

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG  
DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH  
TANGAN**



Diajukan oleh

**MUHAMMAD RIZA FAHLEVI**

**NIM. 1910211310164**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN**

**TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, April, 2024**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG  
DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN  
TEKNOLOGI  
Banjarmasin, April, 2024**

# LEMBAR PERSETUJUAN

## LEMBAR PERSETUJUAN

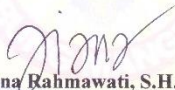
### KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

Diajukan oleh:

**MUHAMMAD RIZA FAHLEVI**  
NIM. 1910211310164

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji  
Pada hari Selasa, tanggal 3 September 2024  
Dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama



**Diana Rahmawati, S.H., M.H.**  
NIP. 197406181998032002

Diketahui, Selasa, 24 September 2024  
Ketua Program Studi  
Program Sarjana Ilmu Hukum



**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**  
NIP. 198309032009121002

# LEMBAR PENGESAHAN

## LEMBAR PENGESAHAN

### KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

Diajukan Oleh:  
MUHAMMAD RIZA FAHLEVI  
1910211310164

Skripsi ini memenuhi untuk disahkan  
Sebagai persyaratan Yudisium

Nomor : 412 / UN8 . 1 . 11 / SP / 2024

Tanggal : 17 SEP 2024

Disahkan

Dekan,



Muhammad Faishal

NIR: 1975506152003121001

## **SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan

Di depan sidang panitia penguji

Pada hari Selasa, 3 September 2024

Dengan susunan panitia penguji

### **SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Ketua : Tavinayati, S.H., M.H.  
Sekretaris : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.  
Anggota : Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H

Ditetapkan dengan keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 1938/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 29 Agustus 2024

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Riza Fahlevi  
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211310164  
Tempat/Tanggal Lahir : Tabalong, 31 Juli 2001  
Program Kekhususan : Perdata  
Bagian Hukum : Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

#### **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN**

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar keserjannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 29 Januari 2023

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Riza Fahlevi

NIM. 1910211310164

## RINGKASAN

Riza Fahlevi. Juli 2024. **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 54 Halaman. Pembimbing Utama: Diana Rahmawati, S.H., M.H.

Tanah berperan sebagai aset sosial dan modal pembangunan. Sebagai aset sosial, tanah mengikat kesatuan masyarakat Indonesia, sedangkan sebagai modal pembangunan, tanah harus digunakan untuk kesejahteraan rakyat secara adil. Hak kepemilikan tanah diatur dalam UUPA dan mencakup berbagai jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lainnya. Hak milik adalah hak kepemilikan terkuat yang dapat dialihkan melalui transaksi jual beli. Jual beli tanah di Indonesia harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin keabsahan transaksi. Namun, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan cara bawah tangan karena biayanya lebih murah. Metode ini berisiko karena tidak ada pengakuan resmi, yang bisa menyebabkan sengketa dan klaim dari pihak ketiga.

Fokus penelitian ini adalah menemukan solusi yang sesuai untuk masalah spesifik dengan mempertimbangkan nilai-nilai dan etika yang terkait dengan keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, putusan pengadilan, dan aspek normatif lainnya. Pendekatan ini menekankan pada pemahaman, interpretasi, dan aplikasi norma-norma hukum yang berlaku. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, di mana penulis mengkaji teori, referensi, dan literatur ilmiah yang berkaitan dengan budaya, nilai, dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti. Dengan memadukan bahan-bahan hukum yang didapat melalui studi kepustakaan dan pendekatan yuridis normatif, penulis berharap mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dengan harapan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa:

1. Pasal 1457 KUHPerdota menyebutkan bahwa perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara dua pihak untuk menyerahkan hak kebendaan dan membayar harga yang disepakati. Perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan keabsahannya, sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Namun, banyak masyarakat Indonesia menggunakan hukum adat yang lebih sederhana dan

murah, di mana jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai, berarti transaksi dilakukan secara terbuka dan pembayaran serta pemindahan hak terjadi bersamaan. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, dan hibah. Syarat sah perjanjian jual beli tanah menurut Pasal 1320 KUHPerdara meliputi kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Hukum adat juga mengharuskan transaksi dilakukan secara terang dan tunai. Putusan Mahkamah Agung terkait perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat di hadapan PPAT bervariasi. Beberapa putusan mengakui keabsahan perjanjian jika memenuhi syarat dalam KUHPerdara atau hukum adat, sementara yang lain tidak. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, hukum agraria Indonesia adalah hukum adat, sehingga perjanjian jual beli tanah dapat dianggap sah jika memenuhi ketentuan hukum adat meskipun tidak dibuat di hadapan PPAT.

2. Dalam praktik jual beli tanah, keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum transaksi. Akta jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat. Sebaliknya, akta yang dibuat di bawah tangan, tanpa kehadiran PPAT, hanya memiliki kekuatan mengikat setara dengan akta otentik jika sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara. Notaris yang belum mengangkat sumpah tidak berwenang membuat akta otentik; akta yang dibuatnya setara dengan akta di bawah tangan. Transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT sah jika memenuhi syarat tunai, terbuka, dan nyata, sesuai Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mungkin menjadi solusi di daerah terpencil atau dengan keterbatasan akses terhadap PPAT, namun pendaftaran akta oleh PPAT di kantor pertanahan penting untuk mendukung asas publisitas dan memberikan akses informasi kepada masyarakat. Tidak dipenuhinya syarat formal dan materiil dapat menimbulkan risiko hukum, seperti kesulitan dalam proses balik nama dan sengketa hukum. Perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formal dianggap batal demi hukum, sehingga tidak diakui secara resmi oleh pemerintah dan tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Akibatnya, pembeli hanya memiliki hak diskret atas tanah tanpa kekuatan hukum yang jelas, yang dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan kesulitan dalam mengklaim kepemilikan tanah jika terjadi perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, mematuhi syarat formal dalam jual beli tanah penting untuk memastikan transaksi sah, terlindungi secara hukum, dan menghindari komplikasi di masa depan.

