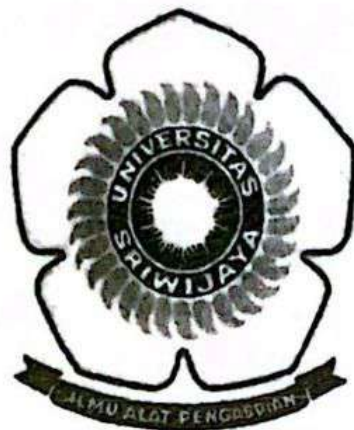


**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DI BAWAH TANGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt)**



Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

OLEH :

**NABILAH AL GHANIA HASIBUAN
02011382025360**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2024

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : NABILAH AL GHANIA HASIBUAN
NIM : 02011382025360
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DI BAWAH TANGAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt)**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif
pada tanggal 08 November 2024 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat
memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum


Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,


Pembimbing Pembantu,


Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002


Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum.
NIP.196003121989031002

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**


Prof. Dr. Ir. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP.196606171990011001



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nabilah Al Ghania Hasibuan
Nomor Induk Mahasiswa : 02011382025360
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 26 Oktober 2001
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya di teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai ketentuan yang berlaku.

Palembang, Juli 2024



Yang menyatakan,

Handwritten signature of Nabilah Al Ghania Hasibuan.

Nabilah Al Ghania Hasibuan
NIM. 02011382025360

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**"Towards success, there is effort and prayer, never be afraid to try,
in success there is a process that everyone goes through"**

- Nabilah Al Ghania Hasibuan -

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- 1. Kedua Orang Tua Tercinta**
- 2. Saudara-Saudari tercinta**
- 3. Keluarga Besar**
- 4. Sahabat dan orang terdekat tersayang**
- 5. Dosen Fakultas Hukum**
- 6. Alamamater Fakultas Hukum**

Universitas Sriwijaya

KATA PENGANTAR

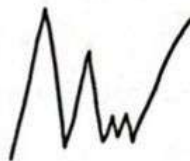
Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Alhamdulillah Puji dan syukur ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, kekuatan, juga kesehatan serta atas segala rahmatNya penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “ **Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Bawah Tangan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt)** dengan baik.

Pada kesempatan ini penulis juga ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak Drs. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembantu, dimana dalam hal ini telah berkenan untuk meluangkan waktunya dalam penulisan skripsi ini dan memberi nasihat juga saran dan pemikiran terhadap penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun terhadap skripsi ini.

Palembang, Juli 2024
Penulis,



Nabilah Al Ghania Hasibuan
NIM. 02011382025360

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya lah, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan bantuan serta dan dorongan dari banyak pihak. Dengan ketulusan hati, penulis ingin menyampaikan dan mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang berperan dalam memberikan bimbingan, saran, dukungan serta saran kepada penulis, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi yang berperan penting dalam penulisan skripsi penulis, sekaligus memberikan arahan, bantuan, kepada penulis. Terima kasih banyak atas segala arahan, ilmu yang diberikan ibu selama ini.

8. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Kedua Skripsi yang sangat berperan penting dalam penulisan skripsi penulis. Terima kasih banyak atas segala bantuan, bimbingan, ilmu yang diberikan bapak selama ini.
9. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H. selaku Penasehat Akademik yang dari awal penulis masuk kuliah hingga akhir dari perkuliahan yang selalu memberikan arahan dan motivasi.
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang sudah memberikan ilmu dan pengetahuan bermanfaat selama penulis dapat menyelesaikan pendidikan.
11. Kedua orang tua penulis Saifuddin Hasibuan S.T.,M.M. dan Masdina Siregar S.SOS., yang sangat penulis sayangi, terimakasih selalu mendoakan dan memberikan nasihat, kasih sayang serta dukungan kepada penulis.
12. Kedua adik penulis, Ariqah Hana Hasibuan dan Sultan Zain Hasibuan yang telah memberikan dukungan serta doa.
13. Mochammad Bachrudin selaku orang yang selalu mendengarkan keluh kesah harian penulis, serta meluangkan waktu dan menemani hingga sampai saat ini yang selalu memberikan dukungan serta memotivasi penulis.
14. Shafiyah Amalia Amin dan Rahma Ranni selaku sahabat penulis dari SMP yang telah memberikan dukungan dan meluangkan waktu dan tenaga dalam membantu penulis.
15. Teman-Teman penulis Detasya, Fauzia, Mutia, Inola, Morli yang telah menemani penulis dari awal perkuliahan hingga masa penulisan skripsi ini.
16. TIM F12 PLKH 2023
17. Teman-Teman Angkatan 2020 Khususnya PK Perdata.

