KEDUDUKAN HUKUM ATAS SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIPIKAT LUNAS DIBAWAH TANGAN

TESIS

Oleh :

Ayuni Sri Wahyuni

NIM : 21302000090

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAMSULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

KEDUDUKAN HUKUM ATAS SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIPIKAT LUNAS DIBAWAH TANGAN

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan

Oleh :

Ayuni Sri Wahyuni

NIM : 21302000090

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAMSULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

KEDUDUKAN HUKUM ATAS SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIPIKAT LUNAS DIBAWAH TANGAN

TESIS

Oleh :

Ayuni Sri Wahyuni

NIM : 21302000090

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN. 06-2004-6701

KEDUDUKAN HUKUM ATAS SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH BERSERTIPIKAT LUNAS DIBAWAH TANGAN

TESIS

Oleh :
Ayuni Sri Wahyuni
NIM : 21302000090
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 MEI 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.
NIDN: 01-2111-7801

Anggota

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

Anggota

Dr. Shallman, S.H.,M.Kn
NIDK: 89-2094-0022

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Ayuni Sri Wahyuni
NIM	: 21302000090
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas / Program	: Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Kedudukan Hukum Atas Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertipikat Lunas Dibawah Tangan" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2024

Yang Menyatakan

Ayuni Sri Wahyuni
21302000090

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayuni Sri Wahyuni

NIM : 21302000090

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/~~Tesis/ ~~Disertasi*~~ dengan judul :

"Kedudukan Hukum Atas Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertipikat Lunas Dibawah Tangan"

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2024

Yang Menyatakan

Ayuni Sri Wahyuni
21302000090

MOTTO

Jangan pernah berputus asa ketika orang lain ingin menjatuhkan kita, abaikan saja dan tetap lihat kedepan tanpa memperdulikan mereka, karena pada dasarnya mereka tidak mampu menyaigimu, maka gapailah cita-cita setinggi mungkin tanpa orang lain tau, disaat cita-cita kita tercapai maka orang-orang tau dengan sendirinya atas kesuksesan kita dan itulah cara membuat orang agar bisa saling menghargai.

Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari bahwa betapa dekatnya saat mereka menyerah. (Thomas Alva Edison).

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Teruntuk Suamiku Muhammad Makih, Anakku Rayyan Airuni Uwais dan Calon Anakku yang masih didalam kandungan. Amih persembahkan karya kecil ini untuk kalian. Terimakasih atas kasih sayang, perhatian, kesabaran dan mendo'akan serta dukungan kalian yang selalu setia mendampingi penuh kasih sayang dan telah memberiku semangat dalam menyelesaikan tesis ini, kalian adalah anugrah yang terindah dan terbaik yang allah berikan untukku dan masa depanku. Terimakasih sayang Ayah, Abang Rayyan dan Calon anak Amih yg masih didalam kandungan.
2. Kupersembahkan karya kecil ini untuk kedua orang tuaku yang sangat kucintai dan kusayangi, mamah yang sangat kusayangi dan papa sebagai tanda bakti, rasa hormatku dan terimakasih untuk do'a, dukungan, semangat, kasih sayang dan nasihat yang tiada henti diberikan kepadaku, yang tak ternilai yang tidak mungkin terbalaskan dengan karya kecil ini.
3. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
4. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul "Kedudukan Hukum Atas Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertipikat Lunas Dibawah Tangan".

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,

4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis
Ayuni Sri Wahyuni

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap hak milik pewaris pada perkembanganya tidaklah berjalan mulus. Hal ini dikarenakan hukum waris yang berlaku di negara Indonesia pada pelaksanaannya belumlah mampu secara efektif memberikan perlindungan bagi ahli waris. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli dibawah tangan. 2) Perlindungan hukum ahli waris yang menggunakan jual beli lunas.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Jenis data menggunakan data sekunder yang diperoleh studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli lunas dibawah tangan adalah memiliki kekuatan pembuktian dalam suatu perkara dan tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga surat di bawah tangan tersebut harus dilakukan legalisasi. KUHPerdata mengatur mengenai akta di bawah tangan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880. Pasal-pasal ini memerlukan bahwa setiap akta di bawah tangan harus disertai dengan surat pernyataan yang memiliki tanggal, yang diberikan oleh notaris atau pejabat lain yang diakui oleh undang-undang. Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat otentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. 2) Perlindungan hukum bagi pihak yang menggunakan surat jual beli tanah bersertipikat lunas meliputi sejumlah aspek yang bertujuan untuk memastikan keabsahan, keadilan, dan kepastian hukum dalam transaksi tersebut. Perlindungan yang dapat dilakukan kepada penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian, sedangkan perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian, serta erta jual beli tersebut harus dilakukan secara terang.

Kata Kunci: ***Perjanjian, Jual Beli, Ahli Waris***

ABSTRACT

Legal protection for the heir's property rights in its development did not run smoothly. This is because the inheritance law that applies in Indonesia in its implementation has not been able to effectively provide protection for heirs. The purpose of this research is to analyze: 1) The legal position of private sale and purchase agreements. 2) Legal protection for heirs who use paid sale and purchase.

This type of research includes the scope of normative legal research. The approach method used in this research is the case study approach and the statutory approach. This type of data uses secondary data obtained by literature study. The data analysis method used in this research is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) The legal position of the underhand sale and purchase agreement is that it has the power of proof in a case and its truth cannot be denied, so the underhanded letter must be legalized. The Civil Code regulates private deeds as described in Articles 1874, 1874a, and Article 1880. These articles require that each private deed must be accompanied by a statement letter that has a date, given by a notary or other official recognized by the Constitution. In court hearings of civil cases private letters can be perfect evidence or have legal force in line with authentic letters, but on condition that the parties who sign the agreement do not deny the truth of the signature. 2) Legal protection for parties using land sale and purchase documents with a paid certificate includes a number of aspects aimed at ensuring the validity, fairness and legal certainty of the transaction. The protection that can be given to the seller is to ask the buyer to make payment of the price for the object of the agreement within a certain period of time which is accompanied by conditions of cancellation, if the buyer does not fulfill the payment as requested and agreed upon then a binding agreement for the sale and purchase of land rights has been made. and agreed to be void and the seller is not obliged to return the payment that has been paid unless the buyer asks for an exception, while the protection that the buyer can take in implementing the sale and purchase agreement is to first check the existence of proof of ownership of the land/building which is the object of the agreement. , and the buying and selling must be done clearly.

Keywords: Agreement, Buying and Selling, Heirs

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i

HALAMAN JUDUL ii

HALAMAN PERSETUJUAN iii

HALAMAN PENGESAHAN iv

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS iv

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH vi

MOTTO vii

PERSEMBAHAN vii

KATA PENGANTAR viii

ABSTRAK x

ABSTRACT xi

DAFTAR ISI xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Perumusan Masalah 8

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 9

E. Kerangka Konseptual 10

F. Kerangka Teori 12

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch 12

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon 16

G. Metode Penelitian 17

1. Jenis Penelitian 19
2. Metode Pendekatan 19
3. Jenis dan Sumber data 20
4. Metode Pengumpulan Data 21
5. Metode Analisis Data 22
H. Sistematika Penulisan 22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 24
A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli 24
1. Pengertian Jual Beli Tanah 24
2. Syarat Jual Beli Tanah 25
3. Prosedur Jual Beli Tanah 28
4. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli 33
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Jual Beli Lunas 36
C. Tinjauan Umum Mengenai Akta / Surat Dibawah Tangan 37
D. Tinjauan Umum Mengenai Waris 43
1. Pengertian Waris 43
2. Dasar-Dasar Hukum Waris 44
3. Rukun waris 48
4. Ketentuan ahli waris 48
5. Asas-asas Hukum Kewarisan 49
E. Tinjauan Umum Jual Beli dalam Perspektif Islam 51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 54

A. Kedudukan Hukum Atas Surat Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan 54

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menggunakan Surat Jual Beli Tanah Bersertipikat Lunas 70

C. Akta / Litigasi yang Berkaitan 91

BAB IV PENUTUP 102

A. Simpulan..... 102

B. Saran..... 103

DAFTAR PUSTAKA 105

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.[1] Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.[2]

Perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya adalah dengan melalui jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata) memberikan pengertian jual beli yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut

---

[1] Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

[2] Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

terlihat bahwa jual beli menciptakan hubungan hukum antara pihak penjual dan pihak pembeli secara timbal balik.[3]

Jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli salah satunya mensyaratkan adanya akta PPAT untuk keperluan pendaftarannya.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT (untuk selanjutnya disebut PP Peraturan Jabatan PPAT). Fungsi akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.[4] Dalam kaitannya dengan jual beli maka akta PPAT merupakan bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli tersebut yang dinyatakan dalam akta jual beli (AJB).

---

[3] Nasya Agustiana, 2022, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9 No. 6 , hal. 3187

[4] Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 515

Perbuatan hukum jual beli tanah dibuktikan dengan AJB yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan tujuan agar terpenuhinya asas publisitas dalam pendaftaran tanah. Pencatatan pemindahan hak tersebut pada buku-buku tanah haknya, tidak hanya yang memindahkan hak dan pemilik atas tanah itu, akan tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.[5] Peralihan hak atas tanah baru terjadi ketika dilakukannya pendaftaran (balik nama) ke kantor pertanahan kemudian diterbitkan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam berbagai konteks hukum, terutama dalam hal kepemilikan, hak, atau status tertentu.. Hal ini sesuai amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dengan tujuan bahwa adanya pengaturan lebih lanjut dalam PP Pendaftaran Tanah tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kondisi yang terjadi masyarakat, ketika pihak penjual dan pembeli akan melaksanakan perbuatan hukum dengan jual beli tanah tidak selalu membuat AJB secara langsung di hadapan PPAT. Banyak faktor-faktor yang mendasarinya seperti pembayaran harga jual beli belum dapat dipenuhi secara tunai oleh pembeli, maupun ketika pembayaran harga jual beli telah dipenuhi secara tunai oleh pembeli namun terdapat keadaan tertentu sehingga AJB

[5] *Ibid.*, hal.331

belum dapat dibuat, keadaan tertentu tersebut seperti sertifikat masih dalam proses pemecahan, tanah dan bangunan masih dalam tahap penyelesaian, maupun hal-hal lainnya. Belum terpenuhinya syarat pada jual beli tersebut memungkinkan adanya suatu perjanjian yang berfungsi sebagai bukti untuk mengikat kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Perjanjian ini dapat disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Pengikatan Jual Beli (PJB).

Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah "perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga".[6]

PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual tanah miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli

[6] Subekti, 1998,*Hukum Perjanjian*,Intermasa, Jakarta, hal. 75

sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain.[7] Jadi, walaupun harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual, keabsahan kepemilikan tanah mungkin masih tergantung pada proses pembuatan dan pendaftaran AJB, karena AJB menjadi bukti sah dan resmi tentang peralihan kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Pada proses pelaksanaan jual beli walaupun calon pembeli telah memiliki dasar PPJB tetap dapat terjadi permasalahan ketika salah satu pihak ada yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian bahkan melakukan perbuatan yang dengan nyata melanggar perjanjian sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak dan ahli waris .

Pengakuan akan perlindungan hukum terhadap hak milik pewaris pada perkembanganya tidaklah berjalan mulus. Hal ini dikarenakan hukum waris yang berlaku di negara Indonesia pada pelaksanaannya belumlah mampu secara efektif memberikan perlindungan bagi ahli waris. Belum efektifnya perlindungan hukum bagi ahli waris dapat terlihat dalam sengketa jual beli tanah objek waris.[8]

Contoh kasus perjanjian jual beli lunas yang menimbulkan sengketa bagi para pihak dan ahli waris adalah bermula pada tanggal 27 Desember 2018 telah terjadi perjanjian jual beli lunas dibawah tangan sebidang tanah

---

[7] Dewi Kurnia, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 4, hal. 625

[8] Syarief Husien dan Akhmad Khisni, Hukum Waris Islam di Indonesia (Studi Perkembangan Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam dan Praktek di Pengadilan Agama), *Jurnal Akta,* Vol. 5 No. 1 Maret 2018, hal. 76-77

bersertipikat yang dilakukan oleh Tuan A dengan Tuan B. Adapun isi dari perjanjian tersebut pada intinya adalah Tuan A menjual tanahnya yang seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi kepada Tuan B dengan harga permeternya sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehingga total harga tanah tersebut adalah Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Kedua belah pihak sepakat dengan perjanjian tersebut dan telah dilakukan pembayaran oleh Tuan B sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai dihadapan para saksi. Setelah dilakukan pembayaran lunas oleh Tuan B kemudian Tuan A sebagai penjual menyerahkan sertifikat tanah tersebut. Pada sekitar bulan Desember tahun 2019. Tuan B berencana ingin mendirikan bangunan diatas tanah yang dibelinya dari Tuan A tersebut. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, sebelum mendirikan bangunan di tanah tersebut Tuan B berencana ingin membalik nama sertifikat tanah yang dibelinya tersebut menjadi atas namanya sendiri. Namun, pada saat Tuan B akan melakukan proses balik nama atas tanah yang dibelinya, salah satu anak dari Tuan A datang menemui Tuan B dan melarang Tuan B untuk melakukan balik nama atas tanah yang dibeli dari ayahnya. Anak tersebut mengaku bahwa tanah yang dijual ayahnya kepada Tuan B merupakan satu-satunya asset yang bisa diwariskan kepada empat orang anaknya. Padahal pada saat dilakukannya perjanjian jual beli antara Tuan A dan Tuan B para ahli waris dari Tuan A menyaksikan secara langsung dan menyetujuinya pula.

Setelah kejadian tersebut, Tuan B memutuskan untuk tidak melakukan balik nama atas tanah yang dibelinya dari Tuan A. Ia menemui Tuan A dan

meminta uangnya dikembalikan secara utuh dengan alasan ia tidak bisa memiliki tanah yang dibelinya secara utuh. Tuan B akan menyerahkan sertifikat tanah tersebut apabila uang sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dikembalikkan kepadanya. Permintaan Tuan B tersebut disetujui oleh Tuan A dan anak-anaknya. Mereka meminta jangka waktu untuk mengembalikkan uang milik Tuan B karena uang tersebut sudah habis digunakan untuk berbagai hal. Tuan B memberikan waktu 3 (tiga) bulan kepada keluarga Tuan A untuk mengembalikkan uangnya dan disepakati oleh keluarga Tuan A.

Setelah menunggu lebih dari 3 (tiga) bulan dari yang dijanjikan keluarga Tuan A tidak mengembalikkan uang milik Tuan B. Kemudian Tuan B meminta agar uangnya segera dikembalikkan. Namun, keluarga Tuan A tidak juga menepati janjinya. Ketika Tuan B meminta haknya kepada keluarga Tuan A mereka selalu beralasan jika kredit yang diajukan kepada bank selalu ditolak oleh bank. Pada sekitar bulan Februari 2020 ahli waris Tuan A menemui Tuan B dan memohon kepada Tuan B untuk menyerahkan sertfikat tanah tersebut. Ahli waris tersebut mengaku bahwa sertifikat tanah akan dilakukan balik nama atas nama salah satu ahli waris dari Tuan A sehingga sertifikat tanah tersebut dapat digunakan sebagai agunan di bank. Awalnya Tuan B bersikukuh tidak akan menyerahkan sertifikat tersebut karena sertifikat tanah tersebut adalah haknya. Namun, ahli waris Tuan A meyakinkan Tuan B bahwa satu-satunya jalan agar uang Tuan B dapat dikembalikan adalah dengan cara tersebut. Setelah berpikir panjang Tuan B

menyerahkan sertifikat tanah tersebut dengan harapan uangnya akan segera dikembalikan.

Beberapa bulan setelah Tuan B menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada ahli waris Tuan A uangnya juga tidak dikembalikan. Setiap saat Tuan B menanyakan kejelasan haknya kepada keluarga Tuan A jawabannya masih sama yaitu kredit tidak bisa dikabulkan oleh bank. Hingga pada bulan Desember 2021 keluarga Tuan A tidak dapat memenuhi kewajibannya dan Tuan B tidak terpenuhi haknya sehingga Tuan B merasa dirugikan. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai "Kedudukan Hukum Atas Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertipikat Lunas Dibawah Tangan".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli dibawah tangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang menggunakan surat jual beli tanah bersertipikat lunas?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli dibawah tangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan; hukum bagi pihak yang menggunakan surat jual beli tanah bersertipikat lunas.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
   a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadapIlmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
   b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
   a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli lunas dibawah tangan terhadap kepentingan ahli waris.
   b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
   c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.[9] Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum

   Arti kata kedudukan di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pindah, ganti, tukar, ubah. Sedangkan hukum dalam Kamus Hukum diartikan keseluruhan dari peraturan-peraturan yang mana tiap-tiap orang yang bermasyarakat wajib menaatinya, bagi pelanggaran terdapat sanksi.[10] Kedudukan hukum disebut juga *legal standing*. Legal standing adalah keadaan di mana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan penyelesaian perselisihan atau sengketa atau perkara di depan Mahkamah Konstitusi.[11]

2. Perjanjian Jual Beli

   Perjanjian Jual Beli kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul

---

[9]Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

[10] Yan pramadya Puspa, 2008, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, hal. 284.

[11] Harjono, 2008, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, hal. 176.

karena jual beli. PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya.[12]

3. Dibawah Tangan

Berdasarkan dengan Pasal 1874 KUHPer adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta dibawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum.[13]

4. Ahli Waris

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam, ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdata ahli

---

[12] Dewi Kurnia, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, hal. 634

[13] Richard Cisanto Palit, 2015, Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan, *Lex Privatum*, Volume 3 – Nomor 2, hal.137.

waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

F. Kerangka Teori

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum postif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.[14] Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.[15] Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.[16] Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Seorang filusuf hukum dan sekaligus penganut mazhab relativisme, Gustav Radbruch mengungkapkan hukum sebagai gagasan

---

[14] Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

[15] Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, T*eori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

[16] Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interprestasi Undang-undang (Legisprudence*), Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

kultural tidak bisa formal, tetapi harus diarahan kepada cita-cita hukum yaitu keadilan, untuk mengisi cita-cita keadilan tersebut, perlu melihat kepada kegunaaanya sebagi unsur kedua dari cita hukum. Definisi mengenai kegunaan hanya dapat dijawab engan menunjukan pada konsepsi-konsepsi yang berbeda tentang negara dan hukum. Untuk melengkapi formalitas keadilan dan relativitas kegunaan, keamanan dimasukan sebagai unsur ketiga dari cita hukum. Hukum harus pasti. Tuntutan akan keadilan dan kepastian merupakan bagian-bagian yang tetap dari cita hukum, dan ada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik. Kegunaan memberi unsur relativitas. Tetapi tidak hanya kegunaan sendiri yang relatif, hubungan antara tiga unsur dari cita hukum itu juga relatif. Seberapa jauh kegunaan lebih kuat dari keadilan atau keamanan lebih penting dari kegunaan, merupakan masalah yang harus diputuskan oleh sistem politik.[17]

Gustav Radbruch menuturkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan merupakan tiga terminologi yang sering dilantunkan di ruang-ruang kuliah dan kamar-kamar peradilan, namun belum tentu dipahami hakikatnya atau disepakati maknanya. Keadilan dan kepastian hukum, misalnya. Sekilas kedua terma itu berseberangan, tetapi boleh jadi juga tidak demikian. Kata keadilan dapat menjadi terma analog, sehingga tersaji istilah keadilan prosedural, keadilan leagalis, keadilan

[17] W. Friedman, 1994, *Legal Theory*, diterjemahkan oleh Muhammad Arifin dengan judul Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan cPorombmlemitatoKeuasdeilran (Susunan II), Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Kedua, hal, 42-45.

komutatif, keadilan distributif, keadilan vindikatif, keadilan kreatif, keadilan subtantif dan sebagainya. Keadilan prosedural diistilahkan oleh Nonet dan Seznick untuk menyebut salah satu indikator dari tipe hukum otonom, isalnya, ternyata setelah dicermati bermuara pada kepastian hukum demi tegaknya the rule of law. jadi, dalam konteks ini keadilan dan kepastian tidak bersebrangan, melainkan justru bersanding.[18]

Keadilan dan kepastian adalah dua nilai aksiologis didalam hukum. wacana filsafat hukum sering mempersoalkan kedua nilai ini seolah-olah merupakan antinomi, shingga filsafat hukum dimaknai pencarian atas keadilan yang berkepastian atau kepastian yang berkeadilan.[19] Pandangan Gustav Radbruch secara umum diartikan bahwa kepastian hukum tidak selalu harus diberi prioritas pemenuhannya pada tiap sistem hukum positif, seolah-olah kepastian hukum itu harus ada lebih dulu, baru kemudian keadilan dan kemanfaatan. Gustav Radbruch kemudian meralat teorinya bahwa ketiga tujuan hukum sederajat.[20]

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch hukum bertujuan untuk

---

[18] Sidharta, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan,* Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, hal.3

[19] *Ibid.*, hal.3

[20] Nur Agus Susanto, Dimensi cokmsimoloitgitso Dusaerir Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial,* Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

keadilan, kegunaan dan kepastian.[21] Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum.[22]

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.
c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah. [23]

Pendapat Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari

---

[21] H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

[22] Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , hal.9.

