

**KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH DI BAWAH TANGAN PADA GUGATAN REKONVENSI  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.Plg)**



**Skripsi**

**Diajukan sebagai syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**JENNY MEI WIJAYA**

**02011281621244**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PALEMBANG**

**2020**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG

NAMA : JENNY MEI WIJAYA  
NIM : 02011281621244  
PROGRAM KEHUSUSAN : HUKUM PERDATA  
JUDUL :

**KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
DI BAWAH TANGAN PADA GUGATAN REKONVENSİ  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.plg)**

Telah Diuji Dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 30 Juni 2020  
Dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program  
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

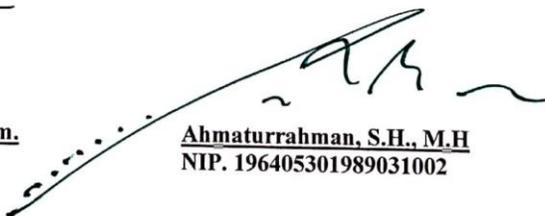
Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



**Sri Handayani, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197002071996032002



**Ahmaturrahman, S.H., M.H**  
NIP. 196405301989031002



Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya,

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

### SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Jenny Mei Wijaya  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281621244  
Tempat/Tgl.Lahir : Sekayu, 26 Mei 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
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 dalam 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 dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, Mei 2020

  
Jenny Mei Wijaya  
NIM 02011281621244

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

“Hidup itu terus berjalan bersamaan dengan waktu, yang bisa membawa ialah tingkah lakumu, biar nasibmu baik. Yakinlah, dan jangan ragu, jalani dengan kemantapan diri, dan lakukan.”

**Skripsi ini kupersembahkan untuk :**

- ❖ Orang Tua ku**
- ❖ Guru-guru ku**
- ❖ Saudara-saudara ku**
- ❖ Sahabat-Sahabat ku**
- ❖ Almamaterku, Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, dan kesempatan serta atas segala berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul mengenai “**KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN PADA GUGATAN REKONVENSİ (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 80/Pdt.G/2013/PN.plg)**”.

Penulisan skripsi ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tentu dalam penulisan skripsi ini penulis tidak terlepas dari kesulitan dan hambatan. Alhamdulillah, skripsi ini dapat diselesaikan berkat limpahan karunia Allah SWT, dan juga tidak terlepas dari dukungan orang tua, pembimbing, dan juga teman-teman penulis. Pada kesempatan ini juga penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama penulisan skripsi ini. Penulis berharap agar skripsi ini memiliki manfaat serta dapat menjadi pedoman bagi siapapun yang membaca dan memahaminya.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Palembang, Mei 2020

Penulis,

Jenny Mei Wijaya

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan, bimbingan, dan saran yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Ridwan, SH., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang memberikan kesempatan, dukungan, dan waktunya untuk membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak H. Ahmaturrahman, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang memberikan kesempatan, dukungan, dan waktunya untuk membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Dr H. Zulkarnain Ibrahim, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik.

8. Bapak Agus Ngadino, S.H., M.H. selaku Ketua Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Terimakasih kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada kami semua.
10. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan.
11. Kepada kedua orang tua saya yang sangat amat saya hormati, cintai dan sayangi. Terima kasih atas segala kasih sayang dan cinta kasih selama ini beserta doa, motivasi, bimbingan serta dukungan yang tak henti kepada saya.
12. Kepada adik saya, terima kasih atas segala dukungan yang diberikan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
13. Terimakasih kepada keluarga besar saya, yang selalu menghibur saya dikala saya jenuh dan bosan dan memberikan saran serta motivasi yang tak henti kepada saya.
14. Terimakasih kepada teman-teman perkuliahan yang saya cintai Siska, Vanessa, Shea, Medlin, Aliya, Jeanny, Pipit, Udit, dan yang lain nya yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu, saya sangat mencintai dan memyayangi kalian, terimakasih karena selalu menemani dan menghibur saya serta menjadi tempat berbagi suka duka dari awal perkuliahan hingga sekarang dan selamanya.

15. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati dan ingatan saya.

Palembang, Mei 2020

Jenny Mei Wijaya  
NIM 02011281621244

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
F. Kerangka teori .....	9
G. Metode Penelitian.....	15

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....</b>	<b>22</b>
1. Pengertian Perjanjian.....	22
2. Perjanjian Jual Beli.....	24
3. Asas Perjanjian.....	29
4. Syarat-Syarat Perjanjian.....	33
5. Batalnya Perjanjian .....	34
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Pembuktian dan Alat Bukti</b>	
<b>Dengan Surat .....</b>	<b>36</b>
1. Pengertian Pembuktian.....	36
2. Beban Pembuktian.....	40
3. Macam-macam Alat Bukti Dengan Surat.....	43

### **BAB III PEMBAHASAN**

<b>A. Hal Yang Melatarbelakangi Perjanjian Jual Beli Tanah</b>	
<b>Dibawah Tangan Yang Menjadi Obyek Gugatan Dalam</b>	
<b>Perkara Nomor Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 / PN.Plg.....</b>	<b>54</b>
1. Kasus Posisi Perkara Nomor Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 /	
PN.Plg.....	54
2. Gugatan Perkara Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 / PN.Plg. ....	56

3. Eksepsi dan Rekovensi Perkara Nomor Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 / PN.Plg.....	58
4. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 / PN.Plg. ....	67
<b>B. Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Gugatan Rekovensi dalam Putusan Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 / PN.Plg. ....</b>	<b>78</b>
1. Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan.....	78
2. Analisis Kekuatan Pembuktian Perjanjian dalam Jual Beli dibawah Tangan pada Gugatan Rekonvensi Dalam Putusan Nomor: 80 / Pdt.G / 2013 / PN.Plg.....	81

#### **BAB IV PENUTUP**

<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>87</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>88</b>

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

**JUDUL SKRIPSI : Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah  
Dibawah Tangan Pada Gugatan Rekonvensi (Studi  
Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:  
80/Pdt.G/2013/PN.Plg)**  
**NAMA : Jenny Mei Wijaya**  
**NIM : 02011281621244**

#### ABSTRAK

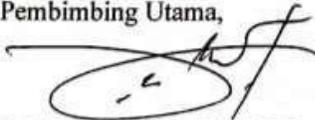
Skripsi ini membahas mengenai apa yang melatar belakangi perjanjian jual beli dibawah tangan dan kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan pada gugatan rekonvensi dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN.Plg. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1. Apa Yang Melatarbelakangi perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang menjadi obyek gugatan dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN Plg. 2. Bagaimana kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan pada gugatan rekonvensi dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN.Plg. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana kekuatan akta dibawah tangan didalam persidangan perdata. Metode penelitian hukum yang dilakukan berbentuk normatif dan menggunakan metode pendekatan Peraturan Perundang-Undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukan bahwa hal yang melatarbelakangi perjanjian jual beli dalam perkara No. 80/Pdt.G/2013/PN.plg yaitu, biaya pembuatan akta yang relative mahal, pembuatan akta memakan waktu cukup lama dan Pejabat yang berwenang membuat akta otentikjumlahnya sedikit dan lokasi nya yang jauh. Kekuatan pembuktian perjanjian jual beli tanah dengan akta dibawah tangan tidak kuat atau lemah.

**Kata Kunci : Kekuatan Pembuktian, Perjanjian Jual Beli Tanah, Akta Dibawah Tangan**

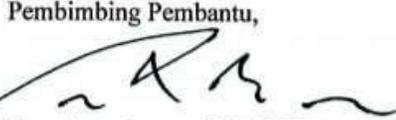
Palembang, Mei 2020

#### Menyetujui :

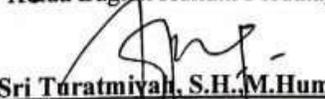
Pembimbing Utama,

  
**Sri Handayani, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197002071996032002

Pembimbing Pembantu,

  
**Ahmaturrahman, S.H., M.H**  
NIP. 196405301989031002

Ketua Bagian Hukum Perdata,

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

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu benda tidak bergerak yang memiliki arti cukup signifikan untuk menunjang kehidupan masyarakat. Tanah di Indonesia dianggap sebagai penunjang kehidupan masyarakat karena memiliki beberapa fungsi seperti tempat untuk bercocok tanam, mendirikan rumah, dan pemakaman.<sup>1</sup> Sehingga tepat apabila terdapat suatu hipotesa yang menyatakan bahwa tanah termasuk dalam kebutuhan primer setelah sandang dan pangan. Sebab terjadi pergeseran pemanfaatan tanah yang semula hanya digunakan untuk keperluan pertanian dan perkebunan berubah memiliki kedudukan sebagai aset penting dalam era industri. Bahkan tanah merupakan kebutuhan pokok bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pembangunan infrastruktur.

Kebutuhan pemerintah atas tanah berdasarkan pernyataan yang dikemukakan oleh Kepala Badan Pengatur Konstruksi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat hingga 2019 mencapai 133.657 hektar. Kebutuhan tersebut meliputi pengadaan lahan untuk jalan seluas 21.172 hektar, pengelolaan sumber daya air seluas 111.437 hektar, bidang cipta karya seluas 592 hektar, dan perumahan rakyat seluas 456 hektar. Kebutuhan tanah yang tidak sedikit tersebut merupakan gejala sosial sebagaimana muncul sebagai dampak dari peningkatan jumlah penduduk dan mobilitas atau laju

---

<sup>1</sup> Nisa Auliana Tampubolon, “*Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegal Tirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman)*”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2018, hlm. 1.

kegiatan perekonomian masyarakat.<sup>2</sup> Ketika tanah memiliki nilai ekonomi, maka akan muncul peristiwa hukum berupa penawaran dan permintaan dalam kerangka konseptual transaksi jual beli tanah yang secara hukum perdata materiil merupakan bagian dari perjanjian. Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum serta menentukan aturan atau kaidah hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak.<sup>3</sup> Lebih lanjut, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sehingga dalam perjanjian jual beli tanah berlaku juga suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian adalah undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*).<sup>4</sup>

Apabila ditinjau dari sistem hukum yang berlaku di Indonesia, maka dapat diperoleh suatu informasi bahwa terdapat 3 (tiga) sistem hukum yang mengatur terkait transaksi jual beli tanah. **Pertama**, sistem hukum adat mengatur transaksi jual beli tanah dengan mekanisme tunai atau kontan. Pembayaran dan penyerahan hak atas tanah dilakukan secara langsung pada saat transaksi jual beli diselenggarakan. **Kedua**, sistem hukum barat yang mengacu pada prinsip konsensualisme, yaitu transaksi jual

---

<sup>2</sup> <http://old.presidentpost.id/2015/01/30/kebutuhan-lahan-untuk-infrastruktur-mencapai-133-657-hektar/>, Perpustakaan Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, 01 Agustus 2019, Pukul 13:11 WIB.

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, (1) *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm. 6.

<sup>4</sup> Ahmadi Miru, *Hukum kontrak : Perancang kontrak*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 4-5.

beli tanah yang dilakukan berdasarkan kata kesepakatan antara penjual dan pembeli. **Ketiga**, sistem hukum agraria memberikan penekanan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.<sup>5</sup>

Peralihan kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana memiliki kewenangan atributif menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan penegasan terkait kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana akan dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah serta hak tanggungan.

---

<sup>5</sup>Karolus K. Medan, "Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari UUPA", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Juni 1987, hlm. 284.