18. Semua Pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini.
19. Terimakasih untuk diri sendiri karena telah bertahan selama ini dan tetap berjuang dalam menyelesaikan skripsi.

Palembang, Juli 2024



Nabilah Al Ghania Hasibuan
NIM. 02011382025360

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Teori	11
1. Teori Perjanjian.....	11
2. Teori Perlindungan Hukum.....	13
3. Teori Kepastian Hukum.....	14
F. Definisi Konsep	16

G. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Metode Pendekatan Penelitian	18
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	19
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	21
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	21
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	23
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	23
2. Dasar Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28
3. Syarat Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	31
4. Alat Bukti Dalam Hukum Perdata Tanah Dan Bangunan.....	41
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Di Bawah Tangan.....	45
1. Pengertian Akta Di Bawah Tangan	455
2. Jenis Akta Otentik Di Bawah Tangan	47
3. Kekuatan Hukum Pembuatan Akta Otentik Di Bawah Tangan	50

BAB III PEMBAHASAN	54
A. Kekuatan Hukum perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Dibuat Di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan Nomor : 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt.....	54
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Di Bawah Tangan	54
2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	55
3. Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan Nomor : 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt	63
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Bawah Tangan Berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt	70
1. Permasalahan Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah	70
2. Kerugian Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Bawah Tangan.....	74
3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Dirugikan Berdasarkan Putusan 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt	77
BAB IV PENUTUP	89
A. Kesimpulan.....	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN	97

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul: Kekuatan Hukum pada perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan di bawah tangan dengan sertifikat hak milik putusan No. 27/Pdt.G/2020 PN.Tgt. ini membahas tentang kekuatan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dibuat di bawah tangan dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang digunakan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk meneliti dengan teknik melaksanakan penelusuran terhadap peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Hasil dari penelitian menjelaskan bahwa Kekuatan Hukum pada perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan di bawah tangan dengan sertifikat hak milik putusan No. 27/Pdt.G/2020 PN.Tgt adalah sah dan secara yuridis tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik. Hal ini dibuktikan dengan adanya alat bukti tertulis yang dimajukan kepada pihak berperkara, sehingga keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh para pihak. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan itu lemah, karena masih menggunakan akta otentik untuk mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat.

Kata kunci : *Jual Beli, Akta Otentik, Jual Beli Tanah Dan Bangunan, Akta Di Bawah Tangan, Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Pembimbing Utama,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Pembimbing Kedua,



Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum.
NIP.196003121989031002

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata,



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara umum jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUH Perdata), yang menyatakan bahwa, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.¹ Dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.²

Tanah dan rumah merupakan kebutuhan primer, setelah sandang maupun pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis; aset penting dalam dunia industrisasi.³ Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari padakehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah.

¹ Luthfiah Rahma, DKK, “ Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl) ”, *Jurnal Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Vol 13 No.1 (2023), hlm.93.

² Rahmat Ramadhani, “ Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah “, *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3, No. 1, (2022), hlm.46.

³ Isnur, Eko Yulian, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, (Jakarta: Penerbit Pustaka Yustisia (2008), hlm.7.

Tanah dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang.⁴ Permasalahan sengketa tanah bukanlah merupakan hal yang baru di Indonesia. Masalah perebutan lahan telah terjadi antara kelompok masyarakat sejak zaman kolonial dimana terjadi berbagai peristiwa perselisihan pertanahan dan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Para pihak yang terkait dan berwenang menangani permasalahan sengketa tanah tersebut pasti memiliki berbagai cara yang berbeda untuk menyelesaikannya.