[23] Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal.107.

perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.[24]

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia" mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbescheming van de burgers*". Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk

[24] Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:[25]

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut

[25] Muchsin, 2003,*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut soerjono soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.[26]

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.[27] Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.[28] Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

[26] Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

[27] Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang, hal. 218.

[28] Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah menegenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan-undangan, putusan pengadialan, perjanjian serta doktrin.[29] Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) kedudukan hukum atas surat perjanjian tanah bersertipikat jual beli lunas dibawah tangan terhadap kepentingan ahli waris.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan studi kasus (*case studies*) merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai, kelompok individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu,[30] sedangkan pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[31]

---

[29] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

[30] Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, hal. 12

[31] Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 35

3. Jenis dan Sumber data

Jenis penelitian ini meliputi data sekunder. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan. [32] Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti
   1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
   2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
   3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
   4) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .
   5) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
   6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
   7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.

[32] Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.12.

8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dsb.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik, misalnya buku, koran, artikel, dan karya ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.[33]

c. Bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan yang penting terkait dengan bahan hukum primer dan sekunder[34], seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini teknik kepustakaan (*study document*). Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan kepustakaan yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian,

---

[33] Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23

[34] Bambang Sunggono, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.116

kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.[35]

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitan yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad mengemukakan, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.[36]

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

---

[35] Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

[36] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.36

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli, Tinjauan Hukum Mengenai Perjanjian Jual Beli Lunas, Tinjauan Hukum Mengenai Surat Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan, Tinjauan Umum Mengenai Ahli Waris dan Tinjauan Umum Jual Beli dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli dibawah tangan dan perlindungan hukum ahli waris yang menggunakan jual beli lunas.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.[37]

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.[38] Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara

---

[37] Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

[38] Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftar*annya, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.[39]

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.[40]

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

---

[39] *Ibid*, hal.72

[40] Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar"Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
   a) Harus jelas calon penjual, ia berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
   b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
   c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

a) Hak Milik

b) Hak Guna Usaha

c) Hak Guna Bangunan

d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah, yaitu :

a. Calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual, jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.
b. Penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-

pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.[41]

c. Hal yang perlu diperhatikan adalah apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertipikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertipikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

d. Penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa penjual/pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran

[41] Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

dasar/peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual, dikenakan Pajak Penghasilan (PPh). Dasar hukum pengenaan PPh untuk penjual tanah adalah Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara untuk pembeli, dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.Hal ini didasarkan pada Pasal 85 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mengatur bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut salah satunya meliputi pemindahan hak karena jual beli. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertipikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu

memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.

f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli tanah tersebut.

g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan yakni:

a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali

setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gadai, adil sende.

b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya.

c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan).

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem hukum adat sebagai berikut:

a. Yang mengakibatkan perpindahan hak milik untuk selama-lamanya misalnya yaitu jual lepas. Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.[42] Biasanya pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun telah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer semata-mata. Dengan demikian panjer disini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli.

b. Yang mengakibatkan pemindahan hak miik yang bersifat sementara

1) Jual Gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara

[42] Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia,* Rajawali, Jakarta, hal. 212

terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. [43] Dengan penerimaan tanah itu, si pembeli gadai (penerima gadai) berhak :

a) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik.
b) Mengorgadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membantu membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.
c) Mengadakan perjanjian bagi hasil dan sejenisnya.

Transaksi ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti:

a) Jika tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai.
b) Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan seperti semula pada waktu tanah itu diserahkan. Transaksi ini terdapat di seluruh Indonesia.

2) Jual Tahunan, merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan

[43] *Ibid*, hal. 214

ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanh yang bersifat sementara waktu.

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Jual Beli Lunas

Perjanjian Jual Beli Lunas adalah perjanjian di mana pembeli telah membayar seluruh harga jual beli kepada penjual sebelum atau saat akta peralihan hak dilaksanakan. Perjanjian semacam ini mengacu pada situasi di mana pembeli telah melakukan pembayaran penuh terhadap harga tanah yang dibeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa:

1. Pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya MUTLAK untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.
2. Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pegikatan jual beli ini.[44]

Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak

[44] Dewi Kurnia, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, hal. 633

memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.[45]

C. Tinjauan Umum Mengenai Akta / Surat Dibawah Tangan

Akta otentik itu merupakan suatu alat bukti yang sempurna, bentuknya diatur UU, dibuat di hadapan pejabat umum yg berwenang. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah *"akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat."* Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.[46]

Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan bahwa: *"yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum"***.** Pasal 1902 KUHPerdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu :

1. Harus ada akta.

---

[45] *Ibid.*, hal.634

[46]Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 149

2. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya.

Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang - orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui olehorang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.[47]Akta di bawah tangan memiliki ciri dan kekhasan tersendiri, berupa:

1. Bentuknya bebas
2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya, artinya bahwa isi dari akta tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya (menyangkal isinya).

Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi - saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu biasanya dalam akta di bawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat akibat hukumnya. Karena hal ini sering kali dalam prakteknya terjadi kalau akta di bawah tangan dimanfaatkan seseorang untuk kepentingan pribadi yang kemungkinan bisa merugikan seseorang yang mana tidak sama dengan waktu pembuatan.

---

[47]*http://www.suduthukum.com/2017/04/jenis-jenis-akta.html/* , diakses tanggal 26 Agustus 2023 Pukul 14.00 WIB

Misalnya akta di bawah tangan yang seharusnya di buat diberi tanggal pada bulan dan tahun lalu namun diganti saat seseorang tadi membutuhkan, karena tidak adanya kewajiban untuk melaporkan akta di bawah tangan, siapa yang menjamin bahwa akta di bawah tangan tersebut adalah benar di buat sesuai dengan waktunya atau tidak. Sering kali juga di dalam masyarakat masih belum jelas sama makna dan pengertiannya khususnya dalam kaitannya sebagai alat bukti sehingga masyarakat sering kali nya membuat suatu akta di bawah tangan yang mana pemahaman dan sepengetahuan masyarakat itu bisa di buat sebagai suatu alat bukti otentik jika terjadipermasalahan. Makanya perlu diberikan pemahaman kepada masyarakat bagaimana otentik itu dan bagaimana yang di bawah tangan itu.

Surat Otentik artinya karena dibuat dihadapan seorang pejabat umum yang ditunjuk untuk itu yang dalam hal ini biasanya adalah seorang Notaris, sehingga akta yang di buat dihadapan Notaris tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti di depan Pengadilan. Sedangkan istilah surat di bawah tangan adalah istilah yang dipergunakan untuk pembuatan suatu perjanjian antara para pihak tanpa dihadiri atau bukan dihadapan seorang Notaris sebagaimana yang disebutkan pada akta otentik di atas.

Mengenai tugas dan pekerjaan Notaris tidak terbatas membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan pengesahan surat - surat di bawah tangan yang biasa di sebut Legalisasi dan Waarmerking, dan membuat kopi dari surat dibawah tangan serta mengesahkan

kecocockan fotocopi dengan surat aslinya. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris “

1. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
   a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
   b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
   c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
   d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
   e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
   f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

g. Membuat Akta risalah lelang.

Tulisan-tulisan dibawah tangan atau disebut juga akta dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Baik akta otentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untukdipergunakan sebagai alat bukti dan keduanya harus memenuhi rumusanmengenai sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW, dan secara materiilmengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 BW) sebagai suatu perjanjianyang harus ditepati oleh para pihak (pacta sunt servanda). Pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal, dicatatkan dalam buku khusus, yaitu Buku Legalisasi. Notaris yang menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan, menetapkan kepastian tanggal, sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh UU untuk menjelaskan/membenarkan/memastikan bahwa benar pada tanggal sebagaimana tertulis dalam Buku Legalisasi, para pihak membuat perjanjian di bawah tangan dan menghadap padanya untuk menandatangani surattersebut. Redaksi yang tertulis di lembar legalisasi tersebut, sebatas itulah pertanggungjawaban Notaris. Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris dalam jabatannya, berwenang pula membukukan surat di bawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus. [48]

[48]Ida Rosida Suryana, 1999, *Serba-serbi Jabatan Notaris*, Unpad Press, Bandung, hal. 19.

Buku khususnya disebut dengan Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Dalam keseharian, kewenangan ini dikenal juga dengan sebutan Pendaftaran surat dibawah tangan dengan kode: “Register” atau Waarmerking atau Waarmerk.[49] Para pihak telah menandatangani suratnya, baik sehari ataupun seminggu sebelumnya, kemudian membawa surat tersebut ke Notaris untuk didaftarkan ke dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Fungsinya, terhadap perjanjian/kesepakatan yang telah disepakati dan ditandatangani dalam surat tersebut, selain para pihak, ada pihak lain yang mengetahui adanya perjanjian/kesepakatan itu. Hal ini dilakukan, salah satunya untuk meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban antara para pihak lahir pada saat penandatanganan surat yang telah dilakukan oleh para pihak, bukan saat pendaftaran kepada Notaris. Pertanggungjawaban Notaris sebatas pada membenarkan bahwa para pihak membuat perjanjian/kesepakatan pada tanggal yang tercantum dalam surat yang didaftarkan dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan.[50]

Perbedaan yangjelas sangat mencolok dari waarmeking dan legalisasi yaitu terlihat pada kapan tanda tangan Notaris dan tanda tangan para pihak dalam akta tersebut dibubuhkan. Pada waarmeking, pembubuhan tanda tangan oleh Notaris tersebut dilakukan di waktu yang berbeda setelah para pihak dalam akta telahmenyepakati dan menandatangani akta tersebut terlebih dahulu. Jadi tanggal ditandatanganinya akta oleh para pihak berbeda

[49]*Ibid.,*
[50]*Ibid.,*

dan lebih dahulu dari pada tanggal ditandatanganinya akta tersebut oleh Notaris. Sedangkan pada legalisasi yaitu waktu penandatanganan antara para pihak yang terkait dalam akta dan Notaris harus sama. Dengan arti lain bahwa akta tersebut disahkan dihadapan Notaris dengan ditandatangani oleh para pihak terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengantandatangan oleh Notaris pada waktu yang sama. [51]

D. Tinjauan Umum Mengenai Waris

1. Pengertian Waris

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan pewaris kepada ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing. Mewaris secara tidak langsung atau mewaris karena penggantian (plaatsvervulling) pada dasarnya menggantikan kedudukan ahli waris yang telah lebih dulu meninggal dari pewaris diatur dalam KUHPerdata, ahli waris pengganti menduduki kedudukan orang tuanya secara mutlak, artinya, segala hak dan kewajiban orang tuanya yang berkenaan dengan warisan beralih kepadanya.[52]

Ahli waris dalam kajian hukum Islam adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Kata ini berasal dari

---

[51] Wahyu Triashari, Sagung Putri M.E. Purwani, Analisis Yuridis Akta di Bawah Tangan yang di *Waarmeking* dan Legalisasi, *Jurnal Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hal.3

[52] Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 841 -848.

bahasa Arab yang terdiri dari gabungan kata *"ahl"* yang berarti keluarga, *family*, dan waris yang berarti penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam, ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdata ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

2. Dasar-Dasar Hukum Waris

Adapun dasar-dasar hukum yang mengatur tentang kewarisan Islam adalah sebagai berikut:

a. Ayat-ayat Al-Qur'an :

1) QS. An-nisa (4): 7

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ ٱلْوَٰلِدَانِ وَٱلْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَآءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ ٱلْوَٰلِدَانِ وَٱلْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ ۚ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا ٧

Artinya :

Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bahagian yang telah ditetapkan

2) QS. An-nisa (4): 11

يُوصِيكُمُ ٱللَّهُ فِيٓ أَوۡلَٰدِكُمۡۖ لِلذَّكَرِ مِثۡلُ حَظِّ ٱلۡأُنثَيَيۡنِۚ فَإِن كُنَّ
نِسَآءٗ فَوۡقَ ٱثۡنَتَيۡنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَۖ وَإِن كَانَتۡ وَٰحِدَةٗ فَلَهَا
ٱلنِّصۡفُۚ وَلِأَبَوَيۡهِ لِكُلِّ وَٰحِدٖ مِّنۡهُمَا ٱلسُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ
لَهُۥ وَلَدٞۚ فَإِن لَّمۡ يَكُن لَّهُۥ وَلَدٞ وَوَرِثَهُۥٓ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ ٱلثُّلُثُۚ فَإِن
كَانَ لَهُۥٓ إِخۡوَةٞ فَلِأُمِّهِ ٱلسُّدُسُۚ مِنۢ بَعۡدِ وَصِيَّةٖ يُوصِي بِهَآ أَوۡ
دَيۡنٍۗ ءَابَآؤُكُمۡ وَأَبۡنَآؤُكُمۡ لَا تَدۡرُونَ أَيُّهُمۡ أَقۡرَبُ لَكُمۡ نَفۡعٗاۚ
فَرِيضَةٗ مِّنَ ٱللَّهِۗ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمٗا ١١

Artinya :

Allah mensyari´atkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu: bahagian seorang anak lelaki sama dengan bagahian dua orang anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana

3) QS. An-nisa (4): 12

۞وَلَكُمۡ نِصۡفُ مَا تَرَكَ أَزۡوَٰجُكُمۡ إِن لَّمۡ يَكُن لَّهُنَّ وَلَدٞۚ فَإِن
كَانَ لَهُنَّ وَلَدٞ فَلَكُمُ ٱلرُّبُعُ مِمَّا تَرَكۡنَۚ مِنۢ بَعۡدِ وَصِيَّةٖ يُوصِينَ
بِهَآ أَوۡ دَيۡنٖۚ وَلَهُنَّ ٱلرُّبُعُ مِمَّا تَرَكۡتُمۡ إِن لَّمۡ يَكُن لَّكُمۡ وَلَدٞۚ فَإِن
كَانَ لَكُمۡ وَلَدٞ فَلَهُنَّ ٱلثُّمُنُ مِمَّا تَرَكۡتُمۚ مِّنۢ بَعۡدِ وَصِيَّةٖ
تُوصُونَ بِهَآ أَوۡ دَيۡنٖۗ وَإِن كَانَ رَجُلٞ يُورَثُ كَلَٰلَةً أَوِ ٱمۡرَأَةٞ
وَلَهُۥٓ أَخٌ أَوۡ أُخۡتٞ فَلِكُلِّ وَٰحِدٖ مِّنۡهُمَا ٱلسُّدُسُۚ فَإِن كَانُوٓاْ أَكۡثَرَ

مِن ذَٰلِكَ فَهُمۡ شُرَكَآءُ فِي ٱلثُّلُثِۚ مِنۢ بَعۡدِ وَصِيَّةٖ يُوصَىٰ بِهَآ أَوۡ دَيۡنٍ غَيۡرَ مُضَآرّٖۚ وَصِيَّةٗ مِّنَ ٱللَّهِۗ وَٱللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٞ ١٢

Artinya :

Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) seduah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para isteri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. Jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris). (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari´at yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun

4) QS. An-nisa (4): 33

وَلِكُلّٖ جَعَلۡنَا مَوَٰلِيَ مِمَّا تَرَكَ ٱلۡوَٰلِدَانِ وَٱلۡأَقۡرَبُونَۚ وَٱلَّذِينَ عَقَدَتۡ أَيۡمَٰنُكُمۡ فَـَٔاتُوهُمۡ نَصِيبَهُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ عَلَىٰ كُلِّ شَيۡءٖ شَهِيدًا ٣٣

Artinya :

Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggalkan ibu bapak dan karib kerabat, Kami jadikan pewaris-pewarisnya. Dan (jika ada) orang-orang yang kamu telah bersumpah setia dengan mereka, maka berilah kepada mereka bahagiannya. Sesungguhnya Allah menyaksikan segala sesuatu.

b. Hadist Rasulullah SAW

1) Hadist Nabi dari Ibn Abbas menurut riwayat Al-Bukhari

"Dari Ibnu Abbas dia berkata: Rasulullah bersabda: berikan bagian-bagiam warisan kepada ahli warisnya, selebihnya kepada laki-laki yang dekat".[53]

2) Hadist Nabi dari Jabir Bin 'Abdillah yang berbunyi:

Dari Jabir Bin 'Abdillah berkata: janda Sa'ad datang kepada Rasulallah SAW, bersama dua anak perempuannya. Lalu ia berkata: "Ya Rasulallah, ini dua anak perempuan Sa'ad yang telah gugur secara syahid bersamamu di perang Uhud. Paman mereka mengambil harta peninggalan ayah mereka dan tidak memberikan apa-apa untuk mereka. Keduanya tidak dapat kawan tanpa harta". Nabi berkata: "Allah akan menetapkan hukum dalam kejadian ini". Kemudian ayat-ayat tentang kewarisan. Nabi memanggil si paman dan berkata: "Berikan dua pertiga untuk untuk dua orang anak Sa'ad, seperlapan untuk istri Sa'ad dan selebihnya ambil untukmu".[54]

Mengenai dasar hukum tentang kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam secara garis besar tetap berpedoman pada hukum kewarisan Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan hadis. Perumusan Kompilasi Hukum Islam sangat sedikit yang bersumber dari penyesuaian dengan hukum adat, perumusan Kompilasi Hukum Islam lebih mengarah kepada pengadaptasian secara terbatas, yaitu dengan selektif dan sangat berhati-hati.[55]

Dasar hukum waris dalam KUH Perdata terdapat pada Pasal 830 sampai dengan Pasal 1002 KUH Perdata yang intinya Bagian I Tentang Ketentuan Umum (diatur Pasal 830 s/d pasal 851): yang intinya,

---

[53] Al-Hafidh Ibnu Hajar AL-Asqalani, 1995, *Bulughul Maram, Terjemah Bulughul Maram*, Mutiara Ilmu, Surabaya, hal. 403.

[54] Jabir Bin Abu Dawud, al-Tirmizi, Ibnu Majjah dan Ahmad, 1952, *Sunanu Abi Dawud II*, Mustafa al Babiy, Cairo, hal. 109.

[55] Abu Dawud, 1994, *Sunan Aby Dawud*, Juz II, Dar al-Fikr, Beirut, hal. 109.

mengatur tentang Segala harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, adalah kepunyaan para ahli waris (Pasal 833 KUH Perdata), yang berbunyi Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.[56]

3. Rukun waris

Ketentuan Kompilasi Hukum Islam rukun waris adalah:

a. Pewaris, adalah orang yang pada saat meninggal dunia atau dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.
b. Ahli waris, adalah orang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.
b. Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya perawatan jenazah (tahjiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.

4. Ketentuan ahli waris

Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam, ketentuan ahli waris pengganti dimuat dalam Pasal 185 yaitu seseorang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan seseorang yang menjadi ahli waris

[56] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 874-1004

dikarenakan sebab-sebab tertentu. KUHPerdata mengenal ketentuan penggantian ahli waris. Ada tiga macam penggantian (*representatie)* yaitu:[57]

a. Penggantian dalam garis lurus ke bawah tiada batas.
b. Penggantian dalam garis ke samping.
c. Penggantian dalam garis ke samping menyimpang.

Bagian-bagian yang dijelaskan di atas yang diatur dalam kitab-kitab fikih, merupakan dasar-dasar yang digunakan dalam penyusunan Kompilasi Hukum Islam yang diterapkan di Indonesia.[58]

5. Asas-asas Hukum Kewarisan

Dalam hukum Islam terdapat beberapa asas yang berkaitan dengan pembagian warisan kepada ahli waris. Asas-asas tersebut sebagai berikut: Asas-asas hukum kewarisan Islam berlaku juga bagi Kompilasi Hukum Islam Indonesia, yaitu:

a. Asas ijbary secara umum terlihat pada ketentuan umum mengenai perumusan pengertian kewarisan, pewaris, dan ahli waris. Secara khusus, asas ijbary mengenai cara peralihan harta warisan disebut dalam ketentuan umum dan pada Pasal 187 ayat (2), tentang bagian ahli waris dalam Bab II Pasal 176 sampai Pasal 182,

[57] R.Soebekti dan M.Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta, hal. 125-126.

[58] Pasal 176-182, Kompilasi Hukum Islam

mengenai siapa-siapa yang menjadi ahli waris disebutkan dalam Bab II Pasal 174 ayat (1) dan (2).[59]

b. Asas bilateral dalam Kompilasi Hukum Islam terdapat pada pengelompokan ahli waris seperti tercantum dalam Pasal 174 ayat (1) yaitu ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek (golongan laki-laki), serta ibu, anak perempuan, saudara perempuan dan nenek (golongan perempuan)menurut hubungan darah.[60]

c. Asas individual tercermin dalam pasal-pasal mengenai besarnya bagian ahli waris dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 176 sampai dengan Pasal 180, dan khusus bagi ahli waris yang belum dewasa atau tidak mampu bertindak melaksanakan hak dan kewajibannya atas harta yang diperoleh dari kewarisan, maka diangkat wali, hal ini diatur dalam Pasal184 Kompilasi Hukum Islam.

d. Asas keadilan berimbang dalam Kompilasi Hukum Islam terdapat dalam pasal-pasal mengenai besarnya bagian yang disebut dalam Pasal 176 sampai 180, Pasal 192 tentang pemecahan secara *'awl*, Pasal 193 tentang *radd*.

e. Asas akibat kematian tercermin dalam rumusan-rumusan berbagai istilah yaitu hukum kewarisan, pewaris, ahli waris dan harta peninggalan dalam Pasal 171 pada ketentuan umum.

---

[59] Mohammad Daud Ali, 1997, Hukum Islam dan Peradilan Agama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.128.

[60] Ibid., 129.

E. Tinjauan Umum Jual Beli dalam Perspektif Islam

Jual beli الْبَيْعُ secara bahasa merupakan masdar dari kata بِعْتُ diucapkan بَاعَ – يَبِيْعُ bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata شَرَى yang berarti mengembil dan menjual.[61] Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.[62]

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini:

---

[61] Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal 23.

[62] Abdurrahman As-sa"di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

لَهُۥ مُلْكُ ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ ۖ يُحْيِۦ وَيُمِيتُ ۖ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَىْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢﴾

Artinya:
Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.[63]

Selain itu juga terdapat dalam Firman Allah :

وَلِلَّهِ مُلْكُ ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ ۖ وَإِلَى ٱللَّهِ ٱلْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾

Artinya:
Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).[64]

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahinya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya. Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat.

Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah bebera kaidah penual belian tanah didasarkan pada prinsip-

[63] Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2
[64] Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa
4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

   "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya." (HR Bukhari).

Dari hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Atas Surat Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan

Surat perjanjian jual beli dibawah tangan merupakan entitas hukum yang menarik untuk dianalisis karena menggambarkan ketegangan antara fleksibilitas komunikasi informal dan kebutuhan akan kepastian hukum dalam transaksi. Analisis kedudukan hukum atas surat semacam ini mengungkap sejumlah implikasi yang penting dan kompleks dalam konteks perdata. Faktor utama yang mempengaruhi kedudukan hukum surat perjanjian jual beli dibawah tangan adalah kekuatan pembuktian. Kekuatan pembuktian menjadi pusat perhatian karena surat ini tidak melibatkan pihak ketiga independen (Notaris/PPAT) dalam pengesahan. Karena itu, sebagai bukti dalam persidangan, surat ini mungkin memiliki bobot yang lebih rendah dan memerlukan usaha lebih untuk membuktikan keabsahannya. Ketidakpastian yang terkait dengan kekuatan pembuktian ini dapat menciptakan risiko. Misalnya dalam transaksi jual beli tanah, karena kepastian hukum sangat penting bagi semua pihak yang terlibat.

Transaksi jual beli tanah tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan antara para pihak yang saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457

KUHPerdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. [65]

Perjanjian jual beli tanah yang ingin memastikan kepastian hukumnya harus dilakukan secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga perjanjian tersebut akan memiliki status akta otentik. Secara garis besar, proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
2. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
3. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus

[65] Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, *Jurnal Konstitusi,* Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hal.3

dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.[66]

Akta otentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

   Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akrab autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Pedata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang buat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menanda tanganinya mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

   Akta dalam arti formal adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

   a. Kebenaran tanggal akta itu.

---

[66] Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung, h. 49.

b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.

c. Kebanaran identitas dari orang-orang yang hadir.

d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. lsi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.[67]

Keotentikan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam pembuatannya tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Merujuk pada Pasal 1868 KUHPer, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta itu dibuat. Selain itu, dalam UUJN menyaratkan adanya syarat materil dan syarat formil dalam pembuatan akta. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka tidak dapat disebut sebagai akta otentik, karena sifat

[67] Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.30

keotentikannya sebuah akta menjadi hilang dan akan mengalami perubahan kekuatan pembuktiannya.[68]

Pembuatan perjanjian para pihak dalam akta otentik pada kenyataannya memungkinkan terjadinya kekeliruan, baik akibat kelalaian pihak-pihak maupun kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat PPAT), yang berdampak terhadap akta karena mengandung cacat formil, seperti penandatanganan akta yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, PPAT tidak membacakan isi akta, dan dokumen-dokumen pendukung pembuatan akta yang tidak sah. Hal demikian mengakibatkan terjadinya pengingkaran terhadap isi perjanjian yang telah dirumuskan dalam sebuah akta otentik. Pengingkaran juga dimungkinkan berasal dari pihak ketiga yang mempunyai hubungan hukum dengan objek dan mengalami kerugian akibat dibuat aktajual-beli.[69]

Sengketa yang terjadi pada perjanjian meliputi wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur. Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain adalah: [70]

1. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

---

[68] Vivin Pomantow, "Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer", *Jurnal LexPrivatum*. Vol.VI/No.7/Sept/2018, hal.90

[69] Muyassar, Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Pihak Yang Dirugikan, *Syiah Kuala Law Journal* , Vol. 3, No.1 April 2019, hal.149

[70] Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, hal. 226.

2. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan
3. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, namun ada kalanya kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban yang ada dalam perjanjian sehingga menimbulkan sengketa. Dalam kasus ini wanprestasi yang terjadi adalah Tuan A sebagai penjual tanah tidak bisa memenuhi prestasinya menyerahkan uang pembatalan jual beli tanah kepada Tuan B sebagai pembeli. Perjanjian ini dibuat pada tanggal 27 Desember 2018 antara Tuan A sebagai penjual tanah dan Tuan B sebagai pembeli tanah. Transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan secara lunas seharga Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah). Pada sekitar bulan Desember 2019 ahli waris Tuan A meminta untuk dilakukannya pembatalan penjualan tanah kepada Tuan B. Hal yang melatarbelakangi pembatalan penjualan tanah tersebut adalah belum dilakukannya pembagian waris. Atas pembatalan perjanjian tersebut kedua belah pihak telah sepakat. Tuan B menyetujui permohonan ahli waris Tuan A dan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Tuan A. Namun, penyerahan sertifikat tersebut tidak disertai penyerahan uang pembelian tanah itu hingga saat ini, sehingga atas perbuatan ahli waris Tuan A tersebut Tuan B merasa dirugikan.

Perjanjian antara Tuan A dan Tuan B merupakan perjanjian jual beli lunas tapi dilakukan dibawah tangan, karena pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli secara tertulis, dapat berbentuk akta otentik ataupun di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang dalam hal ini notaris.Untuk pembuatan akta di bawah tangan keberadaan para saksi yang menyaksikan adanya persetujuan perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani dan atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian sangatlah penting, karena keberadaannya akan sangat berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu masalah dan atau salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjianmaupun tanda tangannya sehingga dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan. Maka para saksi yang menyaksikan adanya perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang berkepentingan keterangannya dapat menentukan tentang sah atau tidaknya perjanjian di bawah tangan tersebut.

Perjanjian jual beli tanah memerlukan adanya suatu akta baik itu dibuat PPAT atau dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikemukakan oleh Simanjutak yaitu setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantaraan seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat

sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.[71] Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat otentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya.[72] Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.[73]

KUHPerdata mengatur mengenai akta di bawah tangan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880. Pasal-pasal ini memerlukan bahwa setiap akta di bawah tangan harus disertai dengan surat pernyataan yang memiliki tanggal, yang diberikan oleh notaris atau pejabat lain yang diakui oleh undang-undang. Buku IV KUHPerdata membahas pembuktian, dan dalam Pasal 1874, 1874a, dan 1880, dijelaskan bahwa legalisasi dan pencatatan khusus dalam buku yang dikelola oleh notaris diperlukan untuk akta di bawah tangan. Adapun penjelasan pasal-pasal tersebut yaitu :

1. Pasal 1874 :

   "Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Dengan penandatanganan sepucuk

[71] Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 325.

[72] Alvina Risma Dewi, 2015, Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan, Jurnal Hukum, Universitas Udayana, Bali., hal. 1

[73] I Made Udiana, 2015, Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial, Udayana University Press, hal. 185

tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan pembukuan termaksud."

2. Pasal 1874a

   "Jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga, diluar hal yang dimaksud dalam ayat ke dua pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani diberi suatu pernyataan dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, darimana ternyata bahwa ia mengenal si penandatangan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penanda tangan, dan bahwa setelah itu penandatanganan telah dilakukan di hadapan pegawai tersebut. Dengan ini berlakulah ketentuan dalam ayat-ayat ke tiga ke empat dari pasal yang lalu."

3. Pasal 1880

   "Akta di bawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu."

Kedudukan surat di bawah tangan agar memiliki kekuatan pembuktian dalam suatu perkara dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka surat di bawah tangan tersebut harus dilakukan legalisasi. Legalisasi dilakukan dengan cara dibacakannya isi perjanjian tersebut oleh notaris kepada para pihak bersangkutan kemudian para pihak tersebut menandatangani sura

tersebut dihadapan notaris. Sehingga tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tandatangan para pihak tersebut dan secara otomatis membuat surat di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan hukum yang hampir sama dengan surat otentik.[74]

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, bagian perdata umum pada angka 7, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dalam kasus ini Tuan B sebagai pembeli telah membayar lunas harga tanah sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai. Kemudian Tuan A sebagai penjual telah menyerahkan pula sertifikat hak atas tanah tersebut kepada Tuan B.

Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pada pasal ini tidak ada ketentuan sebuah perjanjian harus berbentuk perjanjian tertulis atau perjanjian tidak tertulis (secara lisan), sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana para pihak terkait memiliki

[74] Sabrina,2022, Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan, *Legal Memorandum*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal.68

hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pasal ini menunjukan bahwa hakikat dari sebuah perjanjian adalah adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu atau prestasi. Sehingga dalam kasus ini antara Tuan A dan Tuan B telah terjadi perjanjian secara dibawah tangan, dimana salah satu pihak wajib melaksanakan prestasi.

Pasal 1340 ayat (1) menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Maksud dari pasal ini adalah bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini sangat relevan dengan perjanjian yang dilakukan oleh Tuan A dan Tuan B, perjanjian yang dibuat hanya berlaku bagi Tuan A dan Tuan B tanpa campur tangan orang lain termasuk para ahli waris kedua belah pihak. Selain itu, perjanjian tersebut tetap sah secara hukum walaupun dilakukan secara dibawah tangan.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya Obligatoir saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual

tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).[75]

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa perjanjian jual beli tanah dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudahmerupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut maka isi akta yang diakui, adalah sungguh sungguh pernyataan pihak pihak yang bersangkutan, apa yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis didalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak pihak yang bersangkutan.

Menurut teori kepastian hukum bahwa hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan jual beli ke dalam

[75] R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermas, , hal.1

sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan.[76]

Mengingat signifikansi yang dipegang oleh kepastian hukum dalam setiap proses peralihan kepemilikan tanah, terutama hasil dari transaksi jual beli hak atas tanah, UUPA mengamanatkan bahwa pendaftaran peralihan hak wajib dilakukan sebagai bagian dari proses jual beli tersebut. Meskipun dipahami lebih mendalam, perjanjian jual beli yang dilakukan secara tidak resmi tetap memiliki potensi risiko karena kurangnya kejelasan hukum yang dihasilkan. Kepastian hukum merujuk pada keadaan di mana peraturan-peraturan ditegaskan dan diumumkan dengan pasti, mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti bahwa tidak ada ambiguitas atau penafsiran berganda dalam norma-norma, dan logis dalam arti bahwa norma-norma ini membentuk sistem yang konsisten dengan norma-norma lain, sehingga tidak ada konflik antara norma-norma tersebut. Konsep kepastian hukum juga melibatkan pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten, dan tak terpengaruh oleh faktor subjektif. Kepastian hukum mengandung makna bahwa setiap tindakan hukum harus memberikan jaminan terhadap kepastian hukumnya. Oleh karena itu, penerapan proses pendaftaran yang diatur oleh UUPA bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam transaksi jual beli tanah.

Kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, dan hanya peralihan hak atas tanah yang

[76] Rifki Anggatiartara Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Notarius,* Volume 13 Nomor 2. hal.892

dilakukan dihadapan PPAT lah yang memberikan kepastian hukum. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya rasa aman dalam memiliki tanah.
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
4. Mudah dilaksanakan,
5. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak.

Kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa : *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."* Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas, antara lain :[77]

1. Kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak.

[77] Siti Melisa Harahap, Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan Tahun 2020 , hal.115

2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak).
3. Kepastian hukum mengenai haknya. Sehingga begitu pentingnya pendaftaran tanah agar memiliki kepastian hukum dan tidak merugikan berbagai pihak.

Jual beli di bawah tangan merujuk pada transaksi yang dilakukan tanpa melalui prosedur resmi atau dokumentasi yang sah oleh pihak berwenang atau notaris. Di Indonesia, khususnya untuk properti seperti tanah dan bangunan, transaksi semacam ini tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengharuskan transaksi tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Risiko utama dari jual beli di bawah tangan adalah ketidakabsahan hukum, yang berarti jika terjadi perselisihan, pihak yang dirugikan tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengajukan klaim. Selain itu, dokumen yang dibuat secara informal lebih rentan terhadap pemalsuan dan ketidakakuratan, serta tidak ada jaminan perlindungan hukum bagi pembeli.

Praktik ini juga membuka peluang penipuan, seperti penjual yang menjual properti yang sama kepada beberapa pembeli atau menjual properti yang bukan miliknya. Meskipun jual beli di bawah tangan mungkin menawarkan proses yang cepat dan biaya yang lebih rendah, serta fleksibilitas dalam menentukan syarat dan ketentuan transaksi, dampak negatifnya jauh lebih besar. Pemerintah kehilangan potensi pendapatan dari pajak dan biaya

administrasi, pasar properti menjadi kurang transparan dan sulit diatur, dan kedua belah pihak berisiko mengalami kerugian besar jika terjadi masalah hukum. Untuk mengurangi praktik ini, diperlukan pengawasan dan regulasi yang lebih ketat serta peningkatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan transaksi secara sah dan prosedural untuk memastikan keamanan dan legalitasnya.

Berdasarkan uraian diatas maka kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli lunas dibawah tangan adalah memiliki kekuatan pembuktian dalam suatu perkara dan tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga surat di bawah tangan tersebut harus dilakukan legalisasi. KUHPerdata mengatur mengenai akta di bawah tangan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880. Pasal-pasal ini memerlukan bahwa setiap akta di bawah tangan harus disertai dengan surat pernyataan yang memiliki tanggal, yang diberikan oleh notaris atau pejabat lain yang diakui oleh undang-undang. Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat otentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menggunakan Surat Jual Beli Tanah Bersertipikat Lunas

Tanah warisan tidak dapat langsung dijual tanpa prosedur yang tepat. Semua ahli waris harus diidentifikasi dan didaftarkan sebagai ahli waris dari tanah tersebut. Setelah itu, tanah tersebut boleh dijual, namun dengan syarat semua ahli waris tercantum dan dilibatkan dalam proses jual beli. Jika salah satu ahli waris tidak dapat hadir, mereka harus memberikan surat kuasa.

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dilakukan untuk bukti bahwa telah terjadi suatu transaksi jual beli hak atas tanah. Akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut dapat digunakan sebagai tanda bukti bahwa telah terjadi suatu peristiwa hukum khususnya jual beli hak atas tanah serta untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Jadi praktik jual beli hak atas tanah saat ini diharapkan ada kepastian hukum untuk menjamin kegiatan tersebut dengan cara pendaftaran tanah sebelum pelaksanaan jual beli tanah. Dengan pendaftaran tanah tersebut maka tanah yang dimiliki nantinya memiliki bukti yang kuat yaitu berupa sertipikat tanah.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai : kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang

ditujukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembutan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.

Masyarakat dalam melakukan perjanjian jual beli terjadi 2 hal, yaitu terjadi adanya perjanjian dan dibawah tangan. Tanah yang jual belinya dilakukan dihadapan PPAT disebut dengan perjanjian, sedangkan peralihan haknya yang biasanya dengan selembar kwitansi yaitu disebut dengan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat di daftarkan, sebagaimana terdapat dalam pasal 19 dan pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menerangkan pasa 19 (1) dengan menjamin kepastian hukum yang diatur oleh aturan peraturan pemerintah. Pasal 23 menyatakan peralihan atas tanah yang akan hapus hak dan ketentuannya dengan menjaminkan suatu kepastian hukum terhadap hak yang sahnya atas pembebanan hak itu. Agar mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah, masyarakat dalam melakukan perbuatan perlahina hak atas tanah harus mendaftarkan peralihan hak tersebut. Pendaftaran tanah

merupakan hal terpenting sebagai bukri hak yang kuat utnuk membuktikan pemilik hak atas tanah secara sah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan yaitu terhadap hak-hak atas tanah seluruh rakyat indonesia untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah yang bersifat Rechtscadaster atau Legalcadaster. Rechtscadaster atau Legalcadaster adalah pendaftaran tanah yang bertujuan memberikaan jaminan kepastian hukum yang menghasilkan surat atau tanda bukti hak berupa sertipikat. pasal 19 ayat (1) huruf c. Pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UndangUndang Pokok Agraria (UUPA), menjelaskan bahwa sertipkat merupakan tanda bukti yang kuat bahkan bukan tanda bukti yang mutlak.[78]

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif tanah yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang mewajibkan peralihan hak karena jual beli hanya bisa di daftarkan apabila

[78] *Ibid.*, hal.6

dibuat oleh PPAT tetapi tidak adanya sanksi kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana halnya sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila dalam jangka 7 hari tidak mendaftarkan akta yang dibuatnya ke kantor Pertanahan untuk didaftar. Kewajiban yang dibebankan kepada PPAT ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi kliennya dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana merupakan salah satu daripada tujuan pendaftaran tanah.

Penyelesaian sengketa pembuatan akta perjanjian jual beli lunas dibawah tangan dapat dilakukan melalui non litigasi (diluar pengadilan) dan litigasi (pengadilan). Pihak yang dirugikan dapat menggugat pihak yang menyebabkan kerugian tersebut di pengadilan atau dengan membatalkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak.

1. Solusi penyelesaian sengketa diluar pengadilan / non litigasi

   Penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan dibanding dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.[79]

[79] Bernhard Limbong, *op.cit*, hal. 126

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang abritrase dan alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh Para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa pertanahan tidak selamanya harus dilakukan melalui proses peradilan.

Penyelesaian yang dilakukan melalui musyawarah dengan melibatkan tokoh-tokoh masyarakat terkadang cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian demikian dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi. Dalam rangka penyelesaian sengketa melalui cara ini telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nol. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

a. Keabsahan suatu hak.
b. Pemberian hak atas tanah.
c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Undang-undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini.

a. Musyawarah (*Negotiation*)

Musyawarah atau negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa bantuan dari pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil diantara para pihak. Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (*compromise solution)* yang tidak mengikat secara hukum. Pada umumnya, negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama memecahkan masalah.[80]

b. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik sosial yang utama. Pengendalian ini terwujud melalui lembaga tertentu yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan. Dalam bentuk konsiliasi konflik pertanahan diselesaikan melalui parlemen, dimana kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan. Konsiliasi adalah penyelesaian konflik termasuk

[80] *Ibid.*, hal. 134

konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak.

Konsliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini misalnya di kantor BPN. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 hari kerja sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut.

c. Mediasi

Mediasi merupakan pengendalian konflik sengketa (pertanahan) yang dilakukan dengan cara membuat consensus diantara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ke tiga yang berkedaulatan netral sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa atau konflik.[81] Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.[82]

d. Arbitase

---

[81] *Ibid.*,hal. 136

[82] Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisniss*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 47

Arbitase merupakan pengendalian konflik atau sengketa yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan memberikan keputusan bagi mereka dalam menyelesaikan sengketa ataupun konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitase kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik ataupun sengketa yang terjadi diantara para pihak. Yang berperan untuk menyelesaikan konflik ataupun sengketa ialah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.[83]

2. Penyelesaian sengketa PPJB melalui Peradilan

Penyelesaian melalui peradilan dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaiannya harus melalui Peradilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap. [84] Dalam Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004 tentang abritrase dan alternatif penyelesaian sengketa disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal

[83] Bernhard Limbong, *op.cit*, hal. 159
[84] *Ibid*, hal. 123

atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi. Adapun alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan denganasas-asas umum pemerintahan yang baik.

Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004 tentang Abritrase dan alternatif penyelesaian sengketa, disebutkan yang Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, antara lain :

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata.
b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum.
c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan.
d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana.
e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sengketa hak atas tanah yang banyak disidangkan di Pengadilan Negeri, sebenarnya yang menjadi objek perkara (*objektum litis*) dalam sengketa tersebut adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan sertifikat hak atas tanah tersebut, melainkan hak-hak atau kepentingan masyarakat yang dilanggar.[85] Dalam hubungan dengan putusan pengadilan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Putusan pengadilan tersebut secara tegas harus memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.
b. Apabila terdapat keragu-raguan atau diperlukan penafsiran mengenai maksud putusan Pengadilan hendaknya hal tersebut dikonsultasikan dengan Kepala BPN. [86]

Berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan, tidak satupun terdapat ketentuan yang memberikan penegasan adanya kewenangan lembaga peradilan sehubungan dengan pembatalan sertifikat tanah, apakah melalui lembaga peradilan umum (dalam perkara perdata) ataukah peradilan tata usaha Negara. Selain itu, untuk mengajukan pembatalan penerbitan pemberian hak, diperlukan seluruh kelengkapan atau dokumen yang diperlukan sebagai bahan pertimbangan suatu keputusan pembatalan hak, berita acara eksekusi apabila putusan tersebut bersifat *condemnatoir*, hasil pemeriksaan ke lapangan, yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan, berita acara perdamaian/kesepakatan apabila kasus

[85] Adrian Sutedi, *Op,cit*, hal. 254
[86] *Ibid*, h. 256

tersebut diselesaikan secara musyawarah, peta gambar situasi, surat keterangan pendaftaran tanah, dan surat lain yang mendukung data tanah tersebut.[87]

Perselisihan mengenai wanprestasi dalam transaksi jual beli hak atas tanah lunas antara Tuan A dan Tuan B telah diselesaikan melalui pendekatan kekeluargaan dengan menggunakan metode mediasi yang tidak melibatkan proses peradilan. Pendekatan mediasi dilakukan dengan mengadakan komunikasi antara kedua pihak yang berselisih. Proses mediasi ini dibantu oleh seorang mediator yang memiliki peran penting dalam masyarakat Dusun Kuroboyo. Setelah melalui mediasi, kedua belah pihak yang terlibat dalam konflik telah mencapai kesepakatan untuk merumuskan kembali perjanjian baru. Isi dari perjanjian tersebut menegaskan bahwa ahli waris Tuan A, yang merupakan pihak penjual, setuju untuk melunasi pembayaran pembatalan jual beli dengan metode angsuran bulanan sejumlah Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama periode 35 bulan. Dalam situasi di mana Tuan A tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat waktu, perjanjian juga menentukan bahwa setiap bulan berikutnya akan dikenakan denda sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).Tentang hal ini, pihak mediator memberikan pemahaman kepada ahli waris Tuan A sebagai penjual untuk mematuhi kesepakatan ini dengan tepat waktu. Tujuannya adalah agar persoalan ini tidak perlu diajukan ke pengadilan yang akan

[87] *Ibid*, h. 256

memakan banyak waktu dan biaya. Dengan mediasi ini maka upaya perlindungan hukum bagi para pihak dapat terwujud.

Perlindungan hukum bagi pihak yang menggunakan metode jual beli lunas adalah suatu rangkaian hak, kewajiban, dan mekanisme hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa proses transaksi tersebut berlangsung dengan adil, sah, dan menghormati hak-hak ahli waris serta kepentingan mereka dalam peralihan kepemilikan tanah. Berikut adalah uraian lebih mendalam tentang perlindungan hukum bagi ahli waris yang memilih menggunakan metode jual beli lunas:

1. Validitas perjanjian

   Agar jual beli lunas memiliki perlindungan hukum, perjanjian yang dihasilkan harus sah dan memenuhi persyaratan hukum. perjanjian ini harus menguraikan dengan jelas identitas pihak-pihak yang terlibat, deskripsi tanah yang diperjualbelikan, harga, jangka waktu pelunasan, serta ketentuan-ketentuan lain yang relevan.

2. Pemberitahuan kepada Ahli Waris Lain

   Dalam situasi di mana tanah yang diperjualbelikan adalah bagian dari harta warisan, ahli waris yang terlibat dalam transaksi perlu memberi tahu ahli waris lain tentang niat dan rincian transaksi. Ini penting untuk mencegah sengketa di kemudian hari dan memberi kesempatan bagi ahli waris lain untuk menyampaikan pendapat mereka.

3. Bukti Transaksi

Mekanisme pendaftaran tanah atau hak atas tanah pada Kantor Pertanahan memberikan bukti sah atas peralihan kepemilikan. Dokumen-dokumen yang dihasilkan dari pendaftaran ini menjadi dasar hukum yang kuat dalam membuktikan kepemilikan tanah.

4. Kewajiban Penyerahan

Ahli waris yang menjadi penjual dalam transaksi jual beli lunas memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak kepemilikan tanah kepada pembeli sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak. Kewajiban ini juga berlaku untuk pembeli yang memiliki kewajiban untuk membayar harga lunas sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

5. Perlindungan terhadap Kekeliruan atau Penipuan

Hukum perjanjian melindungi pihak-pihak yang terlibat dari kesalahan atau penipuan. Jika terdapat kesalahan atau informasi palsu dalam transaksi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan hukum.

6. Penyelesaian Sengketa

Jika terjadi sengketa terkait transaksi, terdapat mekanisme hukum seperti mediasi, arbitrase, atau proses peradilan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa secara adil dan efektif.

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman

sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta autentik yang dibuat di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.[88]

Pelindungan hukum hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurusi hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan prilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan

[88] Aulia Gumilang, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya, *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020, hal. 246

masyarakat.[89]Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Perlindungan hukum bagi rakyat adalah sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penangananya di lembaga peradilan.

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan dilain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman

[89] Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.54

kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Perlindungan hukum di Indonesia masih lemah, seperti dalam hal kewarisan, karena masih terdapat jual beli tanah waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat menjelaskan bahwa Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi ahli waris dari pewaris, berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Ketika pewaris telah meninggal dunia berarti hak tanah tersebut telah beralih kepada ahli warisnya.[90] Para ahli waris yang memiliki beberapa bidang tanah (benda tidak bergerak) sebagai harta waris dari pewaris, dalam penyelesaian pembagian harta warisnya sering mengalami kendala/ permasalahan, terutama dalam proses balik namanya ke para ahli waris, sebelum akhirnya dibagi secara merata ke atas nama masing-masing ahli waris.[91]

Tanah warisan memang sangat berisiko untuk diperjualbelikan karena tanah tersebut belum ganti nama dan masih atas nama pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia, sedangkan para ahli waris ingin secepatnya tanah tersebut dijual agar bisa dibagi kepada keluarga pewaris. Kepemilikan

---

[90] Puspita Farahdillah, Devi Siti Hamzah Marpaung, Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi, *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9 No. 1 Tahun 2022, hal. 382

[91] Umi Setywati, 2018, Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal. 34

tanah tersebut berhak atas seluruh ahli waris yang mewarisinya. Hak kepemilikan atas tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris.[92] Untuk menjual tanah dari pembagian warisan, maka diwajibkan semua ahli waris setuju untuk menjual tanah tersebut. Jika salah satu ahli waris ada yang tidak setuju atas rencana dijual tanah tersebut maka perbuatan hukum jual beli tersebut tidak bisa dilakukan, karena didalam sertipikat tersebut terdapat semua nama ahli waris pemegang hak atas tanah yang sah, dan juga pihak PPAT/Notaris wajib menolak membuatkan akta jual belinya..[93]

Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril

---

[92] Puspita Farahdillah, Devi Siti Hamzah Marpaung, *Op.cit.*, hal. 382

[93] Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 hal. 138

sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:

1. Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.
2. Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik

kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.[94] Jika dikaji dari teori perlindungan hukum diatas, perlindungan preventif terhadap pembeli dapat dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dengan cara memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata, Pembeli dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.[95] Perlindungan hukum secara preventif diatur dalam pasal 32 (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Perlindungan ini diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan suatu itikad baik. Unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum atas diberikannya terhadap pemegang hak atas tanah terhadap orang yang beritikad baik, maka pemegang sertipikat akan dikuasai dengan nyata dan terus menerus tidak adanya suatu gugatan atau keberatan yang diajukan terhadap pihak lainnya.

Dikaji dari teori perlindungan hukum, perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah dapat diwujudkan dengan cara jual beli

---

[94] Noviyanti, 2015, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Surabaya: *Skripsi*, Universitas Wijaya Putra Surabaya, hal. 46.

[95] Socha Tcefortin Indera Sakti , Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letterc Di Bawah Tangan ,*Jurnal Privat Law*, Volume VIII No. 1 Januari-Juni 2020, hal.90

tersebut dilakukan secara terang. Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta dihadapan Kepala Desa Setempat yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual tanah tersebut tidak melangar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa ini menjadi terang bukan gelap, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual-beli tanah dalam hukum adat dilakukan dihadapan Kepala Desa yang merupakan Kepala Adat yang bertindak sebagai saksi yang menjamin bahwa jual-beli tersebut tidak bertentangan dengan hukum adat yang berlaku dan jual-beli menjadi terang serta pembeli akan mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru sekaligus akan mendapat perlindungan hukum apabila ada gugatan dari pihak lain. Jual-beli tanah tersebut diikuti dengan dibuatnya surat pernyataan dari penjual bahwa penjual telah menjual tanahnya kepada pembeli sekaligus menerima uang pembayaranya dan sejak sekarang bukan lagi menjadi pemilik tanah yang diperjual-belikan tersebut.

Akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT inilah yang nanti digunakan saat proses peralihan dan pendaftaran tanah di

Badan Pertanahan Nasional. Selain itu tujuan dari pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT ini adalah agar jual beli tanah tidak termasuk perbuatan dibawah tangan. Meskipun bukan perbuatan dibawah tanah, akta jual beli ini harus segera didaftarkan menjadi sertipikat, agar perlindungan hukum terhadap status kepemilikan hak tanah menjadi kuat. Akta jual beli dan sertipikat tanah ini merupakan bentuk perlindungan yang bersifat represif. Suatu perlindungan hukum respresif adalah perlindungan hukum untuk upaya menyelesaikan sengketa di pengadilan, sehingga berdasarkan yurisprudensi hak atas tanah pembeli dapat dilindungi. Dengan adanya pendaftaran tanah akan mendapatkan perlindungan hukum yang merasakan tidak akan mendapatkan gangguan dan gugatan dari pihak lainnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka perlindungan hukum bagi pihak yang menggunakan surat jual beli tanah bersertipikat lunas meliputi sejumlah aspek yang bertujuan untuk memastikan keabsahan, keadilan, dan kepastian hukum dalam transaksi tersebut. Perlindungan yang dapat dilakukan kepada penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli

meminta pengecualian, sedangkan perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian, serta erta jual beli tersebut harus dilakukan secara terang.

