

**Kesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Secara
di Bawah Tangan (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Balige
Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg dan Putusan Pengadilan Negeri
Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg)**



Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana

Pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

Desri Nia Karmila

02011181621098

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

2020

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : DESRI NIA KARMILA
NIM : 02011181621098
PROGRAM STUDI : HUKUM PERDATA

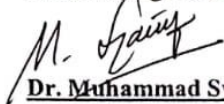
JUDUL

**KESAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK
MILIK SECARA DI BAWAH TANGAN (ANALISIS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI BALIGE NOMOR 21/PDT.G/2014/PN.BLG DAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NOMOR
461/PDT.G/2017/PN.SMG)**

Telah diuji dan lulus dalam sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 11 April 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Indralaya, 2020
Mengesahkan,

Pembimbing Utama



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

NIP. 197307281998021001

Pembimbing Pembantu



Arfianna Novera, S.H., M. Hum.

NIP. 195711031988032001



Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS INDRALAYA**

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Desri Nia Karmila
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181621098
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 25 Desember 1997
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 maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

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

Palembang, 01 Januari 2020



Desri Nia Karmila

02011181621098

Motto :

“Barang siapa menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu maka Allah akan memudahkan padanya jalan menuju surga”. (HR.Muslim)

“It is hard to fail, but it is worse never to have tried to succeed.”

Kupersembahkan kepada:

Allah yang Maha Pengasih dan Penyayang

Nabi Muhammad SAW

Kedua Orang Tuaku Tersayang

Keluarga, Saudara, dan Adik-adikku

Sahabat-sahabatku & Teman-temanku

Para Dosen

Serta Almameterku yang kubanggakan

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu.

Alhamdulillahil'alamiin, puji syukur atas kehadiran Allah SWT, berkat rahmat, berkah, hidayah, dan karunia-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat teriring salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad S.A.W yang menjadi suri tauladan manusia.

Selama masa perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini, saya menyadari begitu banyak mendapat bantuan, bimbingan, nasihat serta dorongan dari berbagai pihak, untuk itulah dalam kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayah dan Ibu yang selalu menuntun dan mendukung kegiatan yang saya lakukan. Mereka yang tak pernah lelah memberikan nasihat dan do'a serta selalu dipenuhi rasa kesabaran yang tak pernah ada batasnya dalam membesarkan anak-anaknya.
2. Kepada Kakak dan Adik-adikku yang selalu memberi dukungan maupun semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Ir. Anis Saggaff, MSCE. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Amir Syarifuddin, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Akademik Pertama saya yang telah memberikan arahan dalam masa perkuliahan saya di Fakultas Hukum Universitas Srwijaya.

9. Ibu Hj. Indah Febriani, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik Pengganti yang telah membantu saya dalam menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Srwijaya.
10. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. Selaku Pembimbing Utama saya yang telah memberikan arahan dan membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini maupun selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Srwijaya.
11. Ibu Arfianna Novera, S.H., M.Hum. Selaku Pembimbing Pembantu yang juga telah memberikan arahan dan membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Jurusan Studi Ilmu Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Para staff & admin dari Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu saya dalam kelancaran menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman-teman seperjuanganku di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2016, yang bersedia berbagi dalam suka dan duka.
15. Pihak-pihak yang terkait yang turut membantu dan mendukung kelancaran penulisan skripsi ini.

Semoga Allah S.W.T membalas ribuan kali lipat kebaikan kepada semua yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna baik bagi penulis maupun pembacanya, aaaaamiiiiinnn.

Palembang, Januari 2020

Penulis,

Desri Nia Karmila

KATA PENGANTAR

Puji syukur patut dihantarkan ke haribaan Allah SWT., yang telah memberi daya dan kekuatan kepada kita dalam menyelesaikan tugas-tugas edukatif, termasuk penulisan skripsi berjudul **“Kesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Secara di Bawah Tangan (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg)”**.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu Sebagian Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menunjang keberhasilan Studi saya kedepannya, dan dapat pula menjangkau khalayak yang lebih luas pada umumnya. terselesaikan skripsi ini tak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.

Palembang, Januari 2020

Desri Nia Karmila

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iii
LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI viii
ABSTRAK	xi

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Ruang Lingkup	14
F. Kerangka Teori.....	14
G. Definisi Konsep.....	22
H. Metode Penelitian.....	23
I. Sistematika Penulisan.....	33

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, HAK MILIK ATAS TANAH, DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

A. Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	35
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	36
3. Asas-Asas Perjanjian.....	38
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	41
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	42

6. Berakhirnya Perjanjian.....	46
B. Perjanjian Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli.....	47
2. Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli.....	50
3. Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	52
C. Perjanjian Jual Beli Tanah	
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	52
2. Prosedur Jual Beli Tanah.....	54
D. Hak Milik Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	59
2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	62
E. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	
1. Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	62
2. Fungsi Sertifikat Hak Milik.....	63
3. Tata Cara Perolehan Sertifikat Hak Milik.....	64