Transaksi jual beli tanah secara yuridis formil dapat dikatakan sah apabila dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat dimana obyek perjanjian tersebut berada. Namun, penyimpangan sering ditemukan dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat tidak diselenggarakan berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>6</sup> Masyarakat tidak jarang melakukan praktek jual beli tanah secara konvensional. Jual beli tanah di bawah tangan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) sebagaimana disertai dengan bukti transaksi berupa kwitansi.<sup>7</sup> Praktek jual beli tanah demikian tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diperintahkan secara eksplisit dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berbeda dengan kualitas akta perjanjian jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, surat perjanjian yang menjadi dasar transaksi jual beli di bawah tangan memiliki kedudukan hukum yang lemah apabila digunakan sebagai alat bukti dalam persidangan. Sebab akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Pejabat

---

<sup>6</sup>Cecyllia Tamara B. Schouten, "Perbuatan Maladministrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Ppat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Ppat Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 129/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel)", *Jurnal Hukum Adigama*, Tangerang, hlm. 4-5.

<sup>7</sup> Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, *Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa*, Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017, hlm. 6-7.

Pembuat Akta Tanah (*acte partij*) termasuk dalam klasifikasi akta otentik (*authentic acte*).<sup>8</sup>

Berbeda dengan akta yang dibuat di hadapan pejabat, akta di bawah tangan pada dasarnya tidak mengikat bagi hakim dalam persidangan. Akta di bawah tangan hanya mengikat bagi para pihak yang melakukan penandatanganan. Apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian mengakui dan tidak menyangkal kebenaran atas tanda tangan tersebut, maka akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Sebaliknya, apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut tidak mengakui atau melakukan penyangkalan atas tanda tangan, maka pihak yang mendalilkan keabsahan dari surat perjanjian jual beli harus membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut. Praktek pembuktian demikian selaras dengan prinsip dalam hukum acara perdata yang menyatakan bahwa barangsiapa mendalilkan harus dapat membuktikan (*actori incumbit probatio*) terkait keabsahan suatu akta (*Acta Publica Probant Sese Ipsa*).<sup>9</sup>

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan memiliki resiko tinggi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tersebut sering diselenggarakan untuk melakukan penyimpangan terhadap mekanisme hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dengan suatu tujuan tertentu. Salah satu contoh transaksi jual beli

---

<sup>8</sup>Mohammad Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Rineka Cipta, 2004, hlm. 100.

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2002, hlm. 153.

tanah di bawah tangan sebagaimana menjadi permasalahan hukum adalah yang melibatkan Zaelani, SE selaku penggugat, D. Nora binti Daniel Lunda selaku Tergugat I, dan Yanti Riani selaku Tergugat II dalam Perkara Nomor 80/PDT.G/2013/PN PLG. Penggugat dalam pokok gugatan (*petitum*) meminta agar hakim di Pengadilan Negeri Palembang menyatakan bahwa status tanah yang diklaim dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II menjadi milik Penggugat.

Selain itu, penggugat juga mengajukan gugatan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat laporan kepolisian pada bulan Mei 2013 berdasarkan surat keterangan perjanjian jual beli tertanggal 4 Februari 1972 termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Namun, majelis hakim terhadap perkara tersebut dalam rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa surat perjanjian jual beli tanah sebagaimana dibuat di bawah tangan pada tanggal 4 Februari 1972 memiliki kekuatan pembuktian yang sah sekalipun transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Sarina dibuat di hadapan Notaris berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 25 Tanggal 13 April 2010.<sup>10</sup>

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penulis tertarik untuk membahasnya secara ilmiah dalam bentuk skripsi yang judul **Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan pada Gugatan Rekonvensi (Studi Putusan Nomor 80/Pdt.G/2013/PN PLG).**

---

<sup>10</sup> Lihat Putusan Nomor 80/PDT.G/2013/PN PLG

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Apa yang melatar belakangi perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang menjadi obyek gugatan dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN Plg?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan pada gugatan rekonsensi dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN.Plg?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang menjadi obyek gugatan dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN.Plg.
2. Mengetahui dan menganalisis kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan pada gugatan rekonsensi dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2013/PN.Plg.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan jawaban atas pertanyaan terkait keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang seringkali terjadi di dalam kehidupan masyarakat.
- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dan penambahan pustaka yang bermanfaat bagi keilmuan hukum perdata, khususnya terkait kekuatan pembuktian perjanjian jual beli di bawah tangan.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil akhir dari penelitian ini dapat dipergunakan sebagai bahan kajian, referensi, pedoman, sumber informasi, dan sosialisasi bagi civitas akademika Fakultas Hukum, masyarakat, serta pihak-pihak yang terkait dalam memahami keabsahan serta kekuatan pembuktian perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

## E. Ruang Lingkup

Penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis ini merupakan penelitian dalam cakupan bidang hukum perdata dengan fokus pembahasan terkait kekuatan pembuktian perjanjian jual beli dalam gugatan rekonsvansi pada Perkara Nomor 80/PDT.G/2013/PN.PLG. Ruang lingkup penulisan hukum initerdiri atas: *Pertama*, keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang menjadi obyek gugatan rekonsvansi pada Perkara Nomor 80/PDT.G/2013/PN.PLG berdasarkan perspektif peraturan perundang-undangan sebagaimana berlaku secara positif di Indonesia. *Kedua*, kekuatan pembuktian perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sebagaimana

menjadi obyek dalam gugatan rekonsvansi pada Perkara Nomor 80/PDT.G/2013/PN.PLG.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Perjanjian Jual Beli**

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak dimana salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain. Sedangkan perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.<sup>11</sup> Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, yaitu secara sederhana dapat dimaknai bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan akibat berupa perikatan. Suatu perjanjian juga dapat dikatakan sebagai persetujuan karena dua pihak telah setuju atau sepakat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sehingga dapat dipahami bahwa perikatan dan persetujuan adalah dua istilah berbeda yang memiliki kesamaan arti. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud agar adanya pemberlakuan suatu perikatan hukum.<sup>12</sup> Perikatan yang lahir dari kontrak memiliki pengertian lebih sempit karena hanya ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.<sup>13</sup> Perikatan selain lahir dari perjanjian dapat pula muncul sebagai konsekuensi dari peraturan perundang-undangan atau di luar kehendak dan keinginan para pihak.

---

<sup>11</sup>Subekti, (1) *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-12, Jakarta, PT. Intermasa, 2008, hlm. 1.

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 3

<sup>13</sup>*Ibid.*,

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum serta menentukan aturan atau kaidah hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak.<sup>14</sup> Sedangkan perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>15</sup> Lebih lanjut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian sebagaimana menggambarkan terkait adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.<sup>16</sup> Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan klausul-klausul dalam perjanjian baik secara lisan maupun tertulis. Penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian memberikan akibat hukum bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak seperti undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*). Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi 4 (empat) hal, yaitu: 1) adanya kesepakatan kehendak (*consensuality*); 2) Kecakapan menurut hukum (*Capacity*); 3) Obyek tertentu; dan 4) Kausa yang halal. Syarat pertama dan kedua serta syarat ketiga dan keempat dalam Pasal *a quo* masing-masing merupakan syarat subyektif dan syarat obyektif suatu

---

<sup>14</sup>Sudikno Mertokusumo, (1) *Loc. Cit.*

<sup>15</sup>Subekti, (1)*Loc. Cit.*

<sup>16</sup>Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH PERDATA)*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm. 63.

perjanjian.<sup>17</sup> Suatu perjanjian yang memiliki penyimpangan terhadap syarat subyektif tidak dapat menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya (*nietig*) tetapi hanya memberikan peluang atau kemungkinan bagi para pihak untuk mengajukan pembatalan (*vernietigbaar*) kepada pengadilan.<sup>18</sup> Sedangkan apabila terjadi penyimpangan terhadap syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada (*void and ab initio*).<sup>19</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa agar aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>20</sup> Sementara itu, Jan Michiel Otto mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam kondisi tertentu tersedia aturan atau keputusan yang jelas dan konsisten serta mudah diperoleh dan diterbitkan oleh negara.<sup>21</sup> Instansi-instansi kekuasaan menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk serta taat kepadanya.<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup>Abdulkadir Muhammad, (1) *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 228.

<sup>18</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Adita Bakti, 2001, hlm. 167.

<sup>19</sup>*Ibid.*, hlm. 164.

<sup>20</sup>Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 22

<sup>21</sup>Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 23.

<sup>22</sup>*Ibid.*,

Apabila dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan, maka sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tujuan utama dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

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

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

### **3. Teori Pembuktian**

Pembuktian menurut Subekti merupakan upaya untuk meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>23</sup> Hukum pembuktian secara normatif diatur dalam Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*BurgerlijkWetboek*). Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain,

---

<sup>23</sup>Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2005, hlm. 1

menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Soedikno Mertokusumo memberikan penilaian bahwa kata “*membuktikan*” memiliki 3 (tiga) arti, yaitu:

- a. Logis, yaitu memberikan kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.
- b. Yuridis, yaitu pembuktian dengan memberikan landasan hukum yang cukup kepada hakim guna memberi kepastian terkait kebenaran peristiwa yang diajukan.
- c. Konvensional, yaitu membuktikan tidak hanya memberikan kepastian mutlak saja tetapi juga kepastian bersifat nisbi atau relatif yang mempunyai tingkatan-tingkatan, antara lain:
  - 1) Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka. Oleh karena, pembuktian didasarkan atas perasaan belaka maka kepastian ini bersifat intuitif dan disebut *conviction intime*.
  - 2) Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal. Pembuktian konvensional dengan karakteristik demikian disebut *conviction raisonnee*.<sup>24</sup>

Pasal 163 HIR atau Pasal 283 R.Bg mengatur tentang beban pembuktian yang menyebutkan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain,

---

<sup>24</sup>Sudikno Mertokusumo, (2) *Op.Cit.*, hlm. 127-128.

menunjuk pada suatu peristiwa tersebut. Para pihak dalam persidangan harus membuktikan setiap dalil yang diutarakan dengan mengajukan alat-alat bukti. Pada tataran teoritis terdapat 3 (tiga) teori tentang beban pembuktian yang sering menjadi acuan bagi hakim dalam persidangan, antara lain:<sup>25</sup>

a. Teori Hukum Subyektif

Teori hukum pembuktian ini menyatakan bahwa setiap orang yang mengaku atau mengemukakan suatu hak harus membuktikannya.

b. Teori Hukum Obyektif

Teori hukum pembuktian ini menyatakan bahwa seorang hakim harus melaksanakan peraturan hukum terhadap fakta-fakta untuk menemukan kebenaran peristiwa sebagaimana diajukan kepadanya.

c. Teori Kelayakan

*Asaseudi et alterampartem* atau juga asas kedudukan *prosesuil* yang sama dari para pihak di hadapan hakim merupakan asas dari pembagian beban pembuktian menurut teori ini. Hakim harus melakukan pembagian beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak. Sehingga dengan beban pembuktian kedua belah pihak adalah seimbang dan adil.

---

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm. 139.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis, maka penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif hanya meletakkan fokus kajian pada substansi yang berkaitan dengan asas, sistematika, dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan.<sup>26</sup> Penulis dalam penelitian hukum normatif akan memberikan penjelasan terkait hukum sebagai suatu bagian dari disiplin ilmu yang bersifat preskriptif.<sup>27</sup> Metode penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis-deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga dapat mengungkapkan fakta (*fact finding*) yang sebenarnya.<sup>28</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian hukum ini menggunakan 3 (tiga) pendekatan, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).<sup>29</sup>

#### **a) Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)**

---

<sup>26</sup>Abdulkadir Muhammad, (2)*Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 43.

<sup>27</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 22.

<sup>28</sup>Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada Press, 1993, hlm. 31.

<sup>29</sup>Depri Liber Sonata, “Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 1, Januari-Maret 2014, hlm. 28.

Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan oleh penulis untuk mengetahui dan dasar yuridis-normatif terkait mekanisme dan prosedur jual beli tanah agar memiliki keabsahan sebagai obyek yang memiliki kekuatan pembuktian dalam persidangan di Pengadilan, khususnya dalam Perkara Nomor 80/PDT.G/2013/PN.PLG.

b) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Penulis selain menggunakan pendekatan normative juga menggunakan pendekatan konseptual untuk menjawab rumusan masalah yang menjadi acuan dalam penulisan hukum *a quo*. Pendekatan konseptual digunakan oleh penulis untuk memberikan penjelasan terkait konsep akta jual beli tanah beserta implikasinya berdasarkan sudut pandang hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara positif di Indonesia.

c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penulis dalam penelitian hukum *a quo* juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus yang telah memperoleh putusan mengikat dari pengadilan (*in kracht van bewijdz*). Penulis dalam penelitian ini mengkaji terkait pertimbangan hakim dalam mengeluarkan putusan terkait perkara jual beli tanah di bawah tangan dalam Putusan Nomor 80/PDT.G/2013/PN.PLG.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Abdulkadir Muhammad, (2) *Op. Cit.*, hlm. 93.

### 3. Sumber Bahan Hukum

Penulis dalam melakukan penelitian hukum normatif berdasarkan ketiga jenis pendekatan tersebut membutuhkan data sekunder yang merupakan data sebagaimana diperoleh melalui penelusuran terhadap kepustakaan.<sup>31</sup> Data bersumber dari bahan pustaka tersebut selanjutnya menjadi landasan untuk mengkaji permasalahan dalam judul penelitian *quo*. Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer menurut merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara umum seperti peraturan perundang-undangan atau memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen hukum, dan putusan hakim).<sup>32</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian hukum empiris ini meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata);
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

---

<sup>31</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Loc. Cit.*

<sup>32</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 43.

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);
- 7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 10) Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 80/PDT.G/2013/PN PLG.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. Bahan hukum sekunder bermanfaat bagi penulis untuk menjadi acuan dalam melakukan penulisan hukum.<sup>33</sup> Bahan hukum sekunder dalam penulisan hukum ini terdiri atas buku, jurnal, artikel, media cetak, media elektronik dan hasil penelitian yang terdahulu. Sedangkan bahan hukum tersier adalah semua bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder.<sup>34</sup> Dua diantara berbagai macam bahan hukum tersier adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan *Black's Law Dictionary*.

#### **4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Penelitian hukum ini secara teoritis termasuk dalam jenis penelitian normatif. Sehingga metode pengumpulan data yang tepat untuk digunakan adalah dokumentasi, yaitu cara memperoleh data tentang suatu masalah dengan melakukan penelusuran terhadap data sekunder, baik dari dokumen-dokumen, arsip, jurnal, buku, serta bahan lain yang terkait dengan penelitian.<sup>35</sup> Proses penelusuran data sekunder tersebut dikenal dengan sebutan dokumentasi, yaitu bagian dari studi kepustakaan (*bibliography study*). Dokumentasi merupakan proses pengkajian informasi tertulis mengenai aspek-aspek hukum seperti teori yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas untuk

---

<sup>33</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 155.

<sup>34</sup>Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 52.

<sup>35</sup>*Ibid.*,

memperoleh bahan hukum (*law material*) sebagaimana terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>36</sup>

## **5. Analisis Bahan Hukum**

Penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan kajian kualitatif. Metode penyusunan data dilakukan dengan cara mendeskripsikan data sekunder yang diperoleh secara jelas dengan mengambisinya untuk dianalisis secara komprehensif. Penulis akan melakukan penyusunan penulisan hukum secara sistematis berdasarkan keseluruhan bahan yang telah terkumpul sebelumnya untuk memberikan suatu gambaran atau peristiwa hukum yang utuh. Penulis menggunakan penulisan dengan Bahasa penulis sendiri agar tampak jelas semua rincian jawaban atas rumusan masalah yang diteliti.<sup>37</sup> Dalam konteks studi kasus hukum, metode analisis yang sering digunakanya itu *Content Analysis Method*. Peneliti dalam penulisan hukum ini menggunakan metode analisis data berupa tinjauan yuridis, yaitu suatu bentuk analisis dari berbagai aspek dan mengungkapkan segi positif dan negative suatu produk hukum dengan menitik beratkan pada penggunaan data sekunder yakni produk hukum.<sup>38</sup>

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Penarikan kesimpulan yang digunakan merupakan hasil akhir penelitian disusun sesuai dengan tujuan penelitian. Kesimpulan yang dimaksud merupakan

---

<sup>36</sup>Abdulkadir Muhammad, (2) *Op.Cit.*, hlm. 82.

<sup>37</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 41.

<sup>38</sup>Abdulkadir Muhammad, (2)*Op. Cit.*, hlm. 42.

jawaban atas perumusan masalah atas pertanyaan dalam penelitian yang dikemukakan secara singkat dan padat tentang kebenaran dari penelitian.<sup>39</sup> Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu proposisi umum yang keberadaannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup>BeniAchmadSaehani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, PustakaSetia, 2009, hlm. 93.

<sup>40</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011, hlm.11.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2000. *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernako, 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta, Kencana.
- Ahmadi Miru, 2007. *Hukum kontrak : Perancang kontrak*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_ & Sakka Pati, 2011 *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 KUH PERDATA)*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Asikin Zainal, 2012. Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2011. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Beni Achmad Saehani, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Pustaka Setia.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, 1997. *Pokok-Pokok Hukum Cukai dan Meterai*, Jakarta: Pustaka Simar Harapan.
- Djamanat Samosir, 2011. *Hukum Acara Perdata: Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, cet.1, Bandung: Nuansa Aulia,.
- Gatot Supramono, 1993. *Hukum Pembuktian di Peradilan Agama*, Bandung: Alumni.
- Hadari Nawawi, 1993. *Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada Press.
- John Z., Loudoe, 1981. *Beberapa Aspek Hukum Material Dan Hukum Acara Dalam Praktek*, Jakarta: PT Bina Aksara.
- J. Satrio, 2001. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Adita Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung, Alumni.
- Mohammad Taufik Makarao, 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Mr R Tresna, 1993. *Komentari HIR*, Jakarta: Pradnya Paramita.

- M. Yahya Harahap, 2004. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 2012. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Pengadilan Tinggi Agama Makassar, 2011. *Buku Pedoman Kerja Hakim, Panitera dan Jurusita Sewilayah Pengadilan Tinggi Agama Makassar*, Edisi Revisi.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. 1995. Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Riduan Syahrani, 1989, *Seluk Beluk dan Azas Azas Hukum Perdata*, Alumni, Semarang.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 2005. *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- \_\_\_\_\_, 2008. *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2008. (1) *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-12, Jakarta, PT. Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1985. *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty.
- \_\_\_\_\_, 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.
- Taufik Makara, 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cet.1, Jakarta: Rineka Cipta.

## **B. Jurnal**

- Cecyllia Tamara B. Schouten, “Perbuatan Maladministrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Ppat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Ppat Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 129/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Tangerang.
- Depri Liber Sonata, “Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 1, Januari-Maret 2014.
- Karolus K. Medan, “Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari UUPA”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Juni 1987.

Sandra Dini Febri Aristya, “Pembuktian Perdata dalam Kasus Malpraktik di Yogyakarta,” *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011.

Sedyo Prayogo, *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume III No.2 Mei-Agustus 2016.

### **C. Undang-Undang dan Peraturan Lainnya**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **D. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 80/PDT.G/2013/PN PLG

#### **E. Skripsi**

Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, *Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa*, Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

Nisa Auliana Tampubolon, "*Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Tegal Tirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman)*", Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2018, hlm. 1.

#### **F. Internet**

Anonim, *Pengertian dan Syarat-Syarat Perjanjian*. Diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/>. Pada tanggal 05-Maret-2020

Bung Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*. Diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520>. pada tanggal 05-Maret-2020.

<http://old.presidentpost.id/2015/01/30/kebutuhan-lahan-untuk-infrastruktur-mencapai-133-657-hektar/>, Perpustakaan Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, 01 Agustus 2019, Pukul 13:11 WIB.