Ketergantungan manusia yang demikian besar pada tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kehidupan manusia.⁵

Kebutuhan tanah yang sedemikian memegang peranan penting baik dalam kehidupan manusia maupun dalam dinamika pembangunan dengan sendirinya disamping membawa dampak positif meningkatnya harga tanah sekarang dan juga membawa dampak negatif yaitu timbulnya konflik pertanahan dengan berbagai macam modus kejahatan.⁶

⁴ Luthfiah Rahma, Dkk, *Op.Cit.*, hlm.94.

⁵ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm.1.

⁶ *Ibid*, hlm.3.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Untuk dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subyek hukum yang melakukan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena keduanya berkaitan dengan perjanjiannya itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁷

Dewasa ini suatu kegiatan jual beli baik tanah ataupun bangunan sedang banyak terjadi di masyarakat. Kebutuhan hidup untuk keluarga dan usahanya mengalami suatu pelonjakan yang tinggi. Meningkatnya tuntutan akan hal tersebut, masyarakat menuntut pejabat yang berwenang untuk dapat melakukan suatu pelayanan dalam pembuatan perjanjian dan menjamin kepastian hukum dari yang diperbuat.⁸

Perjanjian jual beli yang dimaksudkan merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan

⁷ Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017), hlm.87.

⁸ Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.1.

KUHPerdata, khususnya pada Pasal 1866 KUHPerdata, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis, hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 KUHPerdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditanda tangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.⁹

Perlindungan hukum merupakan perlindungan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum ke dalam suatu bentuk perangkat baik yang bersifat prefentif atau bersifat represif, baik lisan atau tertulis. Perlindungan hukum merupakan upaya pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan hukum atau dengan perkataan lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum dalam rangka memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁰

Konteks perlindungan hukum ini yaitu perlindungan hukum terhadap para pihak dalam akta pengikatan jual beli sebelum dibuat Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Para pihak dalam akta pengikatan jual beli mendapatkan perlindungan hukum dari kekuatan pembuktian akta. Namun akta pengikatan jual beli masih mempunyai kelemahan yaitu bukan sebagai bukti peralihan hak atas

⁹ Luthfiah Rahma, *Op.Cit.*, hlm.94.

¹⁰ Rifky Anggatiastara Cipta, DKK, “ Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ”, *Jurnal Notarius*, Vol.13 No. 2, 2020, hlm.892.

tanah karena jual beli sebagaimana Akta Jual Beli.¹¹

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat dan tanpa ada campur tangan dari pejabat publik yang berwenang, serta tanpa standar tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Akta dapat dijadikan sebagai kekuatan pembuktian oleh para pihak. Apabila para pihak tidak mengingkari dan mengakui tanda tangan dalam perjanjian, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.¹²

Padahal jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang dimana dijelaskan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah bahwa perpindahan hak atas tanah dan hak atas rumah tinggal dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, penggabungan dan segala bentuk peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak secara lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang disetujui sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidak dapat untuk melakukan proses balik nama. Upaya lain yang ditempuh oleh pembeli dengan mengajukan pengesahan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan malalui pengadilan.¹³

¹¹ *Ibid*, hlm.893.

¹² Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin, "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertifikat Hak Milik", *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No.1, 2023, hlm.641.

¹³ *Ibid*, hlm.642.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt. Pada pokoknya menggambarkan jual beli tanah di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5. Pada saat dipersidangan, menurut keterangan saksi-saksi, disimpulkan bahwa Tergugat I dahulu telah menjual Objek Sengketa kepada Tergugat II, namun Objek Sengketa belum dilakukan balik nama atas nama Tergugat I sedangkan sekarang Tergugat I telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Dapat disimpulkan bahwa oleh karena Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya yang dibuktikan dengan relaas panggilan kepada Tergugat I tidak diterima sendiri oleh Tergugat I dan menurut Kepala Desa Laburan Baru dinyatakan bahwa Tergugat I sudah bukan lagi warga Desa Laburan Baru dan sekarang keberadaannya sudah tidak diketahui lagi, sehingga jual beli atas Objek Sengketa jelas tidak dapat dilakukan dengan Tergugat I.

Karena Penggugat telah berusaha, mencari Tergugat kemana-mana untuk diajak menindak lanjuti jual beli atas rumah dan tanah tersebut tidak pernah berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan Gugatan ini terhadap Tergugat melalui Pengadilan Negeri Tanah Grogot.