BAB III. PEMBAHASAN

A. Bentuk dan Proses Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Yang Sesuai dengan Asas Kepastian Hukum.....	67
1. Bentuk Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik.....	67
2. Proses Hukum Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik.....	70
B. Kesahan Bentuk dan Proses Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Secara di Bawah Tangan.....	76
1. Bentuk dan Proses Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan....	76
2. Kesahan Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan.....	78
C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor461/Pdt.G/2017/PN.Smg.....	81
1. Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN/Blg.....	81

a. Para Pihak Yang Berperkara.....	81
b. Uraian Kronologi (Fakta Hukum) Perkara.....	82
c. Substansi Perkara.....	87
d. Pertimbangan Hukum Hakim.....	88
e. Amar Putusan.....	110
f. Analisis Putusan.....	113
2. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg.....	145
a. Para Pihak Yang Berperkara.....	145
b. Uraian Kronologi (Fakta Hukum) Perkara.....	145
c. Substansi Perkara.....	147
d. Pertimbangan Hukum Hakim.....	148
e. Amar Putusan.....	151
f. Analisis Putusan.....	152

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	159
B. Saran.....	162

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

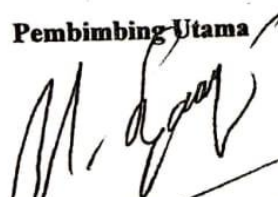
Skripsi ini berjudul “Keshahan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Secara di Bawah Tangan (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg)”. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu metode yang bersumber dari data-data kepustakaan serta Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan perjanjian jual beli tanah yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan dilakukan pendaftaran tanah yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian dilakukan dengan pendekatan Perundang-Undangan dan dilakukan penarikan kesimpulan secara deduktif. Dari hasil penelitian ini, ditemukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, karena atas dasar saling percaya serta kekurangpahaman para pihak dalam transaksi jual beli tanah baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku. Kedudukan jual beli tanah secara di bawah tangan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sah namun lemah dalam pembuktian.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, di BawahTangan

Palembang, 30 Desember 2019

Disetujui Oleh:

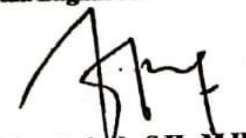
Pembimbing Utama


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

Pembimbing Pembantu


Arfianna Novera, S.H., M.Hum.
 NIP. 195711031988032001

Ketua Bagian Hukum Perdata


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
 NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat tidak pernah terlepas dari transaksi jual beli, yang mana kegiatan ini sudah berlangsung cukup lama. Seiring perkembangan zaman dan teknologi, transaksi ini telah banyak mengalami perkembangan dari pola tradisional sampai pada pola modern. Jual beli merupakan transaksi atau kegiatan yang telah lama dilakukan oleh umat manusia yang dimulai dengan aksi *barter*, dimana para pihak saling menyerahkan benda kepada pihak yang lainnya, di era sekarang transaksi jual beli dapat terjadi apabila adanya pertemuan antara penawaran dan permintaan terhadap suatu barang yang dikehendaki setelah kedua pihak telah bersepakat, maka terjadilah peralihan hak milik.

Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah.¹

¹Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015), hlm.13.

Dengan ketentuan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja yang dikuatkan oleh ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selain warga negara Indonesia sebagai perseorangan, ternyata badan-badan hukum tertentu dapat memiliki hak milik. Orang asing atau badan hukum tidak dapat menjadi subyek hak milik, sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.²

Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikatakan bahwa hak milik tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Maksud dari kata beralih ialah berpindahnya hak milik karena adanya peristiwa hukum misalnya karena pemiliknya meninggal dunia (waris, wasiat) sedangkan hak milik atas tanah dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik berpindah karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual beli, penukaran, penghibaan, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³ Hak milik memiliki kekuasaan untuk mengalihkan hak milik yang dipegangnya kepada pihak lain. Artinya, pemegang hak milik tersebut harus melalui ketentuan yang berlaku di Indonesia.⁴ Peralihan hak milik dapat melalui beberapa cara, salah satunya jual beli.⁵

²<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, Pada tanggal 05 Agustus 2019, pukul 13.00 WIB.

³*Op.cit.*, hlm.49.

⁴Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto., *Loc.Cit*

⁵*Ibid*, hlm. 55.

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak permilik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.⁶ Menurut Pasal 1457 KUHPerduta jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah “benda” dan “harga”. Yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli tanah yaitu hak-hak atas tanah tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerduta, jual beli dianggap telah terjadi apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta menyebutkan syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

⁶Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet.1, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti), hlm. 135.

