

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia sejak awal peradaban, karena digunakan sebagai tempat tinggal dan lahan untuk memenuhi kebutuhan hidup (misalnya budidaya tanaman dan memungut hasil). Dalam perkembangannya, tanah tidak lagi dimaknai secara sederhana, melainkan memiliki makna yang multidimensi meliputi dimensi ekonomi, sosial-kultural, sosial-religi, hukum, politik, pertahanan, keamanan, hingga kedaulatan negara. Konsekuensinya, penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi persoalan yang kompleks dan lintas sektoral.¹

Selain itu, tanah juga dipandang sebagai sumber kekayaan materi, karena banyak hal yang dapat dipakai dan bernilai ekonomi bersumber dari tanah; dengan demikian ketersediaan tanah merupakan kunci kehidupan dan pemanfaatannya bersifat vital.² Dalam hubungan hukum, titik awal relasi antara subjek hak dan objek hak (tanah) pada dasarnya adalah relasi penguasaan dan penggunaan untuk memperoleh manfaat bagi kehidupan, baik untuk kepentingan individu maupun kepentingan sosial. Karena itu, hubungan penguasaan dan penggunaan tanah menuntut adanya kepastian hukum kepemilikan tanah sebagai dasar ketertiban dan perlindungan bagi para pihak.³

¹ Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah: Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960 sampai UU No. 11 Tahun 2020*, UNIGRES Press, Gresik, 2023, (selanjutnya disingkat Suyanto I), h. 140.

² *Ibid.*, h. 225.

³ *Ibid.*, h. 141.

Dalam konteks pembangunan, peranan tanah menjadi semakin penting sebagai sarana hunian maupun kegiatan usaha. Sejalan dengan hal tersebut, dapat mendorong peningkatan terhadap kebutuhan atas dukungan yang berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁴ Di sisi lain, kompleksitas pertanahan dan tingginya nilai tanah turut berkorelasi dengan meningkatnya kuantitas dan kualitas kasus yang berobjek sumber daya agraria serta menguatnya resistensi masyarakat terhadap kebijakan pertanahan tertentu yang menunjukkan bahwa tanah memang rentan memunculkan sengketa atau konflik bila tidak ditopang kepastian hukum yang memadai.⁵

Berangkat dari arti penting tanah (kebutuhan dasar, bernilai ekonomi tinggi, sekaligus memiliki fungsi sosial) serta potensi sengketa karena tanah bersifat terbatas, maka pengaturan tanah tidak cukup hanya diletakkan sebagai urusan privat antarindividu. Namun, hal ini menjadi tanggung jawab negara karena berkaitan dengan kepentingan masyarakat secara luas. Oleh karena itu, sistem hukum Indonesia menempatkan tanah dalam kerangka penguasaan oleh negara yang bertujuan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya “dikuasai oleh negara” dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁶ Ketentuan konstitusional ini menjadi landasan normatif lahirnya UUPA sebagai hukum dasar agraria nasional, sehingga pengaturan

⁴ *Ibid.*, h. 222.

⁵ *Ibid.*, h. 138.

⁶ Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, UMSU Press, Medan, 2024, h. 27.

mengenai hubungan manusia tanah tidak hanya diarahkan pada kepastian transaksi, tetapi juga pada tujuan kemakmuran, keadilan, dan ketertiban hukum.⁷

Selain berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pembentukan hukum agraria nasional juga tidak dapat dilepaskan dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, berdasarkan persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Ketentuan ini menunjukkan bahwa UUPA tidak memutus sama sekali akar-akar hukum tanah yang hidup dalam masyarakat, melainkan menjadikannya sebagai salah satu dasar dalam membangun hukum agraria nasional. Oleh karena itu, untuk memahami peralihan hak atas tanah, termasuk melalui jual beli, perlu pula melihat prinsip-prinsip yang berkembang dalam hukum adat sebagai landasan materiilnya.

Dalam UUPA, prinsip “dikuasai oleh negara” dipertegas melalui konsep Hak Menguasai dari Negara (HMN). HMN memberikan kewenangan publik kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; menentukan jenis hak atas tanah; serta mengatur hubungan-hubungan hukum mengenai tanah, dengan orientasi pada tercapainya kemakmuran rakyat.⁸

Pada titik ini penting ditegaskan bahwa UUPA tidak menempatkan negara sebagai “pemilik” tanah, melainkan sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang menjalankan fungsi pengaturan dan pengurusan pada tingkatan tertinggi

⁷ S. S. Nugroho, M. Tohari, dan M. Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, 2017, h. 45.

⁸ Isnaini dan A. A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022, h. 27–28.

sebagai antitesis dari asas domein di masa kolonial.⁹ Dengan demikian, negara bertindak sebagai regulator dan pengelola untuk memastikan tanah dimanfaatkan sesuai kepentingan umum serta tidak menimbulkan ketimpangan sosial.

Selanjutnya, UUPA juga menegaskan bahwa setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial. Pasal 6 UUPA menegaskan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, yang bermakna pemanfaatan tanah tidak dapat dibenarkan semata-mata untuk kepentingan pribadi terutama jika menimbulkan kerugian bagi masyarakat.¹⁰ Konsekuensinya, ketika kepentingan umum memerlukan tanah, sistem hukum membuka ruang pembatasan bahkan pengambilan hak dengan mekanisme yang ditentukan undang-undang dan tetap memperhatikan prinsip keadilan (misalnya melalui ganti kerugian yang layak).¹¹ Prinsip fungsi sosial ini menjadi jembatan normatif antara kepentingan individual pemegang hak dan kepentingan masyarakat luas.

Agar prinsip-prinsip tersebut berjalan efektif dan sengketa dapat diminimalkan, hukum pertanahan Indonesia menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama kepastian dan perlindungan hukum. Pasal 19 UUPA memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang dipertegas lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997: pendaftaran tanah bertujuan memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi bagi pihak berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan.¹² Dengan pendaftaran, data fisik dan data yuridis tanah terdokumentasi, dan sertifikat

⁹ Suyanto I, *Op.Cit.*, h. 15-16

¹⁰ Ramadhani, *Op.Cit.*, h. 24–25.

¹¹ Suyanto I, *Op.Cit.*, h. 22–23.

¹² *Ibid.*, h. 155–157.

berfungsi sebagai alat bukti yang kuat.¹³ Kerangka normatif ini penting sebagai “jembatan transisi” menuju pembahasan berikutnya: ketika praktik peralihan hak (misalnya jual beli) tidak memenuhi prosedur formal yang dipersyaratkan sistem pendaftaran, maka kepastian dan perlindungan hukum terutama bagi pembeli menjadi problematis.

Penguasaan tanah diletakkan dalam kerangka Hak Menguasai dari Negara dan kepastian hukum diwujudkan melalui pendaftaran tanah maka setiap perubahan pemegang hak atas tanah pada praktiknya harus terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak yang diakui oleh sistem hukum pertanahan. Pada dasarnya, para pihak melakukan perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah memiliki tujuan untuk memindahkan hak kepada pihak lain, yang dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan bentuk pemindahan hak lainnya.¹⁴ Di antara bentuk-bentuk tersebut, jual beli adalah mekanisme yang paling sering digunakan masyarakat karena mampu memenuhi kebutuhan penguasaan tanah untuk tempat tinggal, usaha, maupun investasi. Secara konseptual, jual beli dimaknai sebagai penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat yang sama disertai penyerahan pembayaran harga tanah yang telah disepakati.¹⁵

Namun demikian, jual beli tanah bukanlah perbuatan hukum yang “biasa” seperti jual beli benda bergerak. Dalam perspektif hukum perdata Barat, perjanjian jual beli pada dasarnya hanya bersifat obligatoir, yakni baru menimbulkan hak dan kewajiban para pihak, sedangkan berpindahnya hak milik masih memerlukan

¹³ Ramadhani, *Op.Cit.*, h. 115–116.

¹⁴ Nugroho dkk, *Op.Cit.*, h. 133–134.

¹⁵ Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, STPN Press, 2020, (selanjutnya disingkat Akun Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman I), h. 16.

tindakan penyerahan (*levering*).¹⁶ Sebaliknya, hukum pertanahan nasional yang bertumpu pada hukum adat menempatkan jual beli tanah sebagai perbuatan pemindahan hak yang harus memenuhi sifat tunai, riil, dan terang. Tunai berarti pembayaran dilakukan penuh pada saat peralihan; riil menekankan adanya tindakan nyata sebagai bukti terjadinya jual beli; sedangkan terang menuntut agar pemindahan hak dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat atau otoritas yang berwenang.¹⁷ Perbedaan karakter ini menunjukkan bahwa jual beli tanah tidak cukup dipahami sebagai kesepakatan privat semata, melainkan mengandung dimensi kepastian dan pembuktian yang lebih kuat karena menyangkut objek yang bernilai tinggi dan berdampak pada tertib administrasi pertanahan.

Dalam kerangka hukum adat tersebut, sifat tunai, riil, dan terang merupakan unsur pokok yang saling berkaitan dalam jual beli tanah. Tunai berarti bahwa pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan pada saat yang bersamaan, sehingga jual beli tidak diletakkan sebagai hubungan utang-piutang yang pelaksanaannya ditangguhkan. Riil berarti bahwa perbuatan hukum itu benar-benar dilaksanakan secara nyata, tidak berhenti pada janji atau kesepakatan semata. Adapun terang berarti bahwa jual beli dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat atau pihak yang dianggap berwenang menurut tata hukum yang berlaku, agar peristiwa hukumnya dapat diketahui dan dibuktikan. Ketiga sifat tersebut menunjukkan bahwa sejak semula jual beli tanah memang tidak hanya menekankan

¹⁶ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, 2016, h. 115.

¹⁷ *Ibid.*

kesepakatan para pihak, tetapi juga menuntut adanya tindakan nyata dan keterbukaan sebagai dasar kepastian hukum.

Selanjutnya, dalam praktik modern, sifat “terang” tersebut dipenuhi melalui pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT yang menuangkan kesepakatan para pihak dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik.¹⁸ Konsekuensinya, peralihan hak atas tanah dipahami telah terjadi pada saat AJB ditandatangani, karena pada momen itu terjadi pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli secara serentak.¹⁹ Bahkan, format atau blanko AJB menuntut agar harga jual beli telah dibayar lunas ketika akta ditandatangani; karena itu PPAT tidak boleh menandatangani AJB apabila pembayaran masih sebagian.²⁰ Setelah peralihan terjadi, pendaftaran tanah berfungsi memutakhirkan data yuridis dalam buku tanah atau sertifikat sebagai bentuk publikasi dan tertib administrasi sehingga aspek administrasi publik melekat pada peralihan hak atas tanah dan membedakannya dari peralihan hak atas benda bergerak.²¹

Berangkat dari karakter peralihan hak atas tanah yang tidak hanya bersifat privat (antara penjual dan pembeli), tetapi juga memiliki dimensi *public* atau administratif, maka sistem hukum pertanahan menuntut adanya pembuktian formal agar perubahan pemegang hak dapat dicatat dan diumumkan melalui pendaftaran tanah. Dalam kerangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, perubahan data yuridis mencakup antara lain peralihan hak karena jual beli dan perbuatan hukum

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, STPN Press, 2020, (selanjutnya disingkat Akun Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman II), h. 65.