Dengan melihat contoh kasus dari putusan pengadilan tersebut, maka jual beli tanah yang bersertifikat hak milik haruslah sesuai dengan prosedurnya dan tata cara yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Adapun Lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersepakat dan tanpa ada campur tangan dari

pejabat publik yang berwenang, serta tanpa standar tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Akta dapat dijadikan sebagai kekuatan pembuktian oleh para pihak. Apabila para pihak tidak mengikari dan mengakui tanda tangan dalam perjanjian. Maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan yang sempurna seperti akta otentik.¹⁴

Proses jual beli menggunakan struktur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada Akta Jual Beli, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi Pengikatan Jual Beli, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, dimana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli).¹⁵

¹⁴ Futuhatul Magfirah dan Mohammad Jamin, “ Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land ”, *International Journal of Science and Society*, Vol.4, No. 2 (2022) , hlm. 153.

¹⁵ Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No.1 (2019), hlm.7.

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh Ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.¹⁶

Saat ini masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat publik yang berwenang, bahkan ada yang hanya menggunakan kwitansi, stempel, dan tanda tangan para pihak saja. Hal ini dilakukan atas dasar saling percaya antara kedua belah pihak dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah yang belum dialihkan dan masih atas nama pemilik lama yakni penjual.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, maka penulis ingin mengkaji kekuatan hukum pengikatan perjanjian jual beli yang di buat di bawah tangan, dasar hukumnya serta perlindungan hukum para pihak yang akan dituang dalam bentuk skripsi dengan judul “ **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI BAWAH TANGAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor27/Pdt.G/2022/PN.Tgt)** ”

¹⁶ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, hlm.48.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt) ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Bawah Tangan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt)?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk menjelaskan apa yang menjadi kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoretis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan manfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia terutama dalam ruang lingkup hukum perdata dalam kaitannya dengan ilmu hukum agraria khususnya dalam kesahan perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi para pihak terkait dalam praktik perjanjian jual beli tanah yaitu:

1) Penjual

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan memberi manfaat bagi masyarakat untuk lebih cermat dan teliti lagi dalam melakukan perjanjian jual beli tanah.

2) Pembeli

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dan menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban- kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan perjanjian jual beli tersebut.

3) Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat untuk Badan Pertanahan Nasional memberikan sosialisasi masyarakat mengenai prosedur jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

4) Notaris/PPAT

Penelitian ini diharapkan melakukan suatu perjanjian jual beli tanah maupun tanah beserta bangunan di atasnya dengan dilakukan dengan hati-hati tidak menimbulkan kerugian dari salah satu pihak tersebut.

E. Kerangka Teori

Kerangka teoritis adalah Konsep-konsep yang merupakan abstraksi dan hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti.¹⁷ Dalam penulisan skripsi ini ada beberapa jenis teori yang berkaitan terhadap masalah yang dibahas oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut beberapa ahli diantaranya yaitu: Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁸ Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Perjanjian tidak harus tertulis, akan tetapi dapat dilakukan dengan cara lisan. Perjanjian juga dapat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak-hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.¹⁹

Perjanjian diatur dalam ketentuan pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi, “ perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang

¹⁷ Bambang, Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 111.

¹⁸ R. Soebakti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hlm. 1.

¹⁹ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT Citra Aditya, 2011), hlm.3.

atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata perjanjian tersebut merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno, “Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”.²⁰

Definisi perjanjian adalah “ suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanjian untuk melaksanakan sesuatu hal”. Sedangkan syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 – pasal 1337 KUH Perdata, yaitu adanya :

- 1) Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti ada penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian.

- 2) Kecakapan Para Pihak

Pada dasarnya, semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

²⁰ Hananto Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian *Sportentertainment* Berbasis Nilai Keadilan”, *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol. 4 No. 1 (2017), hlm.66.

3) Mengenai suatu hal tertentu

Hal tertentu berarti dalam perjanjian tersebut terdapat objek yang diperjanjikan, yang paling tidak objek yang dimaksudkan dalam perjanjian dapat ditentukan jenisnya.

4) Sebab yang halal

Berarti perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum yaitu menunjuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²¹

Suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti sebab aturan tersebut mengatur dengan jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan adanya banyak pengertian dan tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Norma menekankan

²¹ C.S.T. Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta : Jala Permata Aksara, 2009), hlm.385.

pada aspek “seharusnya” atau “*das sollen*” dengan menyertakan beberapa peraturan yang wajib dilaksanakan. Aturan-aturan yang dibuat sebagai undang-undang menjadi pedoman bagi masyarakat dalam berperilaku. Kepastian hukum dimaknakan bahwa seseorang akan mendapat sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat.²²

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

²² Tata Wijayanta, “Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.14, No. 2 (2014), hlm.219.

- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²³

²³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.53.

Perlindungan hukum merupakan segala upaya yang dilakukan pemerintah demi menciptakan keamanan, penguasaan dan juga pemenuhan kesejahteraan hidup masyarakat yang sesuai dengan hak asasi yang ada sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Asasi Manusia.²⁴ Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran mengenai fungsi hukum, dimana hukum dapat menciptakan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kebermanfaatan, dan juga kedamaian.²⁵ Perlindungan hukum ini sebenarnya dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum *preventif* dan *represif*.²⁶

F. Definisi Konsep

1. Kekuatan hukum adalah suatu ketentuan hukum yang berakibat hukum definitif. Adanya akibat hukum definitif itu diartikan sebagai hak atau kewajiban yang sudah pasti akan dimanfaatkan oleh pihak yang memperoleh. dapat disimpulkan, bahwa kekuatan hukum itu bermanfaat untuk para pihak memperkuat kedudukan mereka dalam mempertahankan yang menjadi hak yang akan diperoleh.

²⁴ Margie G. Sopacua, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Perempuan Sebagai Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga (Kajian Prespektif Hak Asasi Manusia)", *Jurnal Sasi*, Vol. 22, No.1 (2016), hlm.77.

²⁵ Astri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019,) hlm.10.

²⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya : Peradaban, 2007), hlm.25.

2. Perjanjian pengikatan Jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilakukannya jual beli tersebut dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli antara lain sertifikatnya belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.
3. Tanah sebagai objek jual beli adalah suatu perjanjian jual beli tersebut Hukum Perdata terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya.walaupun yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, kalau hal yang kedua tersebut belum dilakukan, maka status tanah itu tersebut masih tetap hak milik penjual.²⁷
4. Perjanjian di bawah Tangan adalah suatu perjanjian yang ditandatangani oleh kedua pihak atau lebih yang tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.²⁸

G Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu,bertujuan untuk mempelajari beberapa gejala hukum tertentu untuk menganalisisnya, dan maka itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam sebagai fakta hukum tersebut kemudian

²⁷ Erwin Setiawan. (2011), “Hak Atas Tanah Menurut Para Ahli” , diakses melalui <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>, pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 20.00

²⁸ Annisa Rahmadani. (2020), Persepsi Masyarakat Tentang Dispensasi Nikah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Desa Jatimulyo, Kecamatan Jatiagung,KabupatenLampungSelatan), diakses melalui <http://repository.uinsuska.ac.id/8928/4/bab%20iii.pdf>. pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 21.00

mengusahakan suatu permasalahan yang timbul dalam gejala bersangkutan.²⁹

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu penelitian Yuridis Normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang digunakan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk meneliti dengan teknik melaksanakan penelusuran terhadap peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.³⁰

2. Metode Pendekatan Penelitian

Adapun metode pendekatan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), yaitu pendekatan ini menelaah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta memfokuskan, dan mengkaitkan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt dengan isu hukum yang digunakan dalam penelitian untuk mempelajari kesesuaian antara suatu perundang-undangan.³¹

²⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 38.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2001), hlm.13.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.93.

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) Pendekatan ini berawal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang memiliki relevansi dengan permasalahan.³²
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*), pendekatan kasus tersebut bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum. Terdapat pada kasus-kasus yang telah diputus yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara menjadi fokus penelitian tersebut perkara perdata.³³

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum sebagai tempat dimana dari sumber data penelitian yang diperoleh. Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

³² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2010), hlm.306.

³³ *Ibid.*, hlm.295.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau membuat orang taat dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahkan hukum primer yang penulis gunakan di dalam penulisan ini :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor:27/Pdt.G/2022/PN.Tgt

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang mempunyai kegunaan untuk memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer yang berupa hasil penelitian, buku-buku, teori hukum, dan pendapat hukum yang berkaitan langsung dengan penelitian.³⁴

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Bandung : PT Kharisma Putra Utama, 2015), hlm.141.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus-kamus (hukum), ensiklopedia hukum, dan sebagainya.³⁵

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian yaitu dilakukan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan seperti kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan meneliti bahan pustaka serta dari sumber-sumber bahan hukum lainnya yang berkaitan terhadap isu hukum dalam kaitannya dengan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Untuk penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif. Menurut Kirk & Miller metode kualitatif adalah penelitian yang menggunakan cara pengamatan dari

³⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : University Press, 2020), hlm.48.

manusia atau sosialnya.³⁶ Bahan hukum yang didapatkan dari hasil penelitian dapat diuraikan dengan cara memaparkan data yang telah diperoleh dari studi kepustakaan yang meringkas berbagai kondisi dan situasi yang terjadi dalam berbagai data tersebut.³⁷

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Untuk menarik sebuah kesimpulan, maka penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif diartikan sebagai metode pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang diteliti, dimana metode penarikan ini dilakukan dari hal bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Adapun bahan kajiannya adalah suatu fakta sehingga diharapkan mampu mendapatkan suatu tujuan yang ingin dicapai.³⁸

Dari penjelasan tersebut di atas, maka penelitian ini menggunakan metode deduktif adalah konkretisasi (hukum), dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dan aturan-aturan positif, kemudian Kontretisasi dan diterapkan untuk penyelesaian persoalan hukum konkrit yang dihadapi, sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan hukum dalam penelitian ini. Penarikan kesimpulan yang berpangkal pada suatu kasus atau peristiwa yang menjadi kesimpulan yang ruang lingkupnya lebih bersifat individual atau khusus.³⁹

³⁶ Albi Anggito & Johan Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jawa Barat: CV Jejak, 2018), hlm.7.

³⁷ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi Dan Tesis*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009), hlm.51.

³⁸ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :PT Grafindo Persada, 2014), hlm.18.

³⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers,2010),hlm.166.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A. Qiram Syamsuddin Meliala, (1985) *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta : Liberty.
- Ahmadi, Miru & Sakka Pati, (2012) *Hukum Perikatan*, Jakarta : RajawaliPers
- Ahmadi Miru. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Albi Anggito & Johan Setiawan. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif*. Jawa Barat : CV Jejak.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. (2010). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : RajawaliPers.
- Amirudin dan Zainal Asikin. (2014). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Grafindo Persada.
- Astri Wijayanti. (2019). *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- C.S.T. Kansil dkk. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta : Jala Permata Aksara.
- Dr. J Andy Hartanto. (2014). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya : LaksBang.
- Djamanat Samosir (2011). *Hukum Acara Perdata : Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, , Bandung : Nuansa Aulia.
- Habib Adjie. (2008). *Notaris Indonesia*, Bandung : Refika Aditama,
- Hambali Thalib. (2009). *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Herlin Budiono. (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan*, Bandung : PT Citra Aditya.
- Husein Umar. (2009). *Metode Penelitian untuk Skripsi Dan Tesis*. Jakarta : Rajawali Pers.
- H.S. Salim. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Isnur Eko Yulian. (2008). *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*. Jakarta: Penerbit Pustaka Yustisia.
- Johnny Ibrahim. (2010). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia Publishing.
- Johnny Ibrahim. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayumedia Publishing.
- M. Nur Rasaid. (2010). *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- M. Yahya Harahap. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : alumni.
- Mariam Darus Badruzaman. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Marthda Eri Safira. (2017). *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya. Herlin Budiono. (2013). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram : University Press.
- M. Yahya Harahap. (2004). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Paton (2006). dalam Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung : Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- . (2015). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Bandung : PT Kharisma Putra Utama.
- Pengadilan Tinggi Agama Makassar. (2011). *Buku Pedoman Kerja Hakim, Panitera dan Jurusita Sewilayah Pengadilan Tinggi Agama Makassar*.

- Philipus M Hadjon. (2007). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya : Peradaban.
- P.N.H Simanjuntak. (2006). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Bandung:Djambatan.
- R. Subekti. (2004). *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia.
- R. Subekti. (1964). *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- . (1987). *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Penerbit Pradnya Pramita.
- R. Subekti. (1995).*Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermedia.
- Subekti R . (1982). *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Binacita.
- Ropaun Rambe. (2010). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Riduan Syahrani. (2010). *Seluk-beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Bandung : Alumni.
- Sandra Dini Febri Aristya. (2011). *Pembuktian Perdata dalam Kasus Malpraktik di Yogyakarta* :Mimbar Hukum.
- Satjipto Raharjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Bambang Sunggono. (2007). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Subekti. (2001). *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Subekti. (1976). *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia.
- Sudikno Mertokusumo(2006), *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta :Liberty.
- Try Widiyono. (2009). *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Wiryo Prodjodikoro. (1989). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung : Liberty.
- . (2006), *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : Sinar Grafika.
- Wirjono Prodjodikoro (2003), *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu* . Bandung : Sumur.

JURNAL

- Ariana Ratna Paramita dan Dewi Hendrawati Yunanto (2016), “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan”. *Diponegoro law journal*, Vol. 5 No.3
- Dewi Kurnia Putrid dan Amin Purnawan (2017),”Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal akta*, Vol. IV No.4
- Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin (2023), “Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertifikat Hak Milik”, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No.1
- Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri (2018), “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, *Jurnal Konstitusi*, Vo. 15 No. 4
- Futuhatul Magfirah dan Mohammad Jamin (2022), “Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land ”, *International Journal of Sciense and Society*, Vol.4, No. 2
- Hananto Prasetyo (2017), “Pembaharuan Hukum Perjanjian *Sportentertainment* Berbasis Nilai Keadilan”, *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol.4 No. 1
- Kholismu Farida (2021), “ Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual”, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. IV, No. 3
- Kholismu Farida (2021), “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual ”, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 3
- Luthfiah Rahma (2023), “ Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl)”, *Jurnal Humani*, Vol.13, No.1.
- Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto (2019), “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”,*Jurnal Kertha Semaya* Vol. 8 No. 1

- Margie G. Sopacua (2016) “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Perempuan Sebagai Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga (Kajian Prespektif Hak Asasi Manusia)”, *Jurnal Sasi*, Vol. 22, No.1
- Rahma Luthfiah dkk (2023), “ Tinjauan tentang keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl) ”, *Jurnal Humani* (Hukum dan Masyarakat Madani), Vol 13 No.1
- Rahmat Ramadhani (2022) “ Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah “, *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 3, No. 1
- Rifky Anggatiastara Cipta dkk (2020), “ Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ”, *Jurnal Notarius*, Vol.13No. 2
- Syarifah Desi Putriani Ramadhanty (2022), “Akibat Hukum Terjadinya Dalam Perjanjian Jual Beli” (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby). *Journal Unpack*. Vol 8. No.4
- Suwardi (2022), “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19”. *Pattimura Law Journal*, Vol. 6 No. 2
- Supriyadi (2016), “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 9, No. 2
- Tata Wijayanta (2014), “ Asas Kepastian Hukum, Keadilan, Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.14, No. 2
- Vitto Odie Prananda dan Ghansham Anand (2018) , “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu”, *Jurnal Narotama*, Vol. V, No.2

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor: 27/Pdt.G/2022/PN.Tgt

INTERNET

Annisa Rahmadani. (2020), Persepsi Masyarakat Tentang Dispensasi Nikah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Desa Jatimulyo, Kecamatan Jatiagung, Kabupaten Lampung Selatan), diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 20.00, <http://repository.uinsuska.ac.id/8928/4/bab%20iii.pdf>,

Erwin Setiawan. (2011), “Hak Atas Tanah Menurut Para Ahli” , diakses pada tanggal 16 Oktober 2023 pukul 21.00, melalui https://www.academia.edu/29851312/HAK_ATAS_TANAH_MENURUT_PARA_AHLI.Docx

Margono Surya Partners. (2019), “ Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan”. Diakses dari <http://www.msplawfirm.co.id/kekuatan-hukum-perjanjian-lisan/> pada tanggal 19 Maret 2020. Pukul 10.06.