Jika dilihat dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subyeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai obyeknya.⁷

Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT (Pejabat Pebuat Akta Tanah). Dalam melakukan transaksi dibidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui oleh Kepala Desa.⁸ Dalam masyarakat adat, prosedur jual beli tanah ini biasa diawali dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah yang diperjualbelikan beserta besaran harganya.⁹

Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan hanya sesuai prinsip kontan dan terang saja yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Padahal untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah bahwa telah terjadinya jual beli, yang selanjutnya dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB), tetapi faktanya saat ini masih banyak masyarakat yang masih melakukan

⁷J. Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 163.

⁸ Christiana Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Lex Librum Jurnal Ilmu Hukum Volume 4 Nomor 2, Juni 2018, hlm. 689.

⁹Angger Sigit Pramukti dan ErdhaWidayanto, *Op.Cit.*, hlm.52.

proses jual beli tanah yang tidak dilakukan oleh dan di hadapan PPAT. Oleh karena itulah tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuatkan dengan bentuk akta di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada Camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, Camat sebagai kepala wilayah kecamatan secara *eksofficio* adalah menjabat sebagai PPAT sementara.¹⁰ Dalam hal ini, bukan berarti setiap jual beli tanah yang tidak dilakukan di depan PPAT tidak sah, melainkan tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada hukum adat yang mana hukum ini sistem yang dipakai merupakan sistem yang nyata/konkrit/rill.

Pada perjanjian jual beli tanah apabila telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka akan disepakati harga yang akan dibayarkan, kemudian dilakukan penyerahan yuridis (balik nama) terhadap hak-hak atas tanah yang diperjualbelikan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan tersebut. Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Hal ini menimbulkan pengalihan hak milik dari yang semula ada di tangan penjual, kemudian beralih ketangan pembeli. Akan tetapi,

¹⁰Husni Tamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2019), hlm.64.

sering terjadi persoalan yang berujung kearah persengketaan, dimana tanah yang akan diperjualbelikan ternyata tidak hanya milik satu orang saja, melainkan lebih dari satu orang.¹¹

Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg. pada pokoknya menggambarkan bahwa jual beli tanah antara John Robert Simanjuntak (Penggugat) dan Esrawati Nainggolan Alias Nyonya J. Sidabutar (Tergugat) itu tidak dinyatakan sah dikarenakan bahwa dalam putusan kovensi Penggugat telah melakukan kesepakatan harga sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan Penggugat telah memberikan panjar sebesar Rp.257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) kepada Tergugat sesuai dengan bukti kuitansi. Untuk menindaklanjuti kesepakatan jual beli tersebut Penggugat dan Tergugat bersama-sama menghadap Notaris/PPAT Rudi Tua Panjaitan, S.H, Sp.N., untuk membuat dan menandatangani perjanjian pengikat akta jual beli atas tanah hak milik Tergugat tersebut, akan tetapi pada saat akan menandatangani Tergugat meminta izin keluar untuk mengambil KTP dan sejak saat itu tidak kembali lagi dan tidak pernah lagi ditemui oleh Penggugat untuk menindaklanjuti pembayaran pelunasan jual beli tanah tersebut. Tergugat tidak bersedia melaksanakan kesepakatan jual beli sesuai dengan kesepakatan harga jual beli objek tanah antara Penggugat dan Tergugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

¹¹Mia Henika Putri, *Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2018), hlm.13.

Dalam putusan konvensi menyatakan bahwa kuitansi tersebut sah dan berharga, serta Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang panjar yang telah diberikan oleh Penggugat. Kemudian Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi, dalam putusan rekonsensi tersebut bahwa penggugat dinyatakan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 338 atas tanah yang terletak di Tuktuk Siadong Kecamatan Simanindo Kabupaten Tapanuli Utara dengan surat ukur No. 29/ Tuktuk Siadong/ 2001 kepada Tergugat dengan segera.

Selain putusan di atas, penelitian ini juga mencatatkan putusan lain yang berkaitan dengan kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg. dalam putusan ini pada pokoknya telah terjadi pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan antara antara Penggugat (Faris Bachtiar S,E) dengan Tergugat (Salim) pada tanggal 1 Mei 1997 atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No.375 Desa Tlogosari, Kec.Genuk, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Gambar situsi No.3379/1978, Luas : 325 M2 (tiga ratus dua puluh lima meter persegi). Tercatat atas nama pemegang hak SALIM (Tergugat), sekarang setempat dikenal dengan Perum Dolog II Rt.001/Rw.001 Kel. Tlogosari Wetan, Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan kesepakatan harga sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), dan telah Penggugat bayar lunas kepada Tergugat dengan bukti Penggugat menerima kuitansi tertanggal 1 Mei 1997, yang ditanda tangani oleh Salim (Tergugat) serta menerima sertifikat tersebut diatas pada saat jual beli tersebut tidak atau belum

ditindaklanjuti dengan jual beli di hadapan PPAT dan balik nama Sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

Tergugat pada waktu jual beli menyatakan secara lisan bersedia dan tidak mempersulit apabila Penggugat akan menindak lanjuti proses jual beli tersebut ke hadapan PPAT dan juga mengajukan proses balik nama Sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang. Setelah Penggugat berniat menghubungi Tergugat untuk diajak menindak lanjuti jual beli tersebut dengan pengesahan jual beli di hadapan PPAT, Penggugat menemui kesulitan karena ternyata Tergugat sudah tidak tinggal pada alamat tersebut di atas (Jl. Batan Timur II/5 Semarang). Berulang kali Penggugat berusaha untuk mencari informasi tentang keberadaan Tergugat, namun tidak juga membuahkan hasil. Kemudian Penggugat berniat langsung ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan proses balik nama Sertifikat dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Penggugat menemui kendala pula karena tidak dapat menghadirkan Tergugat sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi.

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 Semarang.

Dengan melihat *case* dari 2 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. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan.¹²

Apabila terjadi sengketa atas objek jual beli maka terdapat perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikanya itu, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu Peraturan Perundang-Undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan, serta

¹² Prancisca Romana Dwi Hastuti, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*, Jurnal Repertorium, Issn:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015, hlm.19

cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pihak pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, bahwa: “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.¹³

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya praktik jual beli tanah secara di bawah tangan tersebut sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka Pasal 1491 KUHPerdara memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara.¹⁴

Dengan melihat latar belakang tersebut maka penelitian ini akan membahas masalah tersebut dengan mengambil judul **“KESAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK SECARA DI BAWAH**

¹³ Yulia Kumalasari, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkok*, (Universitas Brawijaya, 2016), hlm.16.

¹⁴*Ibid.*, hlm.17.

TANGAN (Analisis Putusan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg).”

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana bentuk dan proses hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang sesuai dengan asas kepastian hukum?
2. Bagaimana kesahan bentuk dan proses hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum bagi hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Blg yang menyatakan tidak sahnya perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 661/Pdt.G/2017/PN.Smg, yang menyatakan sahnya perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk memahami bentuk dan proses hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang sesuai dengan asas kepastian hukum.
2. Untuk memahami kesahan bentuk dan proses hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

3. Untuk memahami pertimbangan hukum bagi hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg, yang menyatakan tidak sahnya perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 699/Pdt.G/2016/PN.Bks, yang menyatakan sahnya perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan manfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia terutama dalam ruang lingkup hukum perdata dalam kaitannya dengan ilmu hukum agrarian khususnya dalam kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam praktik perjjian jual beli tanah yaitu:

- a. Penjual: Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi penjual mengenai kesahan dari perjanjian jual tanah yang bersertifikat hak milik secara di bawah tangan dan diharapkan penjual dapat melakukan jual beli tanah sebagaimana semestinya.

- b. Pembeli: Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi pembeli untuk lebih cermat dan teliti lagi dalam melakukan perjanjian jual beli tanah.
- c. Badan Pertanahan Nasional (BPN): Penelitian ini diharapkan memberi manfaat untuk Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai prosedur jual beli tanah yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Penelitian ini diharapkan untuk dapat menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut.¹⁵
- e. Advokat: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi advokat dalam memberi perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan, jika ada salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
- f. Hakim: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi hakim untuk menilai dengan baik mengenai perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan tersebut dalam memutuskan perkara.

¹⁵<http://eprints.ums.ac.id/60986/10/BAB%20I-25%20herlindo.pdf>, pada tanggal 05 September 2019, pukul: 19.00 WIB.

E. Ruang Lingkup

Sesuai dengan judul penelitian dan permasalahan, maka ruang lingkup ini berfokus pada kajian keabsahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan (Analisis Putusan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/Pn Blg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/Pn.Smg).

F. 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.¹⁶ Teori yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah teori-teori yang berhubungan dengan kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum 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.¹⁷

¹⁶Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.111.

¹⁷Cst Kansil, Christine S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009), hlm. 385.

Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pihak dalam kesewenangan hakim.¹⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi tentang keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus bersungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁹ Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.²⁰

Jika teori kepastian hukum dikaitkan dengan suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara serta kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan, menghendaki pada kepastian dan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah,

¹⁸A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Fikahati Aneska 2009.

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

²⁰Prancisca Romana Dwi Hastuti, *Op.cit*, hlm.3

dalam bentuk prestasi maupun saat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

2. Teori Pembuktian

Yahya Harahap menyatakan bahwa: “Pembuktian adalah ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan dan pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan Undang-Undang, membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa. Pembuktian juga merupakan ketentuan yang mengatur alat-alat bukti yang dibenarkan Undang-Undang dan boleh dipergunakan hakim membuktikan kesalahan yang didakwakan”. Di dalam KUHPerdata pembuktian diatur dalam buku keempat tentang bukti dan daluwarsa (*van bewijsenverjaring*).²¹

Pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang sangat penting, karena hukum acara atau hukum formal bertujuan hendak memelihara dan mempertahankan hukum materiil. Secara materiil, hukum pembuktian itu mengatur dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu di persidangan serta kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut. Dalam jawab menjawab di muka sidang pengadilan, pihak-pihak yang berperkara dapat mengemukakan peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan dasar untuk meneguhkan hak perdatanya ataupun untuk membantah

²¹M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*, Edisi kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm.273.

hak perdata pihak lain. Peristiwa-peristiwa tersebut sudah tentu tidak cukup dikemukakan begitu saja, baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi, harus diiringi atau disertai bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Dengan kata lain, peristiwa-peristiwa itu harus disertai pembuktian secara yuridis.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan.²²

Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di pengadilan (*Juridicto Contentiosa*) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*Juridicto Voluntair*). Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi

²²H. Riduan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 83.

dasar gugatannya, maka gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka gugatannya tersebut akan dikabulkan.²³

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, tidak perlu dibuktikan lagi. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa di antara pihak-pihak yang berperkara akan diwajibkan untuk memberikan bukti, apakah itu pihak penggugat atau sebaliknya, yaitu pihak tergugat. Dengan perkataan lain hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana akan memikul beban pembuktian.²⁴

3. Teori Perjanjian

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁵ Perjanjian diatur dalam Pasal 133 KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata perjanjian tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeenkomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeenkomst* tersebut lazim diterjemahkan juga

²³Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 53.

²⁴Deasy Soeikromo, *Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat-alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan*, Vol.I.No.1, Januari-Maret2014, hlm.126-127.

²⁵R. Soebakti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hlm. 1.

dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara 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”.²⁶

Dari ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari (pernyataan) kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian maka terdapat 4 syarat di dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara:

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

Dalam setiap perjanjian ada dua macam subjek, yaitu ke-1 seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan ke-2 seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.²⁷

²⁶Hananto Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume IV No. 1 Januari - April 2017, hlm. 66.

²⁷Wirjono Prodjokoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000), hlm. 13.

Dengan memperhatikan uraian tersebut diatas maka keterkaitan antara teori perjanjian dengan kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan ialah menekankan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan bagi para pihak, dan perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 (1) KUHPerdara).

4. Teori Putusan Hakim

Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.²⁸

Untuk dapat memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, serta peraturan hukum yang mengaturnya yang akan diterapkan, baik peraturan hukum tertulis dalam Peraturan Perundang-Undangan maupun hukum yang tidak tertulis.²⁹

²⁸ Moh Taufik Makaro, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cet.1, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004), hlm. 124.

²⁹ Riduan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, cet.1, (Jakarta: Pustaka Kartini, 1998), hlm. 83

Prof. Sudikno Mertokusumo, memberikan definisi mengenai putusan hakim sebagai suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau suatu sengketa.³⁰ Selain itu, Moh. Taufik Makarao memberikan arti dari putusan hakim sebagai suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.³¹ Riduan Syahrani, lebih suka menggunakan istilah putusan pengadilan sebagai pernyataan yang diucapkan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum menyelesaikan atau mengakhiri perkara.³²

Dengan memperhatikan uraian diatas maka kaitan antara teori putusan hakim dengan penelitian ini tentang kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan yaitu menekankan bahwa putusan hakim yang telah melalui hukum formil dengan tujuan untuk mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara diantara para pihak yang bersengketa, serta putusan hakim yang sudah dipertimbangkan tersebut dapat menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

G. Definisi Konsep

³⁰ Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), Im.174.

³¹Moh Taufik Makaro, *Loc.Cit.*

³²*Ibid.*,

1. Kesahan Perjanjian adalah suatu hal atau keadaan yang sah (benar, asli, autentik, dan tidak meragukan) dalam suatu perjanjian.
2. Perjanjian Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara).
3. Tanah sebagai objek jual beli adalah dalam praktik perjanjian jual beli tersebut menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.³³
4. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.³⁴
5. Sertifikat Hak Atas Tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan atas suatu tanah sebagaimana yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

³³ <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>, diakses pada tanggal 19 September 2019 pukul 14:00

³⁴ https://www.academia.edu/29851312/HAK_ATAS_TANAH_MENURUT_PARA_AHLI.docx, diakses pada tanggal 27 Oktober 2019 pukul 20:00

6. Perjanjian di bawah Tangan adalah suatu perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh dua pihak atau lebih yang tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

H. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.³⁵ Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam permasalahan ini adalah hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam Peraturan Perundang-Undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Sumber data yang

³⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 38.

digunakan dalam penelitian normatif adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer; bahan hukum sekunder; atau data tersier.³⁶

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan permasalahan. Pada penelitian ini bahan pustaka juga merupakan data dasar yang digolongkan dalam data sekunder. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*), pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian, yaitu perkara perdata.³⁷

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan tempat dimana data dari suatu penelitian diperoleh. Di dalam penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

³⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 118.

³⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 295.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat dan patuh pada hukum seperti Peraturan Perundang-Undangan, dan putusan hakim. Bahkan hukum primer yang penulis gunakan di dalam penulisan ini adalah:

- 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
 - 5) Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Blg.
 - 6) Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data hukum sekunder yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder, disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hukum, dan internet.³⁸

- c. Bahan Hukum Tersier

³⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986). Hlm.32.

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.³⁹

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini yaitu dilakukan dengan mengidentifikasi Peraturan Perundang-Undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan meneliti bahan pustaka serta sumber-sumber bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan isu hukum dalam kaitannya dengan kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Dalam pengolahan bahan hukum, diolah dengan cara menginventarisi dan mengklasifikasi Peraturan Perundang-Undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Undang-Undang yang relevan terkait dengan kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil

³⁹*Ibid*, hlm. 13.

kepuustakaan, maka selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum yang didapat dengan cara mengadakan sistemasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut dalam dua tataran, yaitu:

- a) Tataran Teknis, pengolahan bahan hukum yang dilakukan dengan menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika, sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.
- b) Tataran Teleologis, pengolahan bahan hukum yang dilakukan dengan melakukan sistemasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis sehingga menghasilkan suatu sistem yang jelas dan berkembang dengan cara menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.⁴⁰

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan menganalisis bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah dengan cara analisis dan penafsiran hukum, sebagai berikut:

- a. Penafsiran Gramatikal

⁴⁰ Marck Van Hoecke, dalam Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm.39.

Penafsiran gramatikal adalah Penafsiran yang menekankan pada makna teks yang di dalamnya terdapat kaidah hukum yang dinyatakan. Penafsiran Undang-Undang menurut arti perkataan (istilah) yang artinya antara bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang saling berkaitan. Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat Undang-Undang untuk menyatakan kehendaknya. Oleh sebab itu, pembuat Undang-Undang untuk menyatakan kehendaknya secara jelas dan penggunaan kata yang tepat.⁴¹ Kaitannya dengan penelitian ini, penafsiran gramatikal berguna untuk memberikan pemahaman atas suatu makna teks Pasal yang berkaitan dengan kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

b. Penafsiran Sistematis atau Logis

Penafsiran ini merupakan metode penafsiran terhadap Peraturan Perundang-Undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau Undang-Undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum. Menafsirkannya tidak boleh menyimpang atau keluar dari sistem Peraturan Perundang-Undangan atau sistem hukum.⁴²

Dengan menggunakan penafsiran ini, maka peneliti dapat mengaitkan isu hukum penelitian ini yaitu kesahan perjanjian jual beli tanah

⁴¹Ph. Visser't Hooft, *Penemuan Hukum*, judul asli *Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta, (Bandung: Laboratorium Hukum FH Univ. Parahiayangan, 2001), hlm.25.

⁴²Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty,1996), hlm. 56.

bersertifikat hak milik secara di bawah tangan yang relevan terkait dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan atau dengan ilmu hukum lain yang secara langsung ataupun tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini.

c. Penafsiran Otentik atau Penafsiran Secara resmi

Pada tafsiran ini yaitu pembuat Undang-Undang memberikan tafsiran tentang arti atau istilah yang digunakannya di dalam Peraturan Perundang-Undangan yang dibuatnya. Penggunaan tafsiran ini berguna bagi peneliti untuk mendapatkan penafsiran secara resmi yang dibuat oleh pembentuk Undang-Undang, sehingga didapatkan batasan-batasan yang baku untuk dapat dilakukan penelitian terhadap kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.⁴³

d. Penafsiran Histories

Penafsiran ini merupakan penafsiran Undang-Undang menurut sejarah. Setiap pengaturan dapat dilihat sebagai salah satu langkah dalam perkembangan masyarakat, yang maknanya dapat dijelaskan dengan meneliti langkah-langkah sebelumnya.⁴⁴ Penafsiran ini berguna untuk memberikan masukan-masukan terhadap Kitab Undang-Undang Hukum

⁴³ *Ibid.*, hlm.56-57

⁴⁴ *Ibid.*, hlm.58-59

Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan penelitian keabsahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

e. Penafsiran Teleologis

Menafsirkan Undang-Undang dengan cara tertentu sehingga Undang-Undang tersebut dapat dijalankan sesuai dengan keadaan sekarang yang ada di dalam masyarakat, atau biasa disebut dengan penafsiran sosiologis atau penafsiran teleologis. Setiap penafsiran Peraturan Perundang-Undangan yang dimulai dengan penafsiran gramatikal maka harus diakhiri dengan penafsiran sosiologis. Apabila tidak demikian, maka keputusan yang dibuat tidak sesuai dengan keadaan yang benar-benar hidup dalam masyarakat. Melalui penafsiran ini, hakim dapat menyelesaikan adanya perbedaan antara sifat positif dari hukum dengan kenyataan hukum yang ada, sehingga penafsiran teleologis atau sosiologis menjadi sangat penting.⁴⁵

Dengan penafsiran teleologis ini, maka akan dilihat maksud dan tujuan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan

⁴⁵*Ibid.*, hlm.60.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berkaitan dengan penelitian kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

f. Penafsiran Futuristik

Penafsiran futuristik adalah penafsiran terhadap suatu Undang-Undang yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan.⁴⁶ Penafsiran ini memberikan kemudahan bagi penelitian kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan, untuk melakukan pengembangan dan menemukan rumusan hukum yang efektif dan efisien.

Selain penjelasan di atas, analisis bahan hukum juga dapat dilakukan dengan konstruksi hukum, yaitu:

- a. Analogi (*Analogis*), merupakan perluasan berlakunya kaidah Undang-Undang dengan memberlakukan suatu ketentuan dalam suatu Undang-Undang yang lain terhadap peristiwa dalam suatu Undang-Undang yang bersangkutan. Terhadap peristiwa tersebut, maka diberlakukannya ketentuan Undang-Undang yang lain tadi dengan peristiwa yang ketentuannya tidak ada dalam Undang-Undang.

⁴⁶ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung: (PT. Alumni, 2006) hlm.41.

- b. Pengalusan Hukum (*Rechtsverfinning*), adalah penghalusan terhadap berlakunya suatu kaidah Undang-Undang.⁴⁷
- 2) Penggunaan *Argumentum a Contrario*, yaitu penafsiran Undang-Undang yang didasarkan atas pengingkaran, artinya berlawanan pengertian antara persoalan yang dihadapi dengan persoalan yang diatur dalam suatu pasal dalam Undang-Undang.⁴⁸

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penarikan ini hendaknya menggunakan metode penalaran yang benar. Metode penalaran pada umumnya menggunakan prosedur deduktif dan induktif. Amiruddin dan Zaenal berpendapat bahwa “Suatu analisis yuridis normatif, pada hakikatnya menekankan kepada metode deduktif sebagai pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang”.⁴⁹

Dari penjelasan di atas, maka penelitian ini menggunakan metode deduktif adalah konkretisasi (hukum), dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan positif, kemudian dikonkritisasi 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

⁴⁷Saut P. Panjaitan, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Asas, Pengertian, dan Sistematika*, (Palembang, Penerbit Universitas Sriwijaya, 1998), hlm.158-159.

⁴⁸ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm.115.

⁴⁹ Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 166.

atau peristiwa umum yang menjadi kesimpulan yang ruang lingkupnya lebih bersifat individual atau khusus.⁵⁰

I. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bagian ini, berisikan latar belakang dari penelitian ini. Latar belakang sendiri menjelaskan mengenai pengertian dari perjanjian jual beli, definisi kesahan dari perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan. Di dalam bagian ini juga, menjelaskan mengapa peneliti mengangkat judul ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini berisikan pembahasan secara garis besar serta secara khusus mengenai pengertian Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, Jual Beli Tanah, Hak Milik Atas Tanah dan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang sesuai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bagian ini membahas mengenai bentuk dan proses hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang sesuai dengan asas kepastian hukum, kesahan bentuk dan proses hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan, serta pertimbangan hukum bagi hakim dalam

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.167.

Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Blg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.Smg.

BAB IV PENUTUP

Pada bagian ini merupakan penutup dari penelitian yang berisikan mengenai saran dan kesimpulan yang merupakan bagian terakhir dari penelitian serta analisis yang dilakukan. Kesimpulan sendiri berisikan mengenai inti dari penelitian, sedangkan saran merupakan langkah-langkah yang diberikan peneliti dalam upaya menanggulangi permasalahan yang dibahas.⁵¹

⁵¹Lichya Tiara Putri, Skripsi: *Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Asuransi Angkutan Perairan*, (Palembang: Universitas Sriwijaya, 2018), hlm. 28.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Toko Gunung Agung: Jakarta.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin. 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers: Jakarta.
- , 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Badruzaman Mariam Darus. 2001. *KUHPerdata Buku III: Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Alumni: Bandung.
- Djuwaini Dimyauddin. 2008. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Pustaka Pelajar: Jakarta.
- Harahap M. Yahya. 2003. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Hartanto Andy. 2014. *Hukum Pertanahan*. LaksBang Justiti: Surabaya.
- Hartono Sunaryati. 2006. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*. PT.Alumni: Bandung.
- Harsono Boedi. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Universitas Trisakti: Jakarta.
- Hasan A. Madjedi. 2009. *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*. Fikahati Aneska: Jakarta.
- Hoecke Marck Van. 2002. dalam Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Mandar Maju: Bandung.
- Hooft Ph.Visser't. *Penemuan Hukum*. 2001. judul asli *Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta. Bandung: Laboratorium Hukum FH Univ. Parahiayangan: Bandung.
- H.S. Salim. 2011. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika: Jakarta.

- Ibrahim Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing: Malang.
- Kansil Cst, Christine S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jala Permata Aksara: Jakarta.
- Makaro Moh Taufik. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. PT Rineka Cipta: Jakarta.
- Manulang Rinto. 2011. *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Mertokusumo Sudikno.1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty: Yogyakarta.
- 1995. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty: Yogyakarta
- 1996. *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*. Liberty: Yogyakarta.
- Muhammad Abdulkadir. 1990. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti: Bandung.
- 2010. *Hukum Perjanjian*. PT. Alumni: Bandung.
- 2010. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja. 2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Rajawali: Jakarta.
- Panjaitan Saut P. 1998. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Asas, Pengertian, dan Sistematika*. Universitas Sriwijaya: Palembang.
- Perangin Effendi. 1987. *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Poerwadarminta W.J.S. 1976. *Kamus Bahasa Indonesia*. PN. Balai Pustaka: Jakarta.
- Purbacaraka Purnadi dan Soerjono Soekanto. 1982. *Perihal Kaedah Hukum*, Bandung: Alumni.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka: Jakarta.
- Pramukti Angger Sigit dan Widayanto Erdha. 2015. *Awat Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia: Yogyakarta.

- Prakoso Djoko dan Bambang Riyadi Liany. 1987. *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*. Bina Aksara: Jakarta.
- Prodjikoro Wirjono. 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju: Bandung.
- Redaksi RAS. 2009. *Tip Hukum Praktis: Tanah dan Bangunan*. Raih Asa Sukses: Depok.
- Santoso Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Satrio. J. *Hukum Perikatan. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Buku I. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Simanjuntak P.N.H. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan: Jakarta.
- Sinaga Budiman N.P.D. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Soebakti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*. Intermasa: Jakarta.
- Soeroso, R. 2002. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.
- , 2010. *Perjanjian Di bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Soekanto Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Rajawali: Jakarta.
- , 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Press: Jakarta.
- Sunggono Bambang. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- , 2011. *Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Suryodiningrat R.M. 1991. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Tarsito: Bandung.
- Sutantio Retno Wulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1983. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Alumni: Bandung.

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

Syahrani Riduan. 1998 *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*. Pustaka Kartini: Jakarta.

-----, 2004. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.

Tamrin Husni. 2019. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo: Jakarta.

Tobing Lumban. 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*. Rineka Cipta: Jakarta.

Jurnal dan Skripsi.

Caroline Gunawan. 2003. *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Christiana Sri Murni. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*. Jurnal Ilmu Hukum. 4 (2). 689.

Deasy Soeikromo. 2014. *Proses Pembuktian dan Penggunaan Alat-alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan*. 2(1).126-127.

Hananto Prasetyo. 2017. *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan*. Jurnal Pembaharuan Hukum. 4(1). 66.

Lichya Tiara Putri. 2018. *Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Asuransi Angkutan Perairan*. Universitas Sriwijaya: Palembang.

Marindi Cintyana. 2012. *Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Bersertipikat (Studi Kasus Perkara No 305/Pdt.G 2009/Pn Smg)*. 1(4).6

Mia Henika Putri. 2018. *Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. UIN Syarif Hidayatullah: Jakarta.

Muhammad Shohib. 2016. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Kuasa Jual di bawah Tangan*. Universitas Hang Tuah: Surabaya.

Ph. Visser;t Hoft. 2001. *Penemuan Hukum*, judul asli *Rechtsvinding*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta. 2001. Laboratorium Hukum FH Univ. Parahiayangan: Bandung.

Prancisca Romana DH, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*. 2015. Jurnal Repertorium, Issn: 2355-2646. 2(2).

Putu Wulandari Savitri. 2015. *Pembebanan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Yang Sedang dalam Proses Balik Nama*. Universitas Udayana: Denpasar.

Yulia Kumalasari. 2016. *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*. Universitas Brawijaya: Jawa Timur.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8

Tahun 2012 perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Internet

Wibowo T. Turnady. 2013. <http://www.jurnalhukum.com/Hak-Milik/> (diakses Tanggal 05 Agustus 2019).

<http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>, (diakses pada Tanggal 19 September 2019)

<http://eprints.ums.ac.id/60986/10/BAB%20I-25%20herlindo.pdf>, (diakses pada tanggal 19 September 2019)

https://www.academia.edu/29851312/HAK_ATAS_TANAH_MENURUT_PARA_AHLI.docx, (diakses pada tanggal 27 Oktober 2019).

[Digital 131078-T 27398-Jual Beli Tanah-Analisis-6.pdf](#), hlm.36-37, (diakses pada tanggal 15 pukul 14:00).