²⁰ *Ibid.*, h. 65–66.

²¹ Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman I, *Loc. Cit.*

pemindahan hak lainnya; karena itu pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan tersebut pada Kantor Pertanahan untuk menjaga kesesuaian data di buku tanah atau sertifikat dengan keadaan yang sebenarnya.²² Kebutuhan akan pembuktian formal ini menjadi logis karena pendaftaran tanah berorientasi pada kepastian, perlindungan hukum, dan tertib administrasi, sehingga setiap peralihan dan pembebanan hak diposisikan sebagai peristiwa hukum yang harus “masuk” ke sistem administrasi pertanahan.²³

Konsekuensi yuridisnya, pendaftaran peralihan hak tidak cukup hanya menunjukkan adanya kesepakatan, melainkan harus didukung alat bukti otentik sebagai sumber data yuridis. Pada titik inilah akta PPAT berfungsi sentral: PPAT ditugasi membuat akta yang menjadi sumber data yuridis untuk memutakhirkan tata usaha pendaftaran tanah, dan tanpa bukti berupa akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan pada prinsipnya dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.²⁴ Akta PPAT sekaligus dipahami sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu, yang kemudian dipakai sebagai dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah (peralihan/pembebanan) di Kantor Pertanahan.²⁵

Landasan normatifnya ditegaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 37 ayat (1) yang pada pokoknya menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali melalui lelang) hanya dapat

²² *Ibid.*, h. 1–3.

²³ *Ibid.*, h. 3.

²⁴ *Ibid.*, h. 3–4.

²⁵ *Ibid.*, h. 4–5

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.²⁶ Sejalan dengan itu, ketentuan mengenai penolakan pendaftaran memberi penguatan: Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT (atau untuk lelang dengan kutipan risalah lelang), kecuali dalam keadaan tertentu.²⁷ Bahkan secara prosedural, setelah akta ditandatangani, PPAT dibebani kewajiban menyerahkan akta dan dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja untuk keperluan pendaftaran peralihan hak.²⁸ Konstruksi formal inilah yang nantinya menjadi “jembatan masalah” ketika praktik peralihan hak dilakukan di bawah tangan, karena instrumen utamanya (akta PPAT) tidak tersedia untuk mendaftarkan peralihan dan memunculkan akibat hukum publik (tercatatnya pemegang hak baru).

Kendati peralihan hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah pada umumnya menuntut alat bukti formal (akta pejabat) sebagai dasar pencatatan, dalam realitas masyarakat masih ditemui transaksi yang ditempuh dengan cara yang lebih sederhana. Salah satu sebabnya, proses pendaftaran tanah yang pada prinsipnya dimaksudkan memberi rasa aman dalam pelaksanaannya menuntut pembuktian dan pemeriksaan yang rumit dan detail, memerlukan sumber daya manusia terampil serta sarana prasarana (modal) awal yang tinggi; sehingga, dalam praktiknya, asas “aman” kerap tidak sepenuhnya seirama dengan asas “sederhana” dan “terjangkau”.²⁹

²⁶ Muwahid, *Op.Cit.*, h. 129.

²⁷ Isnaini & A. A. Lubis, *Op.Cit.*, h. 188.

²⁸ Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman I, *Op. Cit.*, h. 48.

²⁹ Suyanto I, *Op.Cit.*, h. 224.

Pada sisi lain, ketentuan pendaftaran tanah juga menegaskan bahwa biaya pendaftaran diatur lebih lanjut dan masyarakat yang tidak mampu dapat memperoleh pembebasan biaya dalam proses pendaftaran. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan asas “terjangkau” dengan mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi.³⁰ Namun, dalam praktik sosial, persepsi atas prosedur yang berlapis dan pertimbangan efisiensi (biaya atau waktu) sering mendorong para pihak memilih mekanisme transaksi yang mereka anggap cepat dan mudah, meskipun belum sejalan dengan tertib administrasi pertanahan.

Dalam kondisi demikian, para pihak kerap menuangkan kesepakatan dalam akta di bawah tangan yakni dokumen yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum yang berwenang sebagai bukti telah terjadi perikatan, misalnya berupa kuitansi dan bentuk perjanjian sederhana lainnya.³¹ Pola ini makin “terasa cukup” karena secara materiil sahnyanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dipahami bertumpu pada terpenuhinya syarat-syarat materiil (kewenangan/kecakapan para pihak, persetujuan bersama, serta syarat tunai, riil, dan terang), sedangkan pembuatan akta di hadapan PPAT diposisikan terutama untuk kepentingan kepastian hukum melalui pendaftaran.³² Akibatnya, terjadi jarak antara “terjadinya transaksi” secara faktual dan “beralihnya hak” secara yuridis administratif, yang kemudian membuka ruang masalah perlindungan hukum bagi

³⁰ S. S. Nugroho *et al.*, *Op.Cit.*, h. 122–123.

³¹ M. E. Safira, *Hukum Perdata*, CV Nata Karya, 2017, h. 144–145.

³² Muwahid, *Loc.Cit.*

pembeli dan inilah yang mengantarkan penelitian pada fokus “jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan”.

Realitas sosial bahwa jual beli tanah masih kerap dilakukan “secara sederhana” melalui kwitansi atau perjanjian di bawah tangan (tanpa PPAT), persoalan hukum muncul ketika transaksi yang secara faktual telah terjadi itu dihadapkan pada dua rezim pengaturan yang berbeda: hukum perikatan (privat) dan hukum pertanahan atau pendaftaran tanah (*public administratif*). Dari perspektif hukum perikatan, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada prinsipnya dapat sah apabila memenuhi syarat-syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal.³³ Jika syarat tersebut terpenuhi, perjanjian melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, sehingga secara keperdataan tetap dapat dinilai mengikat.³⁴

Selanjutnya, Pasal 1338 KUHPdata menegaskan asas *pacta sunt servanda*: perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.³⁵ Prinsip ini juga dipahami sebagai penegasan bahwa kesepakatan yang lahir secara sah wajib dipenuhi, sehingga para pihak tidak semestinya mengingkari prestasi yang telah dijanjikan.³⁶ Namun, kekuatan mengikat perjanjian pada dasarnya bersifat relatif (*inter partes*) karena perjanjian pada prinsipnya hanya menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang membuatnya (asas kepribadian), sehingga tidak otomatis mengikat pihak ketiga.³⁷

Di sinilah titik masalah (gap) muncul dalam rezim pendaftaran tanah. Dalam hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah termasuk karena jual beli pada umumnya memerlukan akta PPAT sebagai bukti dasar untuk melakukan pencatatan

³³ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Hukum Perjanjian*, Rajawali Pers, Depok, 2024, h. 29.

³⁴ *Ibid.*, h. 42–43.

³⁵ *Ibid.*, h. 46–47.

³⁶ Sri Wahyuni, Euis Masri, Pasti Rahayu, dan H. Siswanto, *Hukum Perikatan*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2021, h. 70.

³⁷ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Loc. Cit.*

perubahan hak sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah.³⁸ Bahkan, apabila perbuatan hukum peralihan hak tidak dibuktikan dengan akta PPAT, pendaftarannya dapat ditolak, sehingga pembeli berpotensi tidak memperoleh penguatan hak dalam administrasi pertanahan.³⁹ Karena pendaftaran tanah memuat fungsi publisitas (*openbaarheid*), yaitu data yuridis mengenai hak dan peralihannya bersifat terbuka untuk diketahui pihak berkepentingan, maka keterdaftaran menjadi kunci agar status hukum tanah “terbaca” oleh publik dan melindungi pihak yang beritikad baik.⁴⁰ Dalam kerangka ini, sertifikat berfungsi untuk menjadi alat bukti yang kuat dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang tercatat.⁴¹ Konsekuensinya, jual beli bawah tangan yang berhenti pada ranah privat (kontraktual) tetapi tidak ditindaklanjuti dengan akta PPAT dan pendaftaran, berpotensi melemahkan posisi pembeli terutama ketika berhadapan dengan pihak ketiga atau dalam situasi sengketa.

Perbedaan antara terpenuhinya syarat “sahnya perjanjian” dalam hukum perikatan dan “pengakuan atau perlindungan hak” dalam sistem pendaftaran tanah tersebut pada akhirnya berdampak langsung pada posisi hukum pembeli. Ketika transaksi hanya berhenti pada perjanjian bawah tangan (tanpa akta PPAT dan tanpa pendaftaran), pembeli berhadapan dengan ketidakpastian status hak karena secara administrasi yuridis data kepemilikan masih merujuk pada nama yang tercantum dalam sertipikat atau buku tanah. Dalam praktik, kondisi ini dapat menimbulkan hambatan konkret dalam pemanfaatan tanah, misalnya masih ditemukannya

³⁸ Muwahid, *Op.Cit.*, h. 129–130.

³⁹ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, h. 127–128.

⁴⁰ Suyanto I, *Op.Cit.*, h. 168.

⁴¹ *Ibid.*, h. 197

penolakan permohonan layanan administratif karena nama dalam sertipikat belum beralih kepada pembeli.⁴² Padahal, dalam logika pendaftaran tanah, data pendaftaran memang dituntut untuk selalu mutakhir (*up to date*) agar pemegang hak yang berkepentingan dapat membuktikan haknya secara tepat, termasuk terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.⁴³

Lebih jauh, ketidakmutakhiran data dan tidak adanya pendaftaran juga memperbesar risiko sengketa. Secara prinsip, pendaftaran peralihan hak berfungsi menjadikan pemegang hak baru sebagai pemegang hak yang sah terhadap pihak ketiga, sehingga tanpa pendaftaran posisi pembeli menjadi lemah ketika berhadapan dengan pihak lain di luar perjanjian.⁴⁴ Dalam konteks ini, selama pihak penjual masih tercatat sebagai pemegang hak, terbuka kemungkinan timbulnya konflik seperti penjualan ganda atau penjaminan kepada pihak lain, terlebih sistem pendaftaran memberikan perlindungan (secara seimbang) kepada pihak yang memperoleh dan menguasai tanah dengan itikad baik serta dikuatkan oleh pendaftaran dan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.⁴⁵ Risiko juga meningkat ketika penjual meninggal dunia: pembuktian dengan akta atau perjanjian bawah tangan cenderung lebih rawan dipersoalkan karena ahli waris atau pihak yang memperoleh hak dari penjual dapat menyangkal tanda tangan atau isi surat dengan cukup menyatakan tidak mengenal tanda tangan tersebut, sehingga proses pembuktian menjadi lebih kompleks.⁴⁶ Oleh karena itu, dampak-dampak tersebut

⁴² Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman II, *Op.Cit.*, h. 66.

⁴³ Isnaini dan A. A. Lubis, *Op.Cit.*, h. 78–79.

⁴⁴ Suyanto I, *Op.Cit.*, h. 133.

⁴⁵ *Ibid.*, h. 180.

⁴⁶ *Ibid.*, h. 266.

menegaskan urgensi penelitian untuk memperjelas batas antara keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan (ranah hukum perikatan) dan kedudukan atau akibat hukumnya dalam pendaftaran tanah (ranah hukum pertanahan), agar terlihat secara tegas sejauh mana perjanjian bawah tangan mampu memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

Berdasarkan adanya ketidakpastian dan tingginya potensi sengketa yang timbul akibat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta PPAT dan tanpa pendaftaran), penelitian ini perlu mengunci fokus kajian agar batas persoalan menjadi tegas: apa yang sah menurut hukum perikatan belum tentu diakui atau terlindungi secara penuh dalam sistem hukum pertanahan. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada dua hal. Pertama, menilai keabsahan jual beli tanah di bawah tangan dari perspektif hukum perikatan, dengan menguji terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata serta kekuatan mengikat perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata (*pacta sunt servanda* dan *itikad baik*).⁴⁷⁴⁸ Kedua, menelaah kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam sistem pendaftaran tanah, khususnya karena peralihan hak pada umumnya dipersyaratkan untuk dibuktikan dengan akta PPAT agar dapat didaftarkan dan dicatat sebagai perubahan data yuridis hak.⁴⁹ Dengan konstruksi fokus demikian, judul **“Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan”** dipilih karena secara langsung merepresentasikan inti masalah penelitian, yaitu menguji batas antara keabsahan perjanjian secara perdata dan akibat atau

⁴⁷ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Loc.Cit.*

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 46–47.

⁴⁹ Muwahid, *Loc.Cit*

kedudukan hukumnya dalam pendaftaran tanah demi kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pembeli.

Berdasarkan uraian tersebut, isu hukum dalam penelitian ini terletak pada adanya kekaburan norma (*vague norm*) mengenai kedudukan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Di satu sisi, perjanjian tersebut dapat memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato dan mengikat para pihak berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato. Namun di sisi lain, sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai akibat hukum, kedudukan hukum, serta perlindungan hukum bagi pembeli yang memperoleh hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah dibawah tangan ditinjau berdasarkan hukum perikatan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdato ?
2. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah yang ada, maka dalam penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan ditinjau berdasarkan ketentuan hukum perikatan, khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia serta akibat hukumnya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis dalam pengembangan dan penerapan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum pertanahan.

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperkaya khazanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya mengenai keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dengan hukum pendaftaran tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional, sehingga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas permasalahan serupa.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, khususnya pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, agar lebih memahami risiko hukum yang timbul dari penggunaan perjanjian di bawah tangan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi praktisi hukum, aparat pertanahan, dan pejabat terkait dalam memberikan pemahaman serta penerapan hukum yang tepat guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.

1.5 Tinjauan Pustaka

Dalam sub bab ini memuat uraian pustaka yang menjadi dasar pijakan dalam menganalisis permasalahan penelitian mengenai jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Tinjauan pustaka diperlukan untuk membangun kerangka berpikir yang runtut, sekaligus memastikan pembahasan penelitian tidak lepas dari konsep-konsep dasar, ketentuan hukum yang berlaku, serta teori-teori yang relevan dalam hukum perdata dan hukum pertanahan.

Secara khusus, penelitian ini bertumpu pada dua rumpun pengaturan yang saling berkaitan tetapi memiliki penekanan berbeda. Pertama, hukum perikatan dalam KUHPerdata (BW) yang menilai keabsahan perjanjian berdasarkan syarat

sahnya perjanjian dan kekuatan mengikat perjanjian. Kedua, hukum pertanahan dan pendaftaran tanah yang menekankan formalitas peralihan hak dan pendaftaran untuk kepastian hukum. Dengan dasar ini, tinjauan pustaka disusun dalam tiga subbab: landasan konseptual, landasan yuridis, dan landasan teori.

1.5.1 Landasan Konseptual

Landasan konseptual dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan pemahaman awal mengenai konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji, sehingga pembahasan memiliki arah dan batasan yang jelas. Konsep-konsep tersebut diperlukan untuk menjelaskan makna dan ruang lingkup objek penelitian, khususnya yang berkaitan dengan tanah sebagai objek hukum, jual beli sebagai perbuatan hukum perdata, serta perjanjian sebagai dasar lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Dengan adanya landasan konseptual, diharapkan analisis terhadap keabsahan jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan dapat dilakukan secara sistematis dan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda dalam memahami istilah dan pengertian yang digunakan dalam penelitian ini.

1.5.1.1 Konsep Tanah dan Hak Atas Tanah

Berdasarkan perspektif hukum agraria, tanah tidak hanya dipandang sebagai wujud fisik berupa permukaan bumi, melainkan juga sebagai objek hukum yang memiliki dimensi yuridis. Tanah dalam arti hukum merupakan bagian dari permukaan bumi yang dapat dilekati hak tertentu dan diberikan kepada subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, untuk dikuasai

dan dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda, tetapi sebagai objek yang memiliki status hukum yang pengaturannya berada di bawah kewenangan negara melalui sistem hukum pertanahan nasional.⁵⁰

Hak atas tanah pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan sebidang tanah, sehingga hal ini memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut. Kewenangan tersebut mencakup pemanfaatan tanah baik untuk kepentingan pembangunan maupun kegiatan lain seperti pertanian atau penggunaan non-bangunan. Dalam hubungan hukum ini, pemegang hak tidak hanya memperoleh hak, tetapi juga dibebani kewajiban tertentu, sementara negara berperan sebagai pihak yang mengatur, mengawasi, serta menjamin tertibnya penguasaan dan pemanfaatan tanah.⁵¹

Lebih lanjut, sistem hukum pertanahan nasional mengenal berbagai jenis hak atas tanah yang memiliki karakteristik dan batasan masing-masing, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa setiap hak diberikan untuk tujuan tertentu dan diatur secara spesifik oleh peraturan perundang-undangan.⁵²

Pemahaman mengenai konsep hak atas tanah menjadi penting karena dalam praktiknya objek yang menjadi pokok perbuatan hukum, termasuk

⁵⁰ S.S. Nugroho *et al*, *Op.Cit.*, h. 12–13.

⁵¹ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, 2020, h. 5–6.

⁵² S. S. Nugroho *et al.*, *Op. Cit.*, h. 63.

dalam jual beli, bukanlah tanah sebagai benda fisik semata, melainkan hak atas tanah yang melekat pada subjek hukum. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah tidak hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak sebagaimana dalam hukum perdata, tetapi juga harus memenuhi ketentuan dan prosedur yang ditetapkan dalam hukum pertanahan. Hal ini menegaskan adanya perbedaan antara keabsahan perjanjian secara perdata dengan pengakuan peralihan hak dalam sistem hukum pertanahan.

1.5.1.2 Konsep Jual Beli (Perdata) dan Jual Beli Hak Atas Tanah (Pertanahan)

Dalam kajian hukum perdata, jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum timbal balik antara para pihak, yakni penjual yang berkewajiban menyerahkan objek, dan pembeli yang berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian sebagai sumber perikatan pada dasarnya lahir dari adanya kesepakatan para pihak yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat secara hukum.⁵³

Sejalan dengan itu, sahnya suatu perjanjian dalam hukum perdata ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat tertentu, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek tertentu, serta sebab yang halal. Perjanjian yang telah memenuhi seluruh persyaratan keabsahan akan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga para pihak wajib

⁵³ M. E. Safira, *Op.Cit.*, h. 83.

melaksanakan isi perjanjian tersebut sebagaimana ketentuan undang-undang.⁵⁴ Dengan demikian, dalam perspektif hukum perdata, unsur kesepakatan menjadi faktor utama dalam melahirkan hubungan hukum antar pihak.

Dalam konteks hukum agraria nasional, pengertian jual beli hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari dasar yang diletakkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dengan dasar tersebut, konsep jual beli tanah di Indonesia tidak semata-mata dipahami sebagai perjanjian obligatoir sebagaimana dalam hukum perdata, tetapi juga harus dipahami menurut prinsip-prinsip hukum adat yang menjadi dasar materiil peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, pembahasan jual beli hak atas tanah perlu ditempatkan dalam hubungan antara hukum perdata, hukum adat, dan hukum pertanahan nasional.

Namun demikian, konsep tersebut tidak sepenuhnya dapat diterapkan dalam konteks jual beli hak atas tanah. Dalam hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak, melainkan harus memenuhi ketentuan formal yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui mekanisme tertentu dan dibuktikan dengan alat bukti yang sah agar memperoleh pengakuan secara hukum.⁵⁵

⁵⁴ *Ibid.*, h. 87.

⁵⁵ S. S. Nugroho *et al.*, *Op.Cit.*, h. 139.

Dalam ajaran hukum adat yang menjadi dasar materiil hukum agraria nasional, jual beli tanah dikenal memiliki sifat tunai, terang, dan riil. Tunai berarti bahwa pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan pada saat terjadinya jual beli. Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat atau pihak yang berwenang, sehingga dapat diketahui dan dibuktikan oleh masyarakat maupun pihak yang berkepentingan. Riil berarti bahwa jual beli benar-benar dilaksanakan secara nyata dan tidak berhenti pada janji atau kesepakatan semata. Ketiga sifat ini menunjukkan bahwa jual beli hak atas tanah sejak awal memang memiliki karakter khusus yang membedakannya dari jual beli biasa dalam hukum perdata.

Selain itu, peralihan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan sistem pendaftaran tanah, di mana setiap perubahan data yuridis atas tanah wajib dicatatkan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa dalam hukum pertanahan, aspek formal dan administratif memiliki kedudukan yang sangat penting dalam menentukan sah atau tidaknya suatu peralihan hak atas tanah.⁵⁶

Dalam perkembangan hukum pertanahan modern, prinsip tunai, terang, dan riil tersebut tidak ditinggalkan, melainkan ditempatkan dalam sistem formal yang menuntut adanya pembuktian melalui akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang serta pencatatan dalam pendaftaran tanah. Dengan demikian, jual beli hak atas tanah tidak hanya dipandang sah karena

⁵⁶ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman I, *Op.Cit.*, h. 15.

adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi mekanisme formal yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada titik inilah akta PPAT dan pendaftaran tanah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Dengan demikian, jual beli hak atas tanah memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari jual beli dalam hukum perdata pada umumnya. Jual beli tanah tidak hanya melahirkan hubungan perikatan antara para pihak, tetapi juga merupakan perbuatan hukum yang harus memenuhi ketentuan hukum pertanahan agar dapat menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak yang sah. Oleh karena itu, terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam hukum perdata tidak secara otomatis mengakibatkan beralihnya hak atas tanah apabila tidak disertai dengan pemenuhan prosedur formal dalam sistem hukum pertanahan nasional.

1.5.1.3 Konsep Perjanjian di Bawah Tangan dan Akta Otentik

Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum dalam bidang hukum perdata yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Hubungan hukum tersebut muncul karena adanya interaksi antar subjek hukum dalam kehidupan bermasyarakat yang diatur oleh hukum perdata.⁵⁷

⁵⁷ Sri Wahyuni, Euis Masri, Pasti Rahayu, dan H. Siswanto, *Op.Cit.*, h. 1–2.

Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat dalam berbagai bentuk, baik secara sederhana oleh para pihak sendiri maupun melalui pejabat yang berwenang. Secara prinsipil, hukum perdata tidak mensyaratkan bentuk tertentu sebagai penentu sah atau tidaknya suatu perjanjian, melainkan menitikberatkan pada terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian.⁵⁸ Dengan demikian, suatu perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Namun demikian, dari perspektif hukum pembuktian, bentuk perjanjian memiliki implikasi yang berbeda terhadap kekuatan pembuktiannya. Pembuktian dalam hukum perdata pada dasarnya merupakan upaya untuk memberikan kepastian mengenai kebenaran suatu peristiwa hukum di hadapan hakim melalui alat-alat bukti yang sah.⁵⁹ Oleh karena itu, keberadaan dokumen atau akta dalam suatu perjanjian menjadi penting sebagai alat bukti dalam hal terjadi sengketa.

Dalam konteks tersebut, perjanjian yang dibuat tanpa melibatkan pejabat umum memiliki keterbatasan dalam hal pembuktian, karena kekuatan pembuktiannya sangat bergantung pada pengakuan para pihak yang membuatnya. Sebaliknya, dalam praktik hukum, dokumen tertulis yang dibuat secara formal memiliki kedudukan yang lebih kuat sebagai alat

⁵⁸ Tri Wahyu Adi, *Hukum dan Kontrak Bisnis*, Literasi Nusantara, Malang, 2024, h. 39–44.

⁵⁹ Ali Imron dan Muhamad Iqbal, *Hukum Pembuktian*, Unpam Press, Tangerang Selatan, 2019, h. 2–

bukti, karena termasuk dalam kategori alat bukti surat yang diakui dalam sistem pembuktian hukum perdata.⁶⁰

Dalam pengertian konseptual, akta di bawah tangan merupakan tulisan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang. Akta semacam ini pada dasarnya tetap dapat menjadi alat bukti mengenai adanya hubungan hukum antara para pihak, sepanjang isi dan tanda tangannya diakui. Berbeda dengan itu, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Karena dibuat dalam kerangka kewenangan jabatan dan tata cara formal tertentu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dan memberikan tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan.

Lebih lanjut, dalam hubungan dengan kegiatan ekonomi dan transaksi, perjanjian atau kontrak menjadi dasar utama dalam mengatur hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian tersebut berfungsi sebagai pedoman yang memberikan kepastian hukum, perlindungan kepentingan, serta mengurangi potensi sengketa dalam hubungan hukum.⁶¹

Dalam konteks jual beli hak atas tanah, perbedaan antara akta di bawah tangan dan akta otentik tidak hanya terletak pada kekuatan pembuktiannya, tetapi juga pada fungsi yuridisnya. Perjanjian di bawah

⁶⁰ Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Deepublish, Yogyakarta, 2020, h. 37.

⁶¹ Tri Wahyu Adi, *Op.Cit.*, h. 1–2

tangan pada dasarnya hanya membuktikan adanya kesepakatan atau hubungan hukum privat antara penjual dan pembeli, sedangkan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, khususnya PPAT, berfungsi sebagai instrumen formal yang dapat dipergunakan dalam proses peralihan hak dan pendaftaran tanah. Dengan demikian, dalam hukum pertanahan, akta otentik tidak sekadar menjadi alat bukti tertulis, melainkan juga menjadi sarana yang menghubungkan kehendak para pihak dengan pengakuan administrasi pertanahan oleh negara. Oleh karena itu, dalam praktik tertentu termasuk dalam peralihan hak atas tanah diperlukan bentuk perjanjian yang memenuhi aspek formalitas hukum agar dapat diakui secara yuridis.

Perbedaan antara perjanjian di bawah tangan dan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang menjadi relevan dalam penelitian ini, khususnya dalam kaitannya dengan jual beli hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena hukum pertanahan tidak hanya menekankan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga mensyaratkan adanya alat bukti yang sah dan prosedur formal tertentu dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, suatu perjanjian dapat saja sah secara perdata, tetapi belum tentu dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah apabila tidak memenuhi ketentuan formal yang berlaku dalam sistem hukum pertanahan.

1.5.2 Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan dasar hukum yang digunakan untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian ini. Landasan ini penting untuk menunjukkan bahwa pembahasan mengenai jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan tidak dilepaskan dari ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Dalam penelitian ini, landasan yuridis meliputi pengaturan hukum perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pengaturan hukum pertanahan dan pendaftaran tanah yang mengatur peralihan hak atas tanah.

1.5.2.1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) merupakan dasar hukum utama dalam menilai keabsahan perjanjian, termasuk perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat secara di bawah tangan. Dalam sistem hukum perdata, perjanjian dipahami sebagai sumber perikatan yang lahir dari persetujuan para pihak dan menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.⁶² Oleh karena itu, penilaian terhadap sah atau tidaknya suatu perjanjian harus terlebih dahulu mengacu pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam KUHPerdata.

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat

⁶² Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Op.Cit.*, h. 1–2.

tersebut merupakan tolok ukur normatif untuk menilai apakah suatu perjanjian dapat dinyatakan sah menurut hukum. Dalam doktrin hukum perjanjian, dua syarat pertama dipandang sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan para pihak, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena berhubungan dengan isi dan tujuan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dimintakan pembatalan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum.⁶³

Di samping itu, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa perjanjian yang telah memenuhi syarat sah memiliki kekuatan mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana mestinya. Dalam kaitan ini, asas kekuatan mengikat perjanjian memberi kepastian hukum bahwa hak dan kewajiban yang telah disepakati tidak dapat diabaikan secara sepihak.⁶⁴

Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik tidak hanya menuntut kejujuran dan keterbukaan para pihak, tetapi juga menuntut agar pelaksanaan perjanjian memperhatikan kepatutan dalam hubungan hukum. Dengan demikian, keberlakuan perjanjian tidak hanya diukur dari terpenuhinya syarat formal pembentukannya, melainkan juga dari cara para pihak melaksanakan isi perjanjian tersebut.⁶⁵

Dalam konteks penelitian ini, ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdato menjadi dasar untuk menilai bahwa perjanjian jual beli hak atas

⁶³ Sri Wahyuni, Euis Masri, Pasti Rahayu, dan H. Siswanto, *Op.Cit.*, h. 69–71.

⁶⁴ Safira, *Op.Cit.*, hlm. 93.

⁶⁵ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Op.Cit.*, hlm. 42–46.

tanah yang dibuat di bawah tangan tetap dapat menimbulkan akibat hukum dalam ranah keperdataan sepanjang syarat sah perjanjian terpenuhi. Namun demikian, kekuatan mengikat tersebut berada dalam kerangka hukum perdata, sehingga pengakuan lebih lanjut terhadap peralihan hak atas tanah tetap harus dilihat dalam hubungannya dengan ketentuan formal hukum pertanahan.⁶⁶

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan dasar pokok hukum pertanahan nasional yang menempatkan negara sebagai pemegang hak menguasai atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang perseorangan maupun badan hukum. Dengan demikian, UUPA menjadi landasan utama dalam pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Selain itu, UUPA juga menegaskan dasar berlakunya hukum adat dalam hukum agraria nasional. Pasal 5 UUPA menentukan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara,

⁶⁶ Sri Wahyuni dkk., *Op. Cit.*, hlm. 70–71

berdasarkan persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembentukan hukum agraria nasional tidak melepaskan diri dari prinsip-prinsip hukum yang hidup dalam masyarakat, melainkan menjadikannya sebagai dasar materiil dalam pengaturan hubungan hukum atas tanah. Oleh karena itu, setiap pembahasan mengenai jual beli hak atas tanah pada dasarnya juga harus dipahami dalam hubungan dengan prinsip-prinsip hukum adat yang menjadi landasan UUPA.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, UUPA menempatkannya bukan semata-mata sebagai hubungan keperdataan antarindividu, tetapi juga sebagai perbuatan hukum yang memiliki dimensi publik karena berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan dan jaminan kepastian hukum. Hal ini terlihat dari ketentuan Pasal 19 UUPA yang memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum, termasuk pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

Dalam kaitannya dengan jual beli hak atas tanah, dasar hukum adat yang diakui oleh Pasal 5 UUPA tampak pada karakter jual beli tanah yang menekankan sifat tunai, terang, dan riil. Dengan demikian, jual beli hak atas tanah tidak cukup dipahami hanya sebagai lahirnya perikatan karena kesepakatan para pihak, tetapi juga sebagai perbuatan hukum yang secara materiil harus mencerminkan prinsip-prinsip peralihan hak yang dikenal dalam hukum adat. Namun demikian, dalam sistem hukum pertanahan

nasional, pengakuan terhadap prinsip-prinsip tersebut tetap harus dibaca bersama dengan kebutuhan akan kepastian hukum melalui mekanisme formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, dalam praktik jual beli tanah, yang menjadi objek perbuatan hukum pada dasarnya bukan tanah sebagai benda fisik semata, melainkan hak atas tanah itu sendiri. Tujuan pembelian hak atas tanah adalah agar pihak pembeli dapat secara sah menurut hukum memakai dan menguasai hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dipahami dalam kerangka hukum pertanahan dan tidak cukup hanya dipandang sebagai kesepakatan privat antar para pihak.⁶⁷

Atas dasar itu, pengaturan mengenai tata cara peralihan hak atas tanah dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya menjadi penting untuk menentukan apakah suatu perjanjian jual beli tanah dapat diakui secara yuridis sebagai dasar peralihan hak. Dalam praktik pendaftaran hak karena jual beli, terdapat tahapan persiapan sebelum terjadinya jual beli tanah, tahapan pembuatan akta jual beli, dan tahapan balik nama sertifikat tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pengakuan hukum terhadap peralihan hak atas tanah tidak berhenti pada tercapainya kesepakatan para pihak, tetapi juga harus diikuti dengan prosedur formal yang ditentukan oleh hukum pertanahan.⁶⁸

Dengan demikian, UUPA menjadi dasar normatif yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah memiliki dimensi perdata sekaligus dimensi publik. Oleh sebab itu, sahnya suatu perjanjian jual beli tanah menurut hukum perdata belum dengan sendirinya cukup untuk menimbulkan pengakuan yuridis atas beralihnya hak atas tanah, apabila tidak disertai dengan

⁶⁷ Muhammad Aldi Al-Himni dan Edith Ratna M. S., "Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli di Bawah Tangan untuk Tanah yang Belum Bersertipikat di Kabupaten Kubu Raya," *Notarius*, Vol. 15, No. 1, 2022, h. 478.

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 479

pemenuhan mekanisme formal yang ditetapkan dalam sistem hukum pertanahan nasional.

1.5.2.3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan pelaksana yang memperjelas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh UUPA. Dalam perkembangan hukum pertanahan, peraturan ini dipahami sebagai penyempurnaan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sekaligus sebagai penyesuaian terhadap kebutuhan masyarakat akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁶⁹ Pendaftaran tanah sendiri dipahami sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah.⁷⁰ Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berhenti pada penerbitan sertifikat, tetapi juga mencakup pemutakhiran data agar selalu sesuai dengan keadaan hukum tanah yang sebenarnya.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi pertanahan bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib

⁶⁹ Suyanto I, *Op. Cit.*, h. 212–216.

⁷⁰ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman I, *Op. Cit.*, h. 1–2.

administrasi pertanahan. Dalam kaitan itu, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak, wajib didaftarkan.⁷¹ Hal ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah tidak cukup dipahami hanya sebagai hubungan privat antar para pihak, tetapi juga harus ditindaklanjuti dalam sistem administrasi pertanahan agar memperoleh pengakuan yuridis.

Dalam sistem PP Nomor 24 Tahun 1997, Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Yang didaftarkan adalah hak atas tanah beserta data fisik dan data yuridisnya yang dibukukan dalam buku tanah dan kemudian dibuktikan dengan sertipikat. Oleh karena itu, akta tidak menjadi objek pendaftaran, melainkan berfungsi sebagai dasar pembuktian atas adanya perbuatan hukum yang menyebabkan perubahan data pendaftaran tanah.⁷²

Dalam konteks peralihan hak karena jual beli, pembuktian formal tersebut pada dasarnya diwujudkan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini penting karena pendaftaran tanah tidak cukup hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak atau bukti pembayaran semata, melainkan harus didukung oleh dokumen yang memiliki kedudukan yuridis sebagai sumber data perubahan hak. Oleh sebab itu, akta PPAT mempunyai fungsi yang sangat penting, bukan hanya sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, tetapi juga sebagai dasar administratif bagi pencatatan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah.

⁷¹ Muwahid, *Op. Cit.*, h. 141.

⁷² Suyanto I, *Op. Cit.*, h. 191–192.

Berkenaan dengan peralihan hak karena jual beli, kedudukan PPAT menjadi sangat penting. Dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, PPAT ditugasi membuat akta yang menjadi salah satu sumber data yuridis untuk memutakhirkan tata usaha pendaftaran tanah. Bahkan ditegaskan bahwa tanpa bukti berupa akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁷³ Dengan konstruksi demikian, jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dapat saja mempunyai arti dalam hubungan keperdataan para pihak, tetapi pada dasarnya belum cukup dengan sendirinya untuk dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah.

Dengan demikian, kedudukan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan dalam perspektif PP Nomor 24 Tahun 1997 pada dasarnya terbatas pada hubungan hukum privat antara para pihak, dan belum memiliki kekuatan formal yang cukup untuk menimbulkan perubahan data yuridis dalam administrasi pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun suatu transaksi dapat dipandang sah menurut hukum perdata, pengakuan terhadap peralihan hak dalam hukum pertanahan tetap mensyaratkan pemenuhan prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pada titik inilah muncul persoalan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli apabila jual beli tanah hanya dilakukan berdasarkan perjanjian di bawah tangan tanpa ditindaklanjuti melalui akta PPAT dan pendaftaran tanah.

⁷³ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman I, *Op.Cit.*, h. 3–5.

Dengan demikian, PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan adanya perbedaan antara sahnya perjanjian menurut hukum perdata dan diakuinya peralihan hak dalam hukum pertanahan. Keabsahan perjanjian jual beli tanah secara keperdataan tidak otomatis mengakibatkan perubahan data yuridis hak atas tanah dalam administrasi pertanahan, apabila tidak disertai pemenuhan bentuk dan prosedur yang ditentukan dalam sistem pendaftaran tanah.

1.5.2.4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengatur secara komprehensif mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Kehadiran peraturan ini menjadi bagian dari reformasi hukum pertanahan yang bertujuan meningkatkan kepastian hukum, efektivitas pelayanan pertanahan, serta mendukung modernisasi sistem administrasi pertanahan melalui pemanfaatan teknologi informasi.

Dalam konteks pendaftaran tanah, PP Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur untuk mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah guna menjamin

kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penguatan sistem pendaftaran tanah tersebut diwujudkan melalui pengaturan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik, pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta penyempurnaan mekanisme pembuktian hak atas tanah.⁷⁴

Salah satu aspek penting dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 yang relevan dengan penelitian ini adalah ketentuan mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah akibat terjadinya perubahan data yuridis, termasuk karena peralihan hak atas tanah. Perubahan data yuridis tersebut wajib didaftarkan agar data yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat selalu sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Dengan demikian, setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli harus diikuti dengan proses pendaftaran untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang baru.⁷⁵

Bagi penelitian mengenai jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan, keberadaan PP Nomor 18 Tahun 2021 memperkuat prinsip bahwa pengakuan terhadap suatu peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan keabsahan hubungan hukum para pihak secara keperdataan, tetapi juga berkaitan dengan aspek administratif pertanahan melalui mekanisme pendaftaran tanah. Oleh karena itu, meskipun suatu perjanjian jual beli dapat memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, peralihan hak tersebut tetap memerlukan proses

⁷⁴ Suyanto I, *Op. Cit.*, H. 255-260

⁷⁵ *Ibid.*, h. 260-262

pendaftaran sesuai ketentuan hukum pertanahan agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum secara penuh terhadap pihak ketiga.

PP Nomor 18 Tahun 2021 pada dasarnya melengkapi dan memperkuat sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, kedua peraturan tersebut harus dipahami secara sistematis sebagai satu kesatuan kerangka hukum pendaftaran tanah yang bertujuan mewujudkan tertib administrasi pertanahan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

1.5.3 Landasan Teori

Landasan teori dalam penelitian ini dipergunakan sebagai kerangka analitis untuk menelaah persoalan hukum yang timbul dari jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Dalam hubungan ini, teori diperlukan untuk menjelaskan bagaimana suatu perjanjian melahirkan hubungan hukum antara para pihak, menimbulkan hak dan kewajiban, serta memiliki akibat hukum yang dapat dituntut pelaksanaannya. Dengan demikian, teori perjanjian dan perikatan digunakan untuk menilai kedudukan hukum perjanjian jual beli di bawah tangan dalam ranah hukum perdata.⁷⁶

Selain itu, penelitian ini juga memerlukan landasan teoritis mengenai kekuatan mengikat perjanjian. Dalam hukum perjanjian, kepastian hukum tercermin dari sifat mengikat perjanjian yang telah dibuat secara sah, sehingga

⁷⁶ M.E. Safira, *Op. Cit.*, h. 84–85.

para pihak berkewajiban untuk menaati dan melaksanakan apa yang telah mereka sepakati. Oleh karena itu, teori kepastian hukum dalam bidang perjanjian digunakan untuk menilai bahwa perjanjian di bawah tangan tetap mempunyai arti hukum dalam hubungan keperdataan sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian.⁷⁷

Namun, penelitian ini tidak berhenti pada aspek keperdataan semata. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum tidak cukup hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga dikaitkan dengan mekanisme pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Atas dasar itu, teori kepastian hukum dalam bidang pertanahan dipergunakan untuk menilai apakah suatu peralihan hak telah memperoleh pengakuan secara yuridis dalam sistem administrasi pertanahan.⁷⁸

Lebih lanjut, Rahmat Ramadhani menjelaskan bahwa kerangka pemikiran mengenai kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya tiga unsur, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan kultur hukum. Dalam penelitian ini, pandangan tersebut penting karena memperlihatkan bahwa pengakuan terhadap peralihan hak atas tanah tidak hanya bergantung pada adanya perjanjian, tetapi juga pada bekerjanya sistem pendaftaran tanah, aparat pertanahan, dan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, teori kepastian hukum digunakan untuk menjembatani penilaian antara sahnya hubungan hukum secara perdata dan diakuinya peralihan hak secara yuridis dalam hukum pertanahan.⁷⁹

⁷⁷ Sri Wahyuni, Euis Masri, Pasti Rahayu, dan H. Siswanto, *Op.Cit.*, h. 20.

⁷⁸ Suyanto I. *Op. Cit.*, h. 156–157.

⁷⁹ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, h. 116–117.

1.5.3.1 Teori Perjanjian dan Asas-Asas Hukum Perjanjian

Teori perjanjian digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis jual beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan sebagai hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam hukum perdata, perikatan lahir karena persetujuan atau karena undang-undang. Dengan demikian, perjanjian ditempatkan sebagai salah satu sumber utama lahirnya perikatan, yakni hubungan hukum yang memberi hak kepada satu pihak untuk menuntut prestasi dan mewajibkan pihak lain untuk memenuhi prestasi tersebut.⁸⁰

Secara normatif, Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Meskipun rumusan tersebut sering dinilai terlalu luas, ketentuan ini tetap menunjukkan bahwa inti perjanjian terletak pada adanya kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Karena itu, yang terutama dalam teori perjanjian bukan semata-mata bentuk formalnya, melainkan adanya persesuaian kehendak yang menimbulkan akibat hukum. Pada dasarnya, perjanjian juga tidak selalu mensyaratkan bentuk tertentu, kecuali apabila undang-undang menentukan lain untuk jenis perjanjian tertentu.⁸¹

Asas konsensualisme merupakan asas yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian. Asas ini mengandung makna bahwa perjanjian pada prinsipnya telah lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak

⁸⁰ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Loc. Cit.*

⁸¹ *Ibid*, h. 23–24

mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan.⁸² Asas ini berkaitan erat dengan Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya unsur sepakat mereka yang mengikat diri, sehingga selama persesuaian kehendak telah tercapai, perjanjian pada dasarnya telah mengikat. Namun, kesepakatan yang dimaksud harus diberikan secara bebas dan sadar. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa tidak ada kesepakatan yang sah apabila persetujuan diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Oleh sebab itu, teori perjanjian juga menghendaki bahwa kehendak para pihak harus terbentuk tanpa cacat kehendak. Dalam konteks penelitian ini, hal tersebut penting untuk menilai bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dinyatakan sah secara perdata sepanjang unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal benar-benar terpenuhi.⁸³

Selain asas konsensualisme, teori perjanjian juga bertumpu pada asas kebebasan berkontrak. Melalui asas ini, para pihak diberikan keleluasaan untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian, dengan siapa perjanjian diadakan, dan bagaimana isi perjanjian itu dirumuskan.⁸⁴ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan dasar itu, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada prinsipnya dapat mengikat penjual dan pembeli secara keperdataan selama memenuhi syarat sahnya perjanjian.⁸⁵

⁸² M.E. Safira, *Op. Cit.*, h. 90–91.

⁸³ Sri Wahyuni, Euis Masri, Pasti Rahayu, dan H. Siswanto, *Loc. Cit.*

⁸⁴ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Op. Cit.*, h. 41

⁸⁵ M.E. Safira, *Op. Cit.*, h. 91–92.

Akan tetapi, kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Dalam doktrin hukum perjanjian, iktikad baik dipahami sebagai sikap jujur, terbuka, tulus, dan sungguh-sungguh dalam melaksanakan isi kontrak, sehingga perjanjian tidak hanya diukur dari bunyi tekstualnya, tetapi juga dari kepatutan pelaksanaannya.⁸⁶ Hal tersebut sangat penting dalam konteks jual beli hak atas tanah, karena meskipun perjanjian sah secara perdata, pelaksanaannya tetap tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum lain yang mengatur objek tanah sebagai benda yang berdimensi publik.

Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa setiap perjanjian yang telah memenuhi syarat sah dan mengikat harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. dibuat secara sah wajib ditaati oleh para pihak. Asas ini memberi legitimasi yuridis bahwa perjanjian yang sah mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi pembuatnya.⁸⁷ Namun, teori perjanjian juga mengenal asas kepribadian (*personality*), yaitu bahwa perjanjian pada dasarnya hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.⁸⁸ Oleh karena itu, perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan dapat menimbulkan hak dan kewajiban secara keperdataan antara penjual dan pembeli, tetapi kekuatan mengikat itu pada

⁸⁶ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Op.Cit.*, h. 43–46.

⁸⁷ Sri Wahyuni, Euis Masri, Pasti Rahayu, dan H. Siswanto, *Loc.Cit.*

⁸⁸ Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Op.Cit.*, hlm. 46.

prinsipnya tetap terbatas pada para pihak dan tidak serta-merta menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga.

Berdasarkan uraian tersebut, teori perjanjian dalam penelitian ini dipergunakan untuk menjelaskan bahwa jual beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan tetap dapat melahirkan akibat hukum keperdataan apabila memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan dengan iktikad baik. Akan tetapi, kekuatan mengikat tersebut masih berada dalam ranah hubungan hukum privat antara para pihak. Oleh sebab itu, teori perjanjian dalam penelitian ini perlu dipadukan dengan teori kepastian hukum untuk menilai apakah perjanjian yang sah secara perdata itu juga cukup untuk menimbulkan pengakuan yuridis atas peralihan hak dalam sistem hukum pertanahan.

1.5.3.2 Teori Kepastian Hukum dalam Pendaftaran

Teori kepastian hukum dalam penelitian memiliki tujuan untuk mendeskripsikan terkait dengan pendaftaran tanah sebagai instrumen hukum yang berfungsi memberikan perlindungan, kejelasan status, dan jaminan kepastian bagi pemegang hak atas tanah. Dalam bidang pertanahan, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan ada atau tidaknya hak, tetapi juga menyangkut kepastian mengenai siapa subjek pemegang hak, apa objek haknya, serta apa isi kewenangan dan kewajiban yang melekat pada hak tersebut. Oleh karena itu, pendaftaran tanah mempunyai arti penting

karena melalui mekanisme inilah hak atas tanah ditempatkan dalam suatu sistem hukum yang dapat dibuktikan dan dipertahankan.⁸⁹

Secara normatif, kewajiban negara untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan ini menjadi landasan bagi pemerintah untuk wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum. Dalam perkembangan selanjutnya, tujuan tersebut dipertahankan dan dipertegas lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menempatkan pendaftaran tanah tidak hanya sebagai kegiatan administrasi, tetapi juga sebagai sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak.⁹⁰

Pendaftaran tanah sendiri merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan secara berkesinambungan, terus-menerus, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis tanah. Dari pengertian ini terlihat bahwa pendaftaran tanah tidak berhenti pada penerbitan sertipikat, tetapi juga mencakup pemeliharaan data agar selalu sesuai dengan keadaan hukum yang nyata. Karena itu, pendaftaran tanah berfungsi sebagai sarana publikasi hukum, yakni menyediakan informasi yang benar mengenai bidang tanah bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan bagi pemerintah.⁹¹

⁸⁹ Suyanto I, *Op.Cit.*, h. 156.

⁹⁰ *Ibid.*, h. 156–157.

⁹¹ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, h. 121 dan 115–116.

Dalam kerangka teori kepastian hukum, fungsi pendaftaran tanah menjadi sangat penting karena data yang tercatat dalam buku tanah, surat ukur, dan sertifikat memberikan dasar pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan hubungan hukum yang hanya dibuktikan secara privat. Suyanto menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, kepastian hukum dalam pertanahan bukan hanya ditujukan untuk melindungi pemegang hak, tetapi juga untuk menciptakan keterbukaan informasi dan mencegah timbulnya sengketa akibat ketidakjelasan data hak atas tanah.⁹²

Rahmat Ramadhani menjelaskan bahwa kerangka kepastian hukum hak atas tanah bergantung pada efektivitas tiga unsur, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan kultur hukum. Substansi hukum mencakup tujuan, sistem, dan tata laksana pendaftaran tanah; struktur hukum mencakup aparat pertanahan dan lembaga yang berkaitan dengan pengujian kepastian hukum; sedangkan kultur hukum berkaitan dengan kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial. Pandangan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum di bidang pertanahan tidak hanya bergantung pada adanya aturan tertulis, tetapi juga pada bekerjanya lembaga pendaftaran tanah dan kepatuhan masyarakat dalam mencatat setiap perubahan hukum yang terjadi atas tanah.⁹³

Dalam hubungannya dengan jual beli hak atas tanah, teori kepastian hukum menjelaskan bahwa peralihan hak yang tidak didaftarkan akan menimbulkan keadaan hukum yang tidak sempurna. Meskipun perjanjian

⁹² Suyanto I, *Op. Cit.*, h. 157.

⁹³ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, h. 116.

jual beli yang dibuat di bawah tangan memiliki kekuatan mengikat dan dinyatakan sah secara perdata bagi para pihak, namun selama peralihan itu belum dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah, hak atas tanah secara yuridis masih tercatat atas nama pemegang hak yang lama. Karena itu, pembeli belum memperoleh perlindungan hukum yang sempurna dalam sistem pertanahan. Kondisi inilah yang menunjukkan adanya perbedaan antara sahnya hubungan hukum dalam hukum perikatan dan kepastian hukum dalam hukum pertanahan.⁹⁴

Atas dasar itu, teori kepastian hukum dalam pendaftaran tanah menjadi landasan penting dalam penelitian ini untuk menilai kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan. Teori ini membantu menjelaskan bahwa kesepakatan para pihak memang cukup untuk melahirkan hubungan hukum keperdataan, tetapi belum cukup untuk menghadirkan pengakuan hak yang sempurna dalam sistem pertanahan tanpa adanya formalitas dan pendaftaran. Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan mekanisme yang menjembatani antara hubungan hukum privat dan pengakuan hak secara publik dalam hukum pertanahan.⁹⁵

1.5.3.3 Teori Pembuktian

Teori pembuktian digunakan dalam penelitian ini untuk melakukan analisis terhadap kekuatan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan, khususnya ketika timbul perselisihan antara para

⁹⁴ *Ibid.*, h. 126–128.

⁹⁵ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman I, *Loc. Cit.*, h. 3–5.

pihak. Dalam hukum perdata, pembuktian mempunyai kedudukan sentral karena melalui pembuktian hakim memperoleh dasar untuk menilai benar atau tidaknya dalil yang diajukan dalam persidangan. Dengan kata lain, pembuktian berfungsi untuk memberikan dasar yang cukup kepada hakim guna menentukan ada atau tidaknya suatu hubungan hukum serta akibat hukum yang ditimbulkannya.⁹⁶

Secara normatif, alat-alat bukti dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata, yang meliputi bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Di antara alat bukti tersebut, bukti tulisan menempati posisi yang utama dalam lalu lintas hukum keperdataan, terutama karena dalam praktik para pihak lazim menuangkan hubungan hukumnya ke dalam bentuk tertulis untuk dipergunakan sebagai alat pembuktian apabila di kemudian hari timbul perselisihan. Oleh sebab itu, dalam sengketa yang berkenaan dengan perjanjian, kekuatan bukti tertulis menjadi sangat menentukan.⁹⁷

Dalam hukum pembuktian, akta dipahami sebagai tulisan yang dibuat secara sengaja oleh pembuatnya untuk membuktikan suatu peristiwa hukum dan ditandatangani sebagai bentuk pengesahan. Atas dasar itu, perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan termasuk ke dalam kategori akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1874 KUHPerdata, yaitu tulisan yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum. Akta di bawah tangan pada dasarnya tetap dapat dipergunakan sebagai alat bukti, tetapi

⁹⁶ Ali Imron dan Muhamad Iqbal, *Op.Cit.*, h. 115.

⁹⁷ M.E. Safira, *Op.Cit.*, h. 139.

kekuatan pembuktiannya bergantung pada pengakuan pihak terhadap tanda tangan atau isi tulisan tersebut. Apabila para pihak mengakui tanda tangan dan isi akta, maka akta di bawah tangan dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak. Sebaliknya, apabila tanda tangan atau tulisannya dipungkiri, maka pemeriksaan mengenai keaslian tanda tangan harus didahulukan sebelum masuk pada pemeriksaan lebih lanjut.⁹⁸

Berbeda dengan itu, akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Karena dibuat melalui pejabat yang diberi kewenangan oleh undang-undang, akta otentik mempunyai kedudukan pembuktian yang lebih kuat daripada akta di bawah tangan. Dalam konteks transaksi pertanahan, akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sebagai PPAT diposisikan sebagai akta otentik, sehingga memiliki arti penting bukan hanya sebagai alat bukti perdata, tetapi juga sebagai dasar formal dalam proses peralihan hak atas tanah.⁹⁹

Teori pembuktian dalam penelitian ini tidak berhenti pada kekuatan pembuktian di pengadilan, melainkan juga harus ditarik ke dalam konteks pendaftaran tanah. Dalam sistem hukum pertanahan, pembuktian peralihan hak tidak cukup dinilai dari adanya kesepakatan privat dan bukti pembayaran semata, tetapi juga dari kemampuannya untuk dijadikan dasar pencatatan

⁹⁸ Suyanto I, *Op. Cit.*, h. 265–266.

⁹⁹ M.E. Safira, *Op. Cit.*, h. 143–145.

perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya hanya dapat didaftarkan apabila telah terbukti bahwa akta tersebut dibuat oleh PPAT yang berwenang. Tanpa akta PPAT, peralihan hak pada umumnya tidak dapat didaftarkan, meskipun hubungan hukumnya dapat dinilai sah secara perdata antara penjual dan pembeli.¹⁰⁰

Keterkaitan antara pembuktian dan pendaftaran tanah tampak pula pada kedudukan sertipikat. Dalam sistem pendaftaran tanah, sertipikat berperan sebagai dokumen tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Seluruh data dalam dokumen surat ukur dan buku tanah bersifat terbuka, sehingga pihak yang berkepentingan serta PPAT wajib memastikan kesesuaian data dalam sertifikat dengan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan karena. Selain itu, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan bagi pemegang sertipikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya dalam jangka waktu tertentu.¹⁰¹

Dengan demikian, teori pembuktian menjelaskan bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan memiliki fungsi untuk menjadi alat bukti dalam menunjukkan adanya hubungan hukum privat yang timbul antara para pihak. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak otomatis cukup

¹⁰⁰ Rahmat Ramadhani, *Loc. Cit.*

¹⁰¹ Suyanto I, *Op. Cit.*, h. 178–180.

untuk melahirkan akibat hukum publik berupa pencatatan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah. Di sinilah tampak perbedaan mendasar antara kedudukan akta di bawah tangan dan akta otentik: yang pertama terutama berfungsi dalam ranah pembuktian perdata antarpada pihak, sedangkan yang kedua selain memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat juga menjadi instrumen formal yang dibutuhkan dalam sistem pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum.

1.6 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan untuk menunjukkan posisi penelitian ini di antara penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, sekaligus menghindari pengulangan pembahasan yang sama. Melalui kajian penelitian terdahulu, penulis dapat menelusuri arah pembahasan yang sudah berkembang, dasar hukum yang digunakan, serta menemukan ruang kebaruan yang relevan dengan isu yang diteliti.

Dalam konteks jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan, penelitian terdahulu umumnya bergerak pada dua poros utama: (1) penilaian keabsahan perjanjian menurut KUHPperdata (terutama syarat sah perjanjian dan asas mengikatnya perjanjian), dan (2) penilaian kepastian hukum dalam pertanahan yang menuntut formalitas peralihan hak melalui akta pejabat berwenang serta pendaftaran. Poros ganda ini penting, karena suatu transaksi dapat saja “sah” secara privat antar pihak, tetapi belum tentu “diakui” secara terbuka dalam sistem pendaftaran tanah.

Pertama, penelitian Reny Suciati Lubis dalam penelitiannya menekankan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian jual beli di bawah tangan tidak memberikan kepastian hukum dalam rezim pertanahan karena tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dapat menjadi dasar yang memadai untuk pembuktian peralihan hak secara pertanahan.¹⁰² Temuan ini memperlihatkan jarak antara keberlakuan perjanjian secara perdata dan pengakuan peralihan hak dalam administrasi pertanahan.

Kedua, Lidiana Sulfi menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dianggap sah secara materiil apabila para pihak telah memenuhi seluruh persyaratan perjanjian dan prinsip jual beli tanah (tunai, terang, riil), namun belum memiliki kekuatan dalam memberikan kepastian hukum secara penuh karena tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak tanpa akta PPAT.¹⁰³ Penelitian ini juga menegaskan lemahnya posisi pembeli karena alat bukti yang dimiliki hanya bersifat privat (kuitansi atau surat di bawah tangan) yang rentan memunculkan sengketa.

Ketiga, Wilan melalui pendekatan yuridis empiris menunjukkan bahwa penggunaan akta di bawah tangan oleh masyarakat masih dipengaruhi oleh berbagai pertimbangan praktis, seperti pertimbangan biaya, keterbatasan pengetahuan prosedur, dan tingginya kepercayaan sosial.¹⁰⁴ Di sisi lain, penelitian ini

¹⁰² Reny Suciati Lubis, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan", Skripsi, Universitas Medan Area, Medan, 2011.

¹⁰³ Lidiana Sulfi, "Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan pada Utang Piutang Pertanahan di DKI Jakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621 K/Pdt/2012)", Skripsi, Universitas Islam Negeri, Jakarta, 2017.

¹⁰⁴ Wilan, "Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan (Studi di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)", Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2018.

menegaskan bahwa peralihan hak yang dilakukan dengan akta di bawah tangan belum memberi kepastian hukum yang kuat sepanjang tidak didaftarkan, serta kekuatan pembuktiannya tidak sempurna terhadap pihak ketiga sebelum dilakukan jual beli ulang melalui mekanisme PPAT dan pendaftaran.

Untuk memudahkan perbandingan fokus, dasar hukum, serta temuan dari ketiga penelitian tersebut, ringkasannya disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Peneliti dan Tahun	Judul	Jenis Penelitian	Dasar Hukum	Hasil Penelitian
1	SKRIPSI Reny Suciati Lubis 2011	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan	1. Penelitian Kepustakaan (Library Research) : berupa peraturan perundangan, undang-undang, buku teks hukum, serta literatur ilmiah yang berkaitan dengan perjanjian dan hukum pertanahan. 2. Penelitian Lapangan (Field Research) : Dilakukan melalui pengamatan dan	1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) • Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat sah perjanjian • Pasal 1338 KUHPerdato tentang asas kebebasan berkontrak • Pasal 1457–1540 KUHPerdato tentang perjanjian jual beli 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)	1. Peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan secara yuridis tidak memberikan kepastian hukum, karena tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diwajibkan oleh PP No. 24 Tahun 1997. 2. Perjanjian jual beli di bawah tangan hanya memiliki kekuatan sebagai perjanjian perdata biasa, namun tidak cukup kuat untuk membuktikan peralihan hak atas tanah secara hukum pertanahan. 3. Praktik jual beli tanah di bawah tangan masih banyak terjadi di masyarakat karena: • Kurangnya pemahaman hukum masyarakat, • Anggapan bahwa biaya PPAT mahal, • Minimnya sosialisasi dari instansi pertanahan terkait prosedur pendaftaran tanah. 4. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan memberikan

No	Peneliti dan Tahun	Judul	Jenis Penelitian	Dasar Hukum	Hasil Penelitian
			pengumpulan data secara langsung di Kantor Notaris Sri Uswati, SH., M.Kn	Sebagai dasar hukum nasional yang mengatur penguasaan, pemilikan, dan peralihan hak atas tanah. 3. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	perlindungan dan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemilik baru tanah.
2	SKRIPSI Lidiana Sulfi 2017	Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Utang Piutang Pertanahan Di DKI Jakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 1621Kata u Pdtatau 2012)	1. Penelitian hukum normatif Pendekatan peraturan perundangan (statute approach) dan pendekatan konseptual 2. Menggunakan data sekunder	1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata) 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	1. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tetap sah secara hukum materiil, selama memenuhi syarat sah perjanjian dan asas jual beli tanah menurut UUPA, yaitu tunai, terang, dan riil. 2. Jual beli di bawah tangan tidak memberikan kepastian hukum yang kuat, karena tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan tanpa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. 3. Kedudukan hukum pembeli menjadi lemah, sebab alat bukti yang dimiliki hanya berupa kuitansi dan surat pernyataan di bawah tangan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. 4. Untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum, peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan melalui pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dan didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3	SKRIPSI Wilan 2018	Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas	1. Penelitian hukum yuridis empiris 2. Pendekatan	1. Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang	1. Faktor penyebab masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan adalah untuk menghindari biaya yang relatif mahal,

No	Peneliti dan Tahun	Judul	Jenis Penelitian	Dasar Hukum	Hasil Penelitian
		Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan (Studi Di Desa Padang Pulau Kecamatan Bandar Pulau Kabupaten Asahan)	n yuridis empiris	Hukum Perdata 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	keterbatasan pengetahuan mengenai prosedur jual beli tanah yang sah, serta masih kuatnya rasa saling percaya antar masyarakat. 2. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan pada praktiknya sering dilakukan di hadapan kepala desa atau tokoh adat. Namun, peralihan tersebut belum memberikan kepastian hukum yang kuat apabila tidak didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan. 3. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan adalah bahwa perjanjian tersebut tetap sah secara perdata apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi tidak memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap pihak ketiga sebelum dilakukan jual beli ulang di hadapan PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan.

Sumber : Dari Berbagai Sumber yang Diolah (2026)

Berdasarkan ketiga penelitian terdahulu tersebut, terlihat benang merah bahwa transaksi jual beli hak atas tanah di bawah tangan sering dinilai “dapat sah” dalam ranah perdata (apabila syarat perjanjian terpenuhi), tetapi menimbulkan masalah serius pada ranah pertanahan karena tidak memenuhi formalitas peralihan hak dan pendaftaran, sehingga kepastian hukum bagi pembeli menjadi lemah.

1.6.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah dikaji, terdapat persamaan antara penelitian penulis dengan penelitian-penelitian sebelumnya, yaitu sama-sama membahas jual beli hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan serta mengkaji aspek hukum perdata dan hukum pertanahan sebagai dasar analisis. Selain itu, penelitian terdahulu maupun penelitian ini sama-sama menggunakan ketentuan KUHPerdata, khususnya mengenai perjanjian, serta ketentuan hukum pertanahan seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai landasan normatif dalam menganalisis permasalahan hukum yang timbul akibat jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan sesuai prosedur formal. Persamaan tersebut menunjukkan bahwa isu mengenai keabsahan dan akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan masih menjadi permasalahan hukum yang relevan untuk dikaji.

Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada fokus dan ruang lingkup analisis. Penelitian terdahulu pada umumnya hanya menitikberatkan pada salah satu aspek, yaitu keabsahan perjanjian jual beli tanah berdasarkan syarat sah perjanjian atau kepastian hukum peralihan hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah. Sementara itu, penelitian ini mengintegrasikan kedua aspek tersebut secara komprehensif dengan menganalisis keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata serta mengkaji kedudukan hukumnya dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan

demikian, penelitian ini tidak hanya menelaah hubungan hukum privat antara para pihak, tetapi juga menganalisis pengakuan dan perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam ranah hukum publik.

1.6.2 Research Gap

Berdasarkan kajian terhadap penelitian terdahulu, diketahui bahwa penelitian mengenai jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan masih cenderung dilakukan secara parsial. Sebagian penelitian lebih menitikberatkan pada aspek keabsahan perjanjian berdasarkan hukum perdata, sedangkan penelitian lainnya berfokus pada aspek kepastian hukum dan pendaftaran tanah dalam hukum pertanahan. Kondisi tersebut menunjukkan masih adanya kekosongan kajian (*research gap*) mengenai hubungan antara keabsahan perjanjian menurut hukum perikatan dengan pengakuan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah. Padahal, kedua aspek tersebut memiliki keterkaitan dalam menentukan akibat hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan.

1.6.3 Keterbaruan Penelitian

Keterbaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada pendekatan integratif yang menghubungkan dua rezim hukum, yaitu hukum perikatan dan hukum pertanahan. Penelitian ini tidak hanya menganalisis sah atau tidaknya perjanjian jual beli hak atas tanah berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata, tetapi juga mengkaji kekuatan mengikat perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPperdata

serta kedudukannya dalam sistem pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini berupaya memperjelas batas antara perjanjian yang mengikat secara keperdataan (*private law*) dengan peralihan hak atas tanah yang memperoleh pengakuan negara melalui sistem pendaftaran tanah (*public law*). Oleh karena itu, diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat secara teoritis terhadap pengembangan hukum pertanahan dan hukum perikatan di Indonesia.

1.7 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data dan menganalisis permasalahan hukum yang diteliti secara sistematis dan terarah. Metode penelitian diperlukan agar pembahasan mengenai jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan dapat dilakukan secara objektif, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

1.7.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang memandang hukum sebagai norma atau kaidah yang mengatur perilaku manusia dalam masyarakat, sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan doktrin hukum. Penelitian ini tidak menggunakan data empiris mengenai perilaku masyarakat, melainkan menelaah

hukum dalam tataran normatif untuk menemukan aturan, prinsip, dan konsep hukum yang relevan dengan permasalahan yang dikaji.

Penelitian ini difokuskan pada pengkajian ketentuan hukum yang mengatur perjanjian dan peralihan hak atas tanah, khususnya yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan menurut hukum perikatan, serta kedudukan hukum perjanjian tersebut dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan pendekatan normatif, penelitian ini berupaya memberikan analisis hukum yang sistematis dan mendalam berdasarkan hukum positif yang berlaku.

Melalui penelitian hukum normatif, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang jelas mengenai kesesuaian antara praktik jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan argumentasi hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

1.7.2 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan merupakan metode yang digunakan dengan menelaah dan menganalisis seluruh peraturan perundang-

undangan serta regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi objek penelitian.¹⁰⁵ Dalam penggunaannya, peneliti juga perlu memperhatikan struktur norma dalam tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan, termasuk apakah suatu norma bersifat khusus atau umum, serta apakah berada dalam peraturan yang lama atau yang baru.¹⁰⁶ Kegunaan pendekatan ini dalam penelitian tentang jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan adalah untuk menilai keabsahan perjanjian menurut hukum perikatan dan sekaligus menguji kedudukannya dalam sistem hukum pertanahan. Melalui pendekatan ini, peneliti menelaah ketentuan-ketentuan KUHPerdara yang relevan (terutama syarat sahnya perjanjian dan kekuatan mengikat perjanjian), serta menelaah peraturan pertanahan dan pendaftaran tanah yang mensyaratkan formalitas tertentu dalam peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, pendekatan perundang-undangan membantu menunjukkan titik beda antara “sahnya perjanjian secara perdata” dan “diakuinya peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah”.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual digunakan ketika peneliti tidak semata berangkat dari aturan hukum positif yang ada, khususnya dalam kondisi aturan hukum belum tersedia atau belum memadai untuk menjelaskan persoalan yang dihadapi.¹⁰⁷ Dalam pendekatan ini, peneliti membangun pemahaman

¹⁰⁵ Suyanto, *Metode Penelitian Hukum: Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*, UNIGRES Press, Gresik, 2022, (selanjutnya disingkat Suyanto II), h. 123.

¹⁰⁶ *Ibid.*, h. 124.

¹⁰⁷ *Ibid.*, h. 125.

melalui berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum; dari sana peneliti menemukan gagasan yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan, yang kemudian menjadi sandaran untuk menyusun argumentasi hukum.¹⁰⁸

Kegunaan pendekatan konseptual dalam penelitian ini adalah untuk memperjelas dan menegaskan konsep-konsep kunci yang menentukan analisis, misalnya konsep perjanjian, jual beli, akta bawah tangan, akta otentik, pembuktian, serta konsep kepastian hukum dan publisitas dalam pendaftaran tanah. Dengan dukungan doktrin dan konsep, penelitian dapat menjelaskan mengapa suatu perjanjian di bawah tangan bisa mengikat secara perdata, tetapi pada saat yang sama menghadapi keterbatasan ketika dihadapkan pada tuntutan formalitas peralihan hak dan kebutuhan pembuktian untuk pendaftaran tanah.

3. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan historis digunakan untuk memahami hukum dengan cara menelusuri sejarah suatu lembaga atau norma hukum dari waktu ke waktu. Pendekatan ini dilakukan dengan menelusuri aturan hukum masa lampau, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang masih relevan dengan permasalahan masa kini, serta menelaah latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang diteliti.¹⁰⁹

Pendekatan historis dalam penelitian ini digunakan untuk menjelaskan perkembangan pengaturan jual beli hak atas tanah, mulai dari praktik jual

¹⁰⁸ *Ibid.*, h. 125–126.

¹⁰⁹ *Ibid.*, h. 136.

beli tanah menurut hukum adat, pengaturan perjanjian dalam BWatau KUHPdata, sampai pada pengaturan pertanahan nasional melalui UUPA dan ketentuan pendaftaran tanah. Melalui pendekatan ini, penulis dapat menunjukkan mengapa jual beli tanah yang secara privat dapat dianggap sah menurut hukum perikatan, namun tetap dibatasi oleh tuntutan formalitas peralihan hak dan pendaftaran tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan historis secara terpadu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis yang utuh terhadap jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menilai kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan hukum positif yang berlaku, pendekatan konseptual dipakai untuk memperjelas dasar-dasar pemikiran dan asas yang melandasi penilaian hukum, sedangkan pendekatan historis membantu menjelaskan latar perkembangan pengaturan jual beli tanah dari masa ke masa. Melalui kombinasi ketiga pendekatan tersebut, penulis dapat menjawab rumusan masalah secara sistematis, sekaligus menegaskan batas antara sahnya perjanjian dalam ranah hukum perikatan dan pengakuan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan tiga jenis bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penggunaan

ketiga jenis bahan hukum tersebut dimaksudkan untuk memperoleh dasar hukum dan kerangka pemikiran yang komprehensif dalam menganalisis permasalahan yang diteliti.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan digunakan sebagai dasar utama dalam penelitian ini. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan yang mengatur perjanjian dan jual beli;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berfungsi untuk memperjelas dan menganalisis bahan hukum primer melalui berbagai

literatur. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Buku-buku teks dan literatur ilmiah di bidang hukum perdata dan hukum agraria;
2. Jurnal hukum dan artikel ilmiah yang relevan dengan topik penelitian;
3. Hasil penelitian dan karya ilmiah terdahulu yang membahas perjanjian jual beli tanah dan pendaftaran tanah;
4. Pendapat dan doktrin para ahli hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berfungsi untuk memperoleh petunjuk atau penjelasan tambahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Kamus hukum;
2. Kamus Bahasa Indonesia;
3. Ensiklopedia dan sumber referensi lain yang relevan.

1.7.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

a. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Peneliti menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*) dalam mengumpulkan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan, membaca, dan menelaah

berbagai bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum tersebut meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta sumber pustaka lain yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan dan kedudukannya dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia.

Melalui teknik ini, penulis berupaya memperoleh pemahaman yang mendalam dan menyeluruh mengenai norma hukum, asas hukum, serta doktrin hukum yang relevan. Studi kepustakaan dipilih karena sesuai dengan karakter penelitian hukum normatif yang berfokus pada pengkajian bahan hukum, bukan pada pengumpulan data lapangan.

b. Pengolahan Bahan Hukum

Pengolahan bahan hukum dilakukan setelah seluruh bahan hukum yang diperlukan terkumpul. Bahan hukum tersebut kemudian diklasifikasikan berdasarkan jenisnya, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta dikelompokkan sesuai dengan pokok permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum disistematiskan secara terstruktur agar memudahkan proses analisis dan penarikan kesimpulan.

Pengolahan bahan hukum juga dilakukan dengan cara menyeleksi bahan hukum yang relevan dan mutakhir, sehingga analisis yang dilakukan tidak keluar dari fokus penelitian. Dengan pengolahan yang sistematis, bahan hukum yang digunakan diharapkan dapat mendukung analisis hukum secara logis dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

1.7.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik analisis bahan hukum secara kualitatif normatif. Peneliti melakukan analisis terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan dengan cara menelaah, menafsirkan, dan mengkonstruksikan bahan hukum tersebut berdasarkan norma hukum yang berlaku, asas-asas hukum, serta teori dan doktrin hukum yang relevan. Analisis kualitatif normatif digunakan karena penelitian ini tidak bertujuan untuk mengukur atau menghitung data, melainkan untuk memberikan penilaian hukum terhadap permasalahan yang diteliti.

Analisis terhadap bahan hukum primer dilakukan dengan cara mengkaji secara sistematis terhadap berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian dan peralihan hak atas tanah, khususnya yang mengatur syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian, serta kewajiban pendaftaran tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut dianalisis untuk mengetahui kesesuaian antara praktik jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan dengan hukum positif yang berlaku.

Bahan hukum sekunder dianalisis dengan menelaah pendapat para ahli, doktrin hukum, dan hasil penelitian terdahulu guna memperkuat argumentasi hukum dan memberikan sudut pandang ilmiah terhadap permasalahan yang dikaji. Sementara itu, bahan hukum tersier digunakan sebagai bahan penunjang untuk memperjelas pengertian dan istilah hukum yang digunakan dalam penelitian.

Hasil analisis bahan hukum kemudian disajikan secara deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan fakta normatif dan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian dianalisis secara logis dan sistematis untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Melalui teknik analisis ini, diharapkan dapat ditarik kesimpulan hukum yang tepat mengenai keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan menurut hukum perikatan serta kedudukannya dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia.

1.8 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan, penganalisisan, dan penjabaran isi penelitian ini, maka sistematika penulisan skripsi disusun sebagai berikut.

Bab I pendahuluan, bab ini memuat latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, penelitian terdahulu, serta metode penelitian. Tinjauan pustaka dalam bab ini mencakup landasan konseptual, landasan yuridis, dan landasan teori yang menjadi dasar analisis terhadap isu hukum penelitian. Metode penelitian memuat jenis penelitian, metode pendekatan, sumber bahan hukum, teknik pengumpulan dan pengolahan bahan hukum, serta teknik analisis bahan hukum, dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau Berdasarkan Hukum Perikatan (Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata). Bab ini membahas rumusan masalah pertama, yaitu menilai keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan berdasarkan syarat

sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara (syarat subjektif dan objektif) serta kekuatan mengikat perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, termasuk implikasi hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi dan akibat hukumnya bagi para pihak.

Bab III Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bab ini membahas rumusan masalah kedua, yaitu kedudukan hukum perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan dalam kerangka pendaftaran tanah, meliputi hubungan antara perjanjian privat para pihak dengan ketentuan formal peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah, peran pembuktian peralihan hak, serta akibat yuridis yang timbul apabila peralihan hak tidak didukung prosedur pendaftaran yang semestinya, terutama terkait kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

Bab IV penutup, berisi kesimpulan yang menjawab rumusan masalah, serta saran yang diberikan berdasarkan hasil analisis pada bab II dan bab III, agar dapat menjadi bahan masukan bagi para pihak yang melakukan transaksi, serta pihak terkait dalam praktik hukum pertanahan.

