KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM SENGKETA PERDATA [1]

Oleh :
Syaloom Tesalonika Uguy [2]
Anna S. Wahongan [3]
Vonny A. Wongkar [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perjanjian di bawah tangan pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sah dalam sengketa perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta diakui oleh para pihak yang membuatnya. Dalam praktik peradilan, hakim dapat menjadikan perjanjian di bawah tangan sebagai alat bukti tertulis apabila isi dan tanda tangan dalam perjanjian tersebut tidak disangkal. 2. Akibat hukum dari perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata dapat menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penyelesaian melalui mediasi.

Kata Kunci : *kekuatan pembuktian, perjanjian dibawah tangan*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam praktik, perjanjian dapat dibuat dalam berbagai bentuk, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Perjanjian tertulis sendiri terbagi atas perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta otentik dan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak digunakan oleh masyarakat karena dianggap lebih sederhana, fleksibel, dan tidak memerlukan prosedur formal yang rumit sebagaimana pembuatan akta otentik di hadapan pejabat umum.[5]

Perjanjian di bawah tangan secara yuridis diakui keberadaannya dalam sistem hukum perdata Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan ruang bagi para pihak untuk menuangkan kesepakatan mereka dalam bentuk perjanjian tanpa harus selalu melibatkan pejabat umum. Namun demikian, perjanjian di bawah tangan sering kali menimbulkan persoalan hukum ketika terjadi sengketa antara para pihak, khususnya terkait dengan keabsahan dan kekuatan pembuktiannya di hadapan pengadilan.[6]

Keabsahan suatu perjanjian dalam hukum perdata ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Ketentuan ini berlaku baik terhadap perjanjian yang dibuat secara otