

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA  
ADANYA SAKSI (STUDI PUTUSAN NOMOR: 73/PDT.G/2021/PN.GSK)**

**Firsty Sasi Suci Ramadhani<sup>1</sup>, Wiwin Yulianingsih<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Indonesia

[firstyramadhanii@gmail.com](mailto:firstyramadhanii@gmail.com)<sup>1</sup>, [wiwiny.ih@upnjatim.ac.id](mailto:wiwiny.ih@upnjatim.ac.id)<sup>2</sup>

**Abstrak**

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan 2 (dua) pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri pada suatu hal tertentu yang kemudian menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang cukup sering dilakukan di masyarakat. Perjanjian sendiri dibuat dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat di dalamnya. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana keabsahan pada perjanjian akta dibawa tangan dilakukan tanpa adanya saksi dan akibat hukum yang timbul karenanya. Dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan yang menggunakan instrumen penelitian berupa Putusan Nomor: 73/Pdt.G/2021/PN.Gsk atas gugatan wanprestasi antara H. Mochamad Saifuddin sebagai Penggugat dan Mochammad Ichwan sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Gresik.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Wanprestasi, Keabsahan

**Abstract**

*An agreement is a legal act carried out by 2 (two) parties who agree to bind themselves to a certain matter which then gives rise to a legal relationship in the form of rights and obligations for the parties involved within a certain period of time. An agreement is a legal relationship that is quite often carried out in society. The agreement itself is made with the aim of providing legal certainty to the parties involved in it. The purpose of this research is to find out how the validity of hand-carried deed agreements is carried out without witnesses and the legal consequences that arise because of this. With a data collection technique in the form of a literature study using a research instrument in the form of Decision Number: 73/Pdt.G/2021/PN.Gsk regarding the breach of contract lawsuit between H. Mochamad Saifuddin as Plaintiff and Mochammad Ichwan as Defendant at the Gresik District Court.*

**Keywords:** Agreement, Default, Validity

**PENDAHULUAN**

Pengajuan permohonan gugatan atas adanya pelanggaran hak dalam suatu perkara sudah tentu mengandung suatu sengketa yang dihadapi oleh para pihak yang sedang berperkara yang harus diselesaikan oleh hakim dalam persidangan pengadilan. Sedangkan mengenai tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa umumnya berupa permohonan hak yang diajukan oleh

seseorang atau beberapa orang dengan maksud untuk mendapatkan hak keperdataan sesuai dengan permohonannya. Pada suatu sengketa perdata, para pihak baik penggugat maupun tergugat memiliki hubungan hukum, sehingga diantara para pihak dapat saling menggugat untuk dipenuhinya suatu hubungan hukum tersebut. Adakalanya penggugat juga melakukan pelanggaran hak terhadap tergugat sehingga tergugat dapat mengajukan gugatan kepada penggugat sepanjang tidak menyamping dari ketentuan yang ada. Gugatan dari pihak tergugat ini disebut juga dengan Gugat Balik atau Rekonvensi. Berdasarkan ketentuan pasal 132 a ayat (1) HIR Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya, dan gugatan rekonvensi itu diajukan tergugat kepada Pengadilan Negeri, pada saat berlangsungnya proses pemeriksaan gugatan yang diajukan penggugat.

Gugatan pada perkara nomor: 73/Pdt.G/2021/PN.Gsk diajukan oleh Penggugat, H. Mochamad Saifuddin di Pengadilan Negeri Gresik dikarenakan muncul dugaan bahwa Mochamad Ichwan atau Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang disepakati pada tahun 2006 lalu. Selama proses persidangan berlangsung, Tergugat juga melayangkan gugatan rekonvensi kepada Penggugat atas dugaan yang sama yaitu wanprestasi. Namun pada putusannya, Majelis Hakim menjatuhkan putusan menolak gugatan konvensi maupun rekonvensi yang diajukan oleh penggugat konvensi maupun penggugat rekonvensi.

Sengketa bermula pada tahun 2006, dimana Penggugat dan Tergugat sepakat atas perjanjian jual beli tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Sunan Giri 13 I RT 002/RW 004 Desa Sidomukti, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik. Menurut kesaksian Penggugat, Tergugat berposisi sebagai penjual dan menjual tanah beserta bangunan di atasnya dengan kesepakatan akan menyerahkan sertifikat tanah hak milik setelah pengurusan dari Petok D ke Sertifikat Hak Milik (SHM). Tergugat juga meminta waktu kepada Penggugat untuk menempati bangunan yang berada di atas tanah tersebut hingga anak-anaknya lulus dari Sekolah Menengah Atas (SMA). Surat perjanjian tersebut disepakati pada tanggal 01 Desember 2006 dan jatuh tempo pada 01 Januari 2015 dengan jangka waktu 9 tahun. Namun, setelah melampaui tanggal jatuh tempo Tergugat masih belum menemukan tempat tinggal baru dan kerap mencari alasan saat Penggugat menagih janji kepada Tergugat. Hingga pada akhirnya Penggugat melayangkan gugatan terhadap Tergugat pada 21 September 2021.

Lain halnya dengan kesaksian Tergugat. Tergugat mengungkapkan bahwa penjualan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Sunan Giri 13 I RT 002/RW 004 Desa

Sidomukti, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik tersebut dengan kesepakatan untuk pembelian tanah pengganti yang terletak di Jalan Sekardadu, Kelurahan Ngargosari, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik yang rencananya digunakan sebagai tempat tinggal Tergugat. Namun, Penggugat tidak menepati janjinya sehingga Tergugat juga menganggap bahwa Penggugat melakukan wanprestasi dan mengajukan gugatan rekonsvansi di tengah pemeriksaan perkara gugatan pada nomor 73/Pdt.G/2021/PN.Gsk.

Pemeriksaan perkara dalam persidangan terus berlanjut, baik Penggugat dan Tergugat sama-sama berusaha untuk membawa bukti-bukti yang menguatkan argumentasi masing-masing. Namun, setelah melalui proses yang panjang, majelis hakim yang memeriksa perkara memiliki pertimbangan yang tidak sesuai harapan para pihak. Gugatan konvensi maupun rekonsvansi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan ditolak oleh majelis hakim karena perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak dianggap tidak sah dan kedua belah pihak dianggap tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan mereka.

## Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa menggunakan saksi?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul pada perjanjian jual beli tanah tanpa menggunakan saksi?

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah normatif atau yuridis-normatif, dengan metode pendekatan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, guna menjawab permasalahan hukum, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai penilaian dalam masalah yang dihadapi.<sup>1</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Saksi

Perjanjian merupakan suatu ikatan hukum yang cukup sering dilakukan oleh khalayak

---

<sup>1</sup>Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media. 2017. Hlm. 141

umum. Perjanjian sendiri dibentuk guna tujuan memberikan kepastian hukum kepada sejumlah pihak yang berkontribusi di dalamnya dengan mengikat kewajiban dan hak yang timbul bagi para pihak. Perjanjian menjadi dasar bagi pihak terkait untuk sepakat berbuat sesuatu maupun tidak. Umumnya perjanjian dibuat secara tertulis oleh minimal 2 (dua) pihak yang ingin mengikat dirinya pada sebuah tujuan dengan menuangkan kewajiban dan hak dari tiap-tiap pihak di dalamnya sebelum akhirnya berakhir dengan kata sepakat.

Terdapat 2 (dua) jenis perjanjian tertulis, yakni perjanjian notarial dan perjanjian di bawah tangan. Perjanjian notarial merupakan perjanjian yang dibuat dengan adanya keterlibatan notaris dan kemudian dibuat dalam bentuk akta notarial. Hal ini berbeda untuk perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan bisa dibuat secara lisan atau tertulis, ditandatangani oleh para pihak yang terlibat, dan berjanji untuk menaati perjanjian itu tanpa campur tangan notaris.

Perjanjian yang dilakukan secara lisan banyak terjadi di masyarakat dengan pergaulan dan kebutuhan sederhana, contohnya dalam kegiatan jual beli di toko atau pasar. Perjanjian ini dianggap sah bilamana kewajiban dan hak dari pihak terkait sudah tercukupi. Lain halnya dengan perjanjian tertulis, baik yang dijalankan di bawah tangan maupun di hadapan notaris biasanya memiliki hubungan hukum yang lebih kompleks karena setiap hak dan kewajiban, ketentuan mengenai pelanggaran perjanjian hingga keadaan kahar dituliskan secara rinci dalam perjanjian.

Seiring perkembangan teknologi dan ilmu pengetahuan masyarakat, semakin mempengaruhi pola pikir masyarakat yang kian kritis dalam melakukan suatu hubungan hukum untuk kemudian diubah menjadi bentuk perjanjian. Oleh karenanya, sebelum membuat perjanjian tertulis ataupun lisan masyarakat perlu mengetahui dampak hukum yang kemungkinan terjadi di masa mendatang. Teori menyebutkan bahwa perjanjian lisan tidak mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dibanding perjanjian tertulis. Tetapi pada faktanya masih banyak seseorang yang membuat kontrak tertulis tidak mencukupi persyaratan sahnya kontrak seperti diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara.

Keberadaan saksi memang tidak tercantum dalam persyaratan sahnya sebuah kontrak sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Namun menghadirkan saksi pada pembuatan kontrak mempunyai peranan krusial lantaran saksi tersebut bisa dipakai menjadi alat bukti di persidangan apabila suatu hari nanti salah satu pihak melakukan wanprestasi, karena dengan adanya saksi dapat membuktikan bahwa setiap pihak yang terlibat pada suatu kontrak wajib

berprestasi. Walaupun demikian, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang berisi persyaratan sahnya kontrak yakni ada kesatuan di antara pihak yang berkomitmen. Kemampuan untuk membangun konsensus hal-hal tertentu serta untuk alasan yang bagus. Suatu perjanjian terlihat dari adanya penerimaan dan penawaran, baik lisan, tertulis, tersirat, maupun dengan suatu simbol. Sehingga, kontrak perseorangan ialah kontrak yang sah dikarenakan mencukupi unsur-unsur kontrak yang tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara dan para pihak dalam kontrak wajib memberikan jasa yang disepakati. Sebagaimana tertera dalam Pasal 1234 KUHPerdara, “segala kewajiban itu meliputi memberi sesuatu, bertindak sesuatu, dan tidak bertindak sesuatu.” Bilamana satu diantara pihak tidak memberikan jasa-jasa itu, maka para pihak sudah berbuat wanprestasi.

Bersumber penjelasan di atas, tidak ada aturan yang memberikan syarat bahwa pembuatan perjanjian wajib menggunakan saksi. Oleh karenanya, pembuatan kontrak yang disepakati pihak terkait yang terlibat tetap sah walau tidak dihadiri saksi. Namun alangkah baiknya ketika membuat perjanjian dengan seseorang atau badan hukum, tetap menghadirkan setidaknya 2 (dua) orang saksi yang nantinya berperan untuk membantu para pihak membuktikan adanya perjanjian. Sebagai aturan umum, kontrak yang dibuat secara pribadi tidak mempunyai nilai pembuktian yang cukup serta tidak sekuat kontrak tertulis yang asli. Pasal 1902 KUHPerdara memaparkan: "Dalam hal undang-undang menghendaki pembuktian tertulis, pembuktian dengan saksi-saksi boleh diperkenankan, asal ada pembuktian tertulis pendahuluan, terkecuali pembuktian selain pembuktian tertulis itu dapat diterima." Surat keterangan dari penggugat atau wakilnya yang menegaskan adanya kejadian hukum yang menjadi dasar gugatan.

Perjanjian lisan dan perjanjian di bawah tangan sesuai bilamana mencukupi persyaratan hukum yang ditetapkan pada Pasal 1320 KUHPerdara dimana perjanjian itu untuk kepentingan orang yang mengikat dirinya, kemampuan untuk membangun konsensus, adanya hal tertentu, bila ada dasar hukum, serta perjanjian ini akan dianggap sah dan mengikat pihak yang terlibat. Kontrak tercipta dikarenakan adanya kesepakatan dan timbul apabila para pihak yang turut serta menyatakan keinginannya dan sepakat mengungkapkannya pada sebuah kontrak yang diberlakukan untuk mereka yang menyetujuinya. Pasal 1338 KUHPerdara memaparkan bahwasanya "setiap kontrak yang dibuat secara sah, dianggap menjadi UU oleh pihak pembuatnya" dan kontrak yang dibuat di bawah tangan para pihak, baik lisan maupun tulisan, bukanlah UU efektif. Namun hanya jika kontrak itu dibuat dengan itikad baik dan mencukupi

syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdota.

## **Akibat Hukum Yang Timbul Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Saksi**

Sebuah kontrak penjualan *real estate* bisa dikatakan sah. Hal tersebut selaras dengan PP No.24/1997 perihal Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwasanya peralihan hak atas tanah ialah perbuatan hukum jual beli, pemberian penghasilan dalam negeri, penukaran, serta pemindahtanganan, selain peralihan hak milik yang semata-mata melewati lelang, harus didaftarkan apabila dibuktikan dengan suatu akta yang dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang dibuat menurut ketentuan kebijakan UU yang diberlakukan.<sup>2</sup> Ada peraturan perihal persyaratan hukum jual beli tanah menurut common law bilamana tiga unsur terpenuhi: riil, tunai, serta likuidasi. Hal tersebut tertuang pada Putusan MA No.952/K/SIP/1974 tanggal 27 Mei 1975 yang memuat ketentuan hukum diantaranya:

1. Jual beli dapat dinyatakan sah bilamana sudah memenuhi persyaratan pada hukum adat atau KUHPerdota. Menurut hukum adat jual beli harus dijalankan secara riil, kontan, serta dipahami oleh kepala desa atau lurah;
2. Persyaratan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak mengesampingkan persyaratan jual beli menurut hukum perdata atau adat dan hanya sekedar persyaratan untuk pejabat agraria.

Saat melakukan jual beli tanah ada 2 tindakan hukum yang terjadi di waktu yang bersamaan, yakni:

1. Tindakan hukum yang mengalihkan hak milik kepada pembeli dari penjual;
2. Tindakan hukum dimana pembeli membayar suatu harga kepada penjual.

Sesudah dua prosedur hukum tersebut diselesaikan, persyaratan "tunai" untuk penjualan tanah terpenuhi dan penjualan tanah selesai. Mereka tidak perlu membayar seluruh jumlah yang dibayarkan. Harga apa pun yang tidak dibayar penuh dianggap menjadi utang pembeli kepada penjual dan tergolong dalam hukum utang dan klaim, bukan hukum real estat. Kemudian "riil" bermakna bahwasanya niat yang dinyatakan harus disertai dengan tindakan nyata, misalnya penjual menerima hasil penjualan dari pembeli serta mencapai kesepakatan di depan kepala

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

desa. Atau lurah.<sup>3</sup> Sedangkan yang diartikan dengan “jelas” atau “tidak ambigu” ialah bahwasanya jual beli tanah itu harus dijalankan atau harus dipahami oleh kepala desa yang bersangkutan, hingga perkaranya tidak menentang kebijakan Undang-Undang yang diberlakukan dan tidak menjadi melawan hukum (ilegal).

Walaupun sudah ditetapkan pada kebijakan UU, masih banyak publik yang menjalankan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan atau atas dasar kepercayaan dan tidak dilakukan di hadapan PPAT. Beberapa alasan diantaranya ketidak tahuan mengenai prosedur jual beli tanah; menghindari biaya-biaya tidak terduga; para pihak membayangkan urusan jual beli tanah berbelit-belit dan sulit bila harus di hadapan pejabat berwenang. Lantaran minimnya penyuluhan dari pejabat kantor pertanahan mengenai prosedur jual beli tanah kepada masyarakat sehingga masyarakat sering melakukan perjanjian di bawah tangan. Namun pada kenyataannya, kontrak penjualan tanah yang dijalankan di bawah tangan tidak sah dikarenakan tidak melibatkan pengalihan bangunan atau tanah ke pembeli dari penjual. Sebab, akta jual beli bangunan dan tanah membutuhkan akta asli yang disahkan dan dibuat oleh aparat yang berwenang seperti PPAT atau notaris. Perjanjian peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan dokumen yang otentik. Jika tidak, kontrak akan dinilai tidak sah.

Fakta yang sering dialami publik bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dan tidak di hadapan pejabat berwenang masih dianggap sah karena menyangkut dengan Pasal 1320 KUHPerdara dimana ada kata sepakat di antara mereka yang berkomitmen, yakni kemampuan membangun konsensus, suatu hal tertentu, serta untuk alasan yang bagus. Namun, ini hanya diberlakukan untuk kontrak reguler dan tidak berlaku untuk kontrak penjualan real estat. Ketentuan perihal kontrak jual beli tanah semakin jelas dengan adanya common law dan selanjutnya disempurnakan dengan UUPA (Undang-undang Pokok Pertanian). Artinya, ketika tiga faktor terpenuhi: uang tunai, transparansi dan barang. Karena hukum adat ialah landasan hukum agraria yang diberlakukan atas perairan, tanah, serta ruang angkasa, maka hukum adat dianggap sebagai syarat penting bagi sahnya suatu kontrak jual beli.

Putusan MA No: 952/K/SIP/1974 pada pertimbangan hukumnya mengatur bahwasanya jual beli tanah yang tidak dijalankan di hadapan aparat yang berwenang dilarang bilamana jual beli tanah itu tidak dijalankan, dikeluarkan di hadapan pejabat yang berwenang, asal dipenuhi syarat-syarat hukum perdata atau adat istiadat, dikatakan tetap sah dan memenuhi hukum. Oleh

---

<sup>3</sup> Dwi Aprilia, dkk. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2020. *Lex Privatum*, 8(2), hlm. 16-18

karenanya, suatu kontrak perseorangan mengenai jual beli hak atas tanah tetap bisa dinyatakan sah bilamana mencukupi persyaratan Pasal 1320 KUHPdata, yakni apabila terdapat kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian, kemampuan untuk membangun konsensus, adanya hal tertentu, serta yang sah dan dilaksanakan menurut hukum adat, yaitu yang diketahui kepala desa secara kontan dan tunai. Dalam hal itu, akad jual beli mencukupi syarat pembuktian di pengadilan berdasarkan Pasal 1902 KUHPdata. “Apabila UU menghendaki dibuatnya alat bukti tertulis, maka alat bukti tertulis permulaan itu boleh dilakukan pemeriksaan alat bukti oleh seorang saksi. Kecuali ada alat bukti yang bukan saksi, maka itu ialah transaksi harta milik perseorangan.” Lantaran kontrak dibawah tangan kekuatannya lemah daripada kontrak penjualan real estat yang mencakup akta nyata.

Kasus wanprestasi yang dialami pada kasus No.73/Pdt.G/2021/PN.Gsk yang digugat oleh M. Saifuddin sebagai Penggugat kemudian diajukan gugatan balik atau gugatan rekonvensi oleh Tergugat yakni M. Ichwan disebabkan karena perjanjian di bawah tangan yang bermula dari hutang-piutang antara kedua pihak. Pada putusannya, majelis hakim pemeriksa perkara menolak seluruh gugatan yang diajukan karena proses jual beli yang dilakukan oleh kedua pihak tidak dilakukan di hadapan kepala desa atau lurah yang dimana jual beli tersebut tidak memenuhi syarat “terang” sebagaimana diisyaratkan oleh hukum adat. Ditambah lagi para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat maupun Tergugat di persidangan tidak dapat menguatkan pembuktian dari dalil masing-masing pihak sehingga majelis hakim pemeriksa perkara memutuskan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh M. Saifuddin dan M. Ichwan tidak sah dan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh kedua pihak.

Terdapat perkara lain yakni perkara nomor: 44/Pdt.G/2015/PN.Yyk antara Ary Kalista dengan Subagyo tentang kontrak jual beli tanah yang dijalankan tidak di depan aparat berwenang namun dalil gugatannya dikabulkan oleh majelis hakim pemeriksa perkara dan menyatakan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Ary Kalista dan Subagyo tersebut sah dengan mempertimbangkan beberapa pasal dari KUHPdata antara lain: Pasal 1313, Pasal 1338 dan 1320 KUHPdata. Dalam kasus tersebut, saksi sebagai alat bukti yang dihadirkan oleh para pihak di persidangan berhasil membuktikan bahwa memang benar terjadi perjanjian diantara Ary Kalista dan Subagyo. Pada penjelasan ini, apapun bentuk perjanjiannya bilamana sudah mencukupi persyaratan sah yang ditetapkan pada Pasal 1320 KUHPdata dan dilakukan dengan itikad baik antara para pihak maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan memiliki akibat hukum yang timbul karena kesepakatan dalam perjanjian tersebut.

Walaupun demikian, menghadirkan saksi saat melakukan perjanjian atau melakukan perjanjian di hadapan pejabat berwenang dinilai lebih baik karena dapat menguatkan proses pembuktian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1865 dan 1866 serta Pasal 1902 KUHPerdara diantaranya:

1. Pasal 1865 KUH Perdata mengatur bahwasanya: “Setiap individu yang mengaku memiliki suatu hak atau merujuk pada sebuah kejadian, untuk menegaskan haknya sendiri atau guna menantang hak-hak orang lain, meneguhkan atau membuktikan adanya hak atau peristiwa itu wajib di masa mendatang”
2. Pasal 1866 KUH Perdata mengatur bahwasanya: alat bukti mencakup: bukti tertulis; pernyataan saksi; pengakuan; harta; sumpah.
3. Pasal 1902 KUH Perdata mengatur bahwasanya “Pada hal undang-undang menghendaki alat bukti tertulis, maka alat bukti permulaan dapat diperkenankan untuk diambilnya saksi-saksi, kecuali alat bukti selain alat bukti tertulis itu tidak dapat diterima.”

Ketiga pasal di atas menyatakan pentingnya kehadiran saksi dalam suatu perjanjian sebagai alat bukti yang menguatkan pembuktian apabila di kemudian hari terjadi permasalahan yang dapat merugikan sejumlah pihak yang turut serta pada sebuah kontrak walaupun perjanjian itu tetap sah di mata hukum. Hal ini juga berlaku pada hukum adat yang diberlakukan untuk kontrak jual beli tanah dimana harus mencukupi persyaratan “terang” bahwasanya jual beli tanah harus dijalankan atau dipahami oleh lurah yang berperan sebagai saksi.

Akibat hukum timbul bilamana pihak terkait yang memutuskan untuk mengadakan suatu kontrak tidak menaati syarat-syarat hukum dalam kontrak tersebut. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan 4 persyaratan sahnya sebuah kontrak. Syarat pertama dan kedua ialah persetujuan dari pejabat, kemampuan untuk menyimpulkan suatu kontrak ialah persyaratan subjektif yang mempengaruhi para pihak yang telah menandatangani kontrak, dan kegagalan untuk memenuhinya dapat menyebabkan kontrak tersebut tidak sah. Maka syarat ketiga dan keempat ialah alasan halal mencakup persyaratan obyektif karena merupakan pokok bahasan sebuah kontrak, yang pelanggarannya bisa membatalkan kontrak.

Suatu kontrak jual beli tanah yang dijalankan tanpa menghadirkan saksi dapat dinyatakan tidak sah atau bisa dibatalkan oleh pengadilan dikarenakan tidak mencukupi syarat subjektif sahnya kontrak yakni apabila salah satu pihak di kemudian hari tidak mengakui adanya kesepakatan perjanjian tersebut. Suatu keadaan dimana sebuah kontrak dapat berakhir bilamana satu diantara pihak dalam kontrak tersebut lalai melakukannya lantaran dinilai

merugikan pihak lain pada kontrak tersebut. Jika terjadi wanprestasi maka dengan sendirinya timbul tanggung jawab hukum. Yahya Harahap menjelaskan akibat hukum keterlambatan pembayaran ialah debitur harus membayar ganti rugi atau jika debitur wanprestasi maka kreditur bisa menuntut pemutusan kontrak<sup>4</sup>. Bahkan, korban bisa menuntut ganti rugi atas wanprestasi yang dijalankan satu diantara pihak berdasarkan Pasal 1234 KUHPerduta. Pasal yang sama mengatur "kompensasi atas kerusakan, biaya, serta bunga yang timbul akibat tidak dilaksanakannya kewajiban kontraktual." Suatu akad menjadi mengikat hanya jika debitur tetap melalaikan kewajibannya meskipun telah melaksanakannya, atau bila ia harus memberikan atau melakukan sesuatu, maka itu hanya bisa diberikan pada jangka waktu yang terlampaui, hanya jika dapat dipenuhi."

Penuntutan mengenai pembatalan perjanjian atau wanprestasi harus dilakukan di pengadilan dengan menggunakan putusan hakim. Subekti memaparkan pemutusan kontrak bisa dijalankan secara langsung dengan mengupayakan pemutusan hubungan kerja di pengadilan atau melalui pemakaian kuasa hukum. Perjanjian dianggap batal dan tidak mengikat antara para pihak satu sama lain apabila salah satu pihak mengajukan gugatan atas perjanjian tersebut ke pengadilan. Dalam putusan No: 73/Pdt.G/2021/PN.Gsk hakim pemeriksa perkara selain mempertimbangkan syarat-syarat pada KUHPerduta hakim juga menyatakan bahwa kontrak yang dilakukan oleh para pihak tidak sah karena tidak mencukupi persyaratan terang dalam hukum adat yakni tidak menghadirkan saksi dan perjanjian dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa atau lurah setempat sesuai dengan Putusan MA Nomor: 952/K/SIP/1974.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Bersumber pada pembahasan dan penulisan yang telah penulis bahas melalui penelitian pada skripsi ini, maka dapat disimpulkan, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tidak hanya mempertimbangkan KUHPerduta saja, namun juga mempertimbangkan hukum adat yang berlaku. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan yang dijalankan oleh Mochammad Ichwan dengan M. Saifuddin pada tahun 2006 dinyatakan tidak sah oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara karena tidak memenuhi syarat sah dalam hukum adat karena pada proses jual beli yang dijalankan pihak terkait tidak menghadirkan saksi dan tidak dijalankan di depan

---

<sup>4</sup> Putri D. Jayanti. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sengketa Tranksaksi Musyarakah di Pengadilan Agama Surakarta* (Studi Putusan Nomor 749/Pdt.G/2015/PA.Ska). 2019. Hlm. 30-32

lurah atau kepala desa yang dimana jual beli tersebut dinilai tidak memenuhi syarat “terang” dalam hukum adat.

Kemudian mengenai perjanjian yang dijalankan di bawah tangan tanpa adanya saksi, bisa dinyatakan sah apabila telah telah mencukupi persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdato yakni adanya sepakat bagi pihak yang mengikatkan diri; kemampuan untuk membangun konsensus, adanya hal tertentu, serta untuk alasan yang bagus. Kontrak ini juga mencukupi syarat pembuktian di pengadilan berdasarkan Pasal 1902 KUH Perdata. “Bilamana UU menghendaki adanya alat bukti tertulis, maka pemeriksaan alat bukti oleh seorang saksi diperbolehkan sepanjang ada bukti permulaan tertulis, terkecuali hanya ada alat bukti yang dapat diterima secara tertulis.” Hal ini dikarenakan kontrak jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang lemah dibandingkan perjanjian jual beli tanah dengan akta otentik. Kemudian akibat hukum yang timbul pada perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa menghadirkan saksi atau dilakukan tanpa pengetahuan kepala desa atau lurah setempat bisa dikatakan tidak sah atau bisa dibatalkan bilamana salah satu pihak tidak mengindahkan kewajibannya dan menganggap tidak ada kesepakatan pada perjanjian tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dwi Aprilia, dkk. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2), hlm. 16-18
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)
- Peter M. Marzuki. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)
- M. Yahya Harahap. (2019). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Putri D. Jayanti. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sengketa Tranksaksi Musyarakah di Pengadilan Agama Surakarta (Studi Putusan Nomor 749/Pdt.G/2015/PA.Ska). Hlm. 30-32
- Sarwono. (2007). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.