Muhammad Riza Fahlevi, April 2024. **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. 54 halaman. Pembimbing Utama: Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.

### **ABSTRAK**

-Penelitian ini mengkaji keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan serta implikasi hukumnya terhadap pemenuhan syarat formal dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Praktik masyarakat yang sering melakukan jual beli tanah secara informal karena prosesnya yang lebih mudah dan biaya yang lebih rendah menjadi latar belakang kajian ini. Namun, praktik ini memiliki risiko hukum yang signifikan, seperti sengketa kepemilikan dan klaim dari pihak ketiga yang tidak terungkap. Metode yuridis normatif dengan pendekatan preskriptif digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku serta studi kasus dari putusan Mahkamah Agung terkait. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dianggap sah berdasarkan hukum adat dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ketidakpatuhan terhadap syarat formal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat menimbulkan risiko hukum bagi pembeli, seperti kesulitan dalam proses balik nama dan potensi sengketa hukum yang lebih tinggi. Penekanan diberikan pada pentingnya penggunaan metode yang sesuai dengan hukum dan melibatkan pejabat yang berwenang seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan keabsahan, perlindungan, dan kepatuhan hukum. Dengan demikian, potensi sengketa properti dan kerugian finansial dapat diminimalisir, serta proses perpindahan hak kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan lebih aman dan lancar.

***Kata Kunci:*** Perjanjian, Jual Beli, Tanah, Di bawah Tangan, Keabsahan

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang terhormat Bapak Dekan, **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas yang memadai sehingga penulis dapat menempuh pendidikan di Universitas ini.
2. Yang terhormat Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah memberikan layanan dan administratif yang baik selama masa studi.
3. Yang terhormat Dosen Pembimbing, Ibu **Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.**, yang dengan sangat sabar dan penuh perhatian memberikan bimbingan, kritik, dan sarat yang sangat berharga bagi penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Yang seluruh **Bapak/Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Dengan rasa hormat dan terima kasih yang mendalam, saya sampaikan penghargaan setinggi-tingginya kepada Bapak/Ibu dosen yang telah memberikan bimbingan, ilmu, dan dukungan selama penyusunan

skripsi ini. Tanpa dedikasi dan arahan yang Bapak/Ibu berikan, skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik.

5. Kedua Orang Tua yang sangat saya cintai, Ayahanda Ikhwansyah dan Ibunda Ela Handayani, yang selalu memberikan doa, dukungan moral, materi dan kasih sayang tiada henti, terimakasih atas segala pengorbanan dan cinta yang tak terhingga.
6. Keluarga besar Baduani dan Saderun karena telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat.
7. Alma Safira selaku pasangan penulis, terima kasih selalu memberikan semangat, dukungan, dan motivasi selama penulis melakukan penelitian ini.
8. Rekan-rekan yang selalu memberikan dukungan, kebersamaan dan kerjasama yang baik selama penulis menempuh pendidikan dan menyusun skripsi ini.

Demikianlah ucapan terima kasih ini penulis sampaikan sebagai ungkapan rasa syukur dan penghargaan yang tulus. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya. Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati menerima kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan karya ini di masa yang akan datang.

Terima Kasih.

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Langkah kecil hari ini adalah pijakan menuju kesuksesan besar di masa depan

### PERSEMBAHAN

**Almahdulillahi Rabbil ‘Alamin, segala puji bagi Allah SWT. Atas Rahmat dan izin-Nya, karya ilmiah skripsi sederhana ini dapat diselesaikan. Dengan penuh rasa syukur, skripsi ini dipersembahkan untuk orang-orang tersayang yang selalu mendukung dan mendoakan keberhasilan penulis:**

**Ayah dan Ibu,** Dengan penuh rasa syukur dan cinta, karya ilmiah ini kupersembahkan untuk Ayah dan Ibu tercinta. Terima kasih atas segala doa, dukungan, dan pengorbanan yang telah kalian berikan. Tanpa bimbingan, cinta, dan kasih sayang kalian, langkah ini tidak akan mungkin terwujud. Semoga karya ini menjadi bukti kecil dari rasa terima kasihku yang tak terhingga.

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SUSUNAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI .....</b>	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian .....	10
2. Sifat Penelitian.....	10
3. Tipe Penelitian.....	10
4. Jenis Bahan Hukum .....	11
5. Pengumpulan Bahan Hukum .....	11
6. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	12
F. Sistematika Penulisan .....	12

<b>BAB III TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
A. Perjanjian Dan Syarat Sah Perjanjian .....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Keabsahan Suatu Perjanjian .....	15
B. Unsur-Unsur Suatu Perjanjian.....	18
C. Jenis-Jenis Perjanjian .....	19
D. Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	22
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>25</b>
A. Keabsahan Perjanjian Di Bawah Tangan.....	25
B. Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan Terhadap Ketentuan Mengenai Syarat Formal.....	36
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>47</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>51</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>55</b>