C. Akta / Litigasi yang Berkaitan

AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI

Nomor : 23

Pada hari ini Kamis, tanggal duapuluh enam Agustus duaribu duapuluh tiga (26-08-2023), pukul sepuluh lewat tigapuluh (10.30) Waktu Indonesia Barat; ----------

Berhadapan dengan saya **AYUNI SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn.** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-240.AH.02.01 Tahun 2013 tanggal enambelas September duaribu tigabelas (16-9-2013) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Pemalang dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini ----------
---

I. **Bapak WIDURI NORMANTIO,** lahir di Pemalang, pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuhpuluh tiga (11-05-1973), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Pemalang, Jalan Ahmad Yani, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Purwoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374525125730004; ----------

yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah tanpa mendapat persetujuan istri karena sudah meninggal dunia (akta kematian terlampir)----------

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK PERTAMA**". ----------

II. Nyonya Sri Muftia, lahir di Pemalang, pada tanggal duapuluh satu Januari seribu sembilan ratus tujuhpuluh dua (21-01-1972), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Pemalang, Jalan Mandala III nomor 77, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Mulyoharjo, Kecamatan Comal;, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374072201720005; ----------

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK KEDUA**". ----------

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. ----------

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan kepada saya, Notaris: ----------

a. Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertipikat; ----------

● **Hak Milik 96/ Pemalang** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 10/04/2012 terdaftar atas nama **WIDURI NORMANTIO** dengan Luas Hasil Ukur ± luas tanah 1328 m2 (Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Comal, Kelurahan Purwoharjo dan segala sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (untuk selanjutnya disebut **"Tanah dan Bangunan"**); ----------

b. Bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu seluas ± 1328 M^2 (kurang lebih Seribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi) sebagaimana yang tertera dalam sertipikat tersebut diatas, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. ---------

c. Bahwa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari Pihak Pertama. ----------

d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri, akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dalam bentuk sertipikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni). -----

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli **("Perjanjian")** dengan syarat - syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: ----------

---------- **Pasal 1** ----------

---------- **H A R G A** ----------

1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga **Rp. 100. 000.000,- (seratus juta Rupiah)** yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut: ----------

a. Sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)** telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap dan cukup sebelum penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri; ----------

b. Sisanya sebesar **Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta Rupiah)** akan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan 3 kali cicilan maksimal selama 3 (tiga) tahun dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai bukti pelunasan. ----------

Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab apapun menolak atau tidak mau menerima pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah Republik Indonesia, dengan meminta atau memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, dan semua biaya yang berkaitan dengan konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung dari uang yang dititipkan tersebut. ----------

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari, adalah tidak sah. ----------

3. Perjanjian ini tetap berlaku untuk digunakan para ahli waris jika pihak penjual maupun pembeli meninggal dunia ----------

---------- **Pasal 2** ----------

---------- **J A M I N A N** ----------

- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua sebagai berikut: ----------

a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan Bangunan; ------

b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain; ----------

c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat maka Pihak Pertama, dengan ini mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya; ----------

d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan Tanah dan Bangunan; ----------

e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. --------

f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; ----------

g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua

dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut. ----------

---------- **Pasal 3** ----------

---------- **K U A S A** ----------

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan. ----------

2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa - kuasa yang tercantum dalam atau diberikan berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan sebagai demikian

selama Perjanjian berlaku, kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan/atau peraturan-peraturan lainnya. ----------

---------- **Pasal 4** ----------

---------- **PAJAK DAN BIAYA** ----------

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi- tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk membayar Pajak dan bea tersebut sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. ----------

2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama. ----------

---------- **Pasal 5** ----------

---------- **LAIN – LAIN** ----------

Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang----------

Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dinyatakan tidak “clear”, maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. ----------

---------- **Pasal 6** ----------

---------- **D O M I S I L I** ----------

Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaanya, para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Pemalang ----------

---------- **DEMIKIAN AKTA INI** ----------

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Pemalang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: ----------

1. Nyonya NUNUNG DIYAH WIDAYANTI, Sarjana Hukum lahir di Kabupaten Pemalang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Mulyoharjo, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Comal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., ----------
2. Nyonya ANIK KUSUMAWATI, Sarjana hukum, lahir di Pemalang, pada tanggal 08 Juni 1979, Warga Negara

Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Gedangan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Purwoharjo, Kecamatan Comal, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. ----------

Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.

Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.

(WIDURI NORMANTIO) (SRI MUFTIA)

(NUNUNG DIYAH WIDAYANTI) (ANIK KUSUMAWATI)

Notaris

(AYUNI SRI WAHYUNI, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Kedudukan hukum atas surat perjanjian jual beli lunas dibawah tangan adalah memiliki kekuatan pembuktian dalam suatu perkara dan tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga surat di bawah tangan tersebut harus dilakukan legalisasi. KUHPerdata mengatur mengenai akta di bawah tangan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880. Pasal-pasal ini memerlukan bahwa setiap akta di bawah tangan harus disertai dengan surat pernyataan yang memiliki tanggal, yang diberikan oleh notaris atau pejabat lain yang diakui oleh undang-undang. Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat otentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.
2. Perlindungan hukum bagi pihak yang menggunakan surat jual beli tanah bersertipikat lunas meliputi sejumlah aspek yang bertujuan untuk memastikan keabsahan, keadilan, dan kepastian hukum dalam transaksi tersebut. Perlindungan yang dapat dilakukan kepada penjual

ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian, sedangkan perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian, serta erta jual beli tersebut harus dilakukan secara terang. Dalam keseluruhan, perlindungan hukum yang diberikan kepada ahli waris yang menggunakan metode jual beli lunas adalah untuk memastikan bahwa transaksi tersebut berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan keabsahan kontrak.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada masyarakat agar lebih memahami dalam melakukan perjanjian jual beli tanah agar kiranya untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dengan menggunakan akta otentik.

2. Diharapkan negara hadir dalam meberikan perlnidungan hukum terhadap masyrakat yang telah melakukan perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah.

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

DAFTAR PUSTAKA

A. AlQur'an

Al-Qur'an Surah Al-Hadid

Al-Qur'an Surah An-Nuur

B. Buku

Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah.

Abdurrahman As-sa"di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Abu Dawud, 1994, *Sunan Aby Dawud*, Juz II, Dar al-Fikr, Beirut.

Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interprestasi Undang-undang (Legisprudence*), Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Al-Hafidh Ibnu Hajar AL-Asqalani, 1995, *Bulughul Maram, Terjemah Bulughul Maram*, Mutiara Ilmu, Surabaya.

Bambang Sunggono, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.

Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta.

Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta.

Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum,* Citra Aditya Bakti, Bandung .

Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum,* Citra Aditya Bakti, Bandung .

H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.

Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung.

Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang.

Harjono, 2008, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta.

HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian* Kualitatif, UNS Press, Surakarta.

I Made Udiana, 2015, *Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press.

Ida Rosida Suryana, 1999, *Serba-serbi Jabatan Notaris*, Unpad Press, Bandung.

Jabir Bin Abu Dawud, al-Tirmizi, Ibnu Majjah dan Ahmad, 1952, *Sunanu Abi Dawud II*, Mustafa al Babiy, Cairo.

Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.

Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar"Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

Mohammad Daud Ali, 1997, Hukum Islam dan Peradilan Agama, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Muchsin, 2003,*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisniss*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, T*eori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermas.

R.Soebekti dan M.Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia.

Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.

Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, .

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Sidharta, 2010, *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan,* Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta.

Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia,* Kencana, Jakarta.

Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah,* Sinar Grafika, Jakarta.

Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia,* Rajawali, Jakarta.

Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat,* Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Subekti, 1998,*Hukum Perjanjian,*Intermasa, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum,* Liberty, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum,* Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.

Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D,* Alfabet, Bandung.

Sumardi Suryabrata, *1993, Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta.

Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher.

W. Friedman, 1994, *Legal Theory,* diterjemahkan oleh Muhammad Arifin dengan judul Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan cPorombmlemitatoKeuasdeilran (Susunan II), Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Kedua.

W. Friedman, 1994, *Legal Theory*, diterjemahkan oleh Muhammad Arifin dengan judul Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis (Susunan II), Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cetakan Kedua.

Yan pramadya Puspa, 2008, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang.

Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

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

Aulia Gumilang, Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya, *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020.

Dewi Kurnia, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 4.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, *Jurnal Konstitusi*, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018

Gina Hayati, 2020, Analisis Yuridis Tentang Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum UNISKA.

Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta*. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang.

Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 .

Muyassar, Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Pihak Yang Dirugikan, *Syiah Kuala Law Journal* , Vol. 3, No.1 April 2019.

Nasya Agustiana, 2022, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9 No. 6 .

Noviyanti, 2015, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Surabaya: *Skripsi*, Universitas Wijaya Putra Surabaya.

Nur Agus Susanto, Dimensi cokmsimoloitgitso Dusaerir Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial*, Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

Puspita Farahdillah, Devi Siti Hamzah Marpaung, Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi, *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9 No. 1 Tahun 2022.

Richard Cisanto Palit, 2015, Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan, *Lex Privatum*, Volume 3 – Nomor 2.

Rifki Anggatiartara Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Notarius*, Volume 13 Nomor 2.

Sabrina,2022, Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan, *Legal Memorandum*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Siti Melisa Harahap, Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan Tahun 2020.

Socha Tcefortin Indera Sakti , Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letterc Di Bawah Tangan ,*Jurnal Privat Law*, Volume VIII No. 1 Januari-Juni 2020.

Syarief Husien dan Akhmad Khisni, Hukum Waris Islam di Indonesia (Studi Perkembangan Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam dan Praktek di Pengadilan Agama), *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1 Maret 2018.

Umi Setywati, 2018, Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal. 34

Vivin Pomantow, "Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer", *Jurnal LexPrivatum*. Vol.VI/No.7/Sept/2018.

Wahyu Triashari, Sagung Putri M.E. Purwani, Analisis Yuridis Akta di Bawah Tangan yang di *Waarmeking* dan Legalisasi, *Jurnal Hukum Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

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

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Internet

http://www.suduthukum.com/

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية