentik, dapat membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan oleh pejabat umum, dan akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan

⁶⁴ 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 Muhamadiyah Sumatera Utara, 2018

⁶⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1984, h.179

para ahli waris serta para penerima hak mereka. Akta autentik apabila dipergunakan dimuka pengadilan adalah sudah cukup bagi hakim tanpa harus maminta alat bukti lainnya⁶⁶

Surat di bawah tangan diakui dalam KUHPerdata. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari. Terdapat 4 syarat keabsahan perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kehendak (*Consensus, Agreement*)
Adanya kesepakatan kehendak (*Consensus, Agreement*) Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap saah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut.
2. Wewenang / Kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*)
Syarat wenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.
3. Obyek / Perihal tertentu
Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung
4. Kausa yang diperbolehkan / halal / legal
Maksudnya adalah bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat perjanjian untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan/ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 PP Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas

⁶⁶ Salim Hs, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 39-40

hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah⁶⁷, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 juga menjelaskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak juga harus dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT. Namun akta ini dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa karena jual beli yang dilakukan hanya menggunakan selebar kuitansi tanpa berkekuatan hukum tetap dan pembuktiannya tidak kuat untuk membuktikan apabila terjadi sengketa. Begitu juga dalam penjelasan Putusan Mahkamah Agung Nomor 665K/Sip/1979 yang menerangkan bahwa dengan terjadinya proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Kepala Desa dan dihadiri oleh lebih dari 2 orang saksi, serta harga yang telah diperjanjikan telah disepakati, maka jual beli tersebut dikatakan sah menurut hukum meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT⁶⁸

Sebenarnya yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Marjanji sudah memenuhi syarat materil. Mereka melakukan jual beli dalam keadaan sadar dan dilakukan tidak dengan sembunyi-sembunyi. Artinya adanya kesepakatan para pihak penjual dan pembeli, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam jual beli tanah dan adanya objek yang diperjualbelikan. Permasalahannya ada pada kegiatan mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka akan mengalami kesulitan karena terhalang dengan peraturan yang ada terutama Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah sangat jelas bahwa ketika terjadi jual beli maka wajib di hadapan pejabat sesuai aturan. Selain kesulitan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, terdapat dampak yang lebih besar lagi, yakni jika suatu saat terjadi permasalahan hukum terkait dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Pembeli tanah akan mengalami kesulitan untuk melakukan pembuktian karena suatu perjanjian dibawah tangan kedudukannya lebih rendah daripada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlu diketahui bahwa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT adalah akta otentik yang mana mempunyai kekuatan hukum yang sempurna tentang hal yang termuat di dalamnya sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mutlak.

Secara hukum surat keterangan tersebut tetap sah. Mendaftarkan tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional bukan merupakan syarat dalam sah dan tidaknya jual beli. Maka ketika jual beli terjadi meskipun di bawah tangan, sebenarnya hal tersebut telah sah di mata hukum dan tanah tersebut telah menjadikan pembeli sebagai pemilik yang sah. Terkait dengan sertifikat yang

⁶⁷ Dono Doto Wasono, "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)," Tesis, hlm. 14

⁶⁸ Yudha, Iqlimma Tania Puteri, *Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Hargotirto, Kulon Progo)* Skripsi Univesitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2019 h.71

didaftarkan tersebut hanya sebagai pembuktian dan juga agar ketika ada terjadi sengketa maka sertifikat tersebut bisa dijadikan sebagai bukti yang kuat terhadap permasalahan tersebut.⁶⁹ Terkait dengan keabsahan jual beli tetap sesuatu yang sah ketika para belah pihak sepakat dan tidak ada yang menyangkal terhadap surat.

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai hal tersebut sebenarnya bermaksud agar menjamin status hukum dan menjaga kepastian hukum oleh pemegang hak tanah tersebut terhadap objek tanah miliknya. Ketika masih di bawah tangan, hal itu sah secara jual beli. Tetapi masih sangat rentan ketika terjadi perselisihan karena kekuatan pembuktian surat di bawah tangan sangatlah lemah. Ketika tanah tersebut di daftarkan maka kekuatan pembuktiannya akan sempurna. Di antara surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan akta otentik dari PPAT sebenarnya tidak terlalu banyak perbedaan. Perbedaannya hanya terletak dalam proses dan prosedur pembuatannya. Kalau akta otentik maka dibuat kedua belah pihak dan kemudian dibuatnya di hadapan PPAT dan kemudian akan disahkan oleh PPAT. Sedangkan kalau surat keterangan jual beli itu sama-sama dibuat oleh para pihak di hadapan Kepala Desa yang kemudian akan diberikan stempel Kepala Desa sebagai pengesahan dari surat tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka kekuatan mengikat perjanjian dibawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanah nya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2454 K/Pdt/2015 tanggal 21 Januari 2016 tentang surat jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan antara INDIANA DRAKEL, RAMLAN DRAKEL, keduanya bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusumah Nomor 90, RT

⁶⁹ 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, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018, h. 64

004/RW 002, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding melawan HANY TAMBAYONG, bertempat tinggal dahulu di Kelurahan Kota Baru, RT 006/RW 002, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, sekarang bertempat tinggal di Kelurahan Kalumata Jalan Alun- alun, RT 15/RW 006 di rumah Babak Isak Tanlain, Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding. Dalam hal ini Mahkamah Agung menyatakan Bahwa alasan dari pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Judex Facti sudah tepat dan benar, Penggugat dapat membuktikan bahwa benar objek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang diperolehnya berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan tanggal 20 Januari 1979 dan kwitansi pembayaran tanah dan rumah tanggal 26 Januari 1979 adalah sah. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati tanah milik Penggugat tanpa ijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, Para Tergugat harus menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun, dalam keadaan kosong, Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena bersifat pengulangan, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Ternate dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, Memutuskan Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: INDIANA DRAKEL, Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Dalam Putusan nomor 523/Pdt.G/2019/PN.SMG tentang jual beli di bawah tangan atas tanah dan bangunan No.189 Kel. Meteseh, Kec. Semarang Selatan (sekarang Kec. Tembalang), Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 26-9-1990 No.5769/1990, Luas + 60 M2, antara Dartono Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jl. Cemara Indah III CA-20 Rt. 002/ Rw. 013 Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT. m e l a w a n SUKESI, pekerjaan ---, dahulu bertempat tinggal di Rumpun Diponegoro Jl. Elang Raya No.31 Rt.001/ Rw.004 Kelurahan Mngunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di seluruh wilayah hukum Negara Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

Majelis hakim Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir, Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek, Menyatakan sah jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas rumah dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 189 Kelurahan Meteseh, Kecamatan

Semarang Selatan (sekarang Kec. Tembalang) Kota Semarang, Gambar Situasi Tgl. 26- 9-1990 No.5769 / 1990, Luas + 60 M2, dengan batas – batas sebagai berikut : - Sebelah Utara : Jl. Bukit Kelapa Sawit III ; - Sebelah Timur : Rumah Bp. Bambang ; - Sebelah Selatan : Rumah Bp. Pambudi ; - Sebelah Barat : Rumah Bp. Haryanto ; Setempat dikenal dengan Jl. Bukit Kelapa Sawit III AJ.11 RT.002/RW.011 Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang dengan atas nama pemegang hak SUKESI (Tergugat), Menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli rumah dan tanah tersebut di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan proses balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Menetapkan memberi ijin kepada Penggugat untuk menindak lanjuti atas jual beli rumah dan tanah tersebut dengan mengajukan proses balik nama sertifikat atas rumah dan tanah tersebut, dari semula atas nama Tergugat (SUKESI) menjadi atas nama DARTONO (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.840.000,- (dua juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah).

KESIMPULAN

Kekuatan hukum jual beli yang dilakukan dibawah tangan di desa marjanji adalah sah karena telah memuat syarat tunai, riil dan terang sedangkan untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertipikat. Kekuatan mengikat perjanjian dibawah tangan tersebut tidak bisa dijadikan bukti kepemilikan karena peralihan hak atas tanah nya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Permasalahannya ada pada kegiatan mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka akan mengalami kesulitan karena terhalang dengan peraturan yang ada terutama Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli di bawah tangan, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat. Dimana sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUTAKA

A. Buku

Abdurrahman, Muslan, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: Umm Press.

Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung.

Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Asikin Zainal dan Amirudin, 2008, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

Chairuddin, O.K., 1991, Jakarta: *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika.

Christian Samuel, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-benda yang Berada di atasnya*, Jakarta: Media Ilmu

Chomzah, Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka

Dimiyati, Khudzaifah, 2004, *Teorisasi Hukum*, Surakarta, Muhammadiyah University.

Ghazali, Kurnia, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena.

Hadikusuma, Hilman, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Hadiman Rusmanto, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Bandung: Eresco

Hamidi, Jajim, 2011, *Optik Hukum Peraturan Daerah Bermasalah*, Jakarta: PT. Prestasi Pustaka Raya.

Harsono, Boedi 1971, *Pokok Agraria bagian Undang-undang Pertama*, Jilid Kedua, Jakarta: Jambatan

————— 1997, *Simposium undang-undang pokok agraria dan kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini*, BPHN Kalsel dan FH. Unilam, Bina Cipta

—————, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Penerbit Djambatan.

—————, 2004, *Undang-undang Pokok Agraria-Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanannya Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Penerbit Djambatan.

Hasibuan, Abdurrazaq, 2013, *Metodologi Penelitian*, Medan: Soft Media.

Huijbers, Theo, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kanisius

HS, H. Salim, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

—————, 2011, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta, Sinar Grafika

Ibrahim, Johnny, 2005, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu media publishing.

I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra dan I Ketut Artadi, 2010, “*Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*”, Denpasar, Udayana University Press.

Jajuli, Sulaeman, 2015, *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*, Yogyakarta, Depublish.

Kansil, OC.S.T. L, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

—————, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Balai Pustaka.

Lubis, M. solly, 2011, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.

Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pradana Media Grup.

Mertokusumo, Sudikno, 1981, *Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat, Edisi Pertama*, Yogyakarta, Liberty

Moleong, Lexi J, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Pt. Remaja Rosdakarya.

Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta, Liberty.

ND Mukti Fajar, Achmad Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Nurlinda, Ida, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers

Parlindungan, AP., 1973, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni

Purba, Hasim, 2006, *Suatu Pedoman Memahami Ilmu Hukum*, Medan: Cahaya Ilmu

Madmuji Sri, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers.

Mas, Marwan, 2014, *Pengantar ilmu hukum*, Bogor, Penerbit Ghaila Indonesia

Mertokusumo, Sudikno, 2022, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.

-
- Muhammad, Abdulkadir, 2012, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Mustafa, Abdullah 1982, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta: CV. Rajawali.
- Ruchiyat, Eddy, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cet. 2*, Jakarta, Kencana
_____, 2009, *Hukum Agraria dan hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Soekanto, Soerjono, 2011, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
_____, 2021, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
_____, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum: Suatu Analisa Sosiologi Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali.
- Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudarsono, 2007, *Kamus hukum*, Jakarta, Asdi Mahasatya.
- Sugeng Bambang, Sujayadi, 2011, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Jakarta: Kencana.
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*, Bandung, Alfabeta.
- Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- Sihombing, Irene Eka, 2005, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta, Universitas Trisakti.
- Sinaga HMT, Sahat, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi Pustaka Sutra.
Simanjuntak, P.N.H, 2016, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta Kencana.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2013, *Kebebasan Berkontak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.

Soehadi, R, 2001, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria*, Surabaya, Penerbit Karya Anda,

Soerodjo, Rawan, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Surabaya, Arkola.

Soeroso. R, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung, Citra Persada

Sunggono, Bambang, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Cet 5, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Andrian, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sumardjono, Maria S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas

Sri Mamudji, Soerjono Soekanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press.

Syahrani, Riduan, 1999 *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Udiana, I Made, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Denpasar, Udayana University Press.

_____, 2011, *Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Denpasar, Udayana University Press

Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Wahid, Muchtar, 2008, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Wiwie Heryan, Achmad Ali, 2012, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta, Kencana

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

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

C. Jurnal

Avina Risma Dewi, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana.2015

Dono Doto Warsono, 2020, *Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (Skpt) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)* Jurnal Mahasiswa S2 Hukum Untan.

I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *“Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak”*, Udayana University Press, Denpasar,

Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah, Ayu Trisna Dewi, *“Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan”*, Volume 15, Nomor 2. 2021

Made Dwi Yoga Prasantha, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram, 2013

Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, *“Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”*, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019,

Sukma Edi Putri, *Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli*, Skripsi, Fakultas Hukum universitas Jember, 2020

Tan Kamello, 2002, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, Tesis PPs USU, Medan.

Prancisca Romana Dwi Hastuti, *“Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)”*, *Jurnal Repertorium*, Vol. II, No. 2, 2015

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 Muhamadiyah Sumatera Utara, 2018

Yudha Iqlimma Tania Puteri, Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Hargotirto, Kulon Progo) Skripsi Univesitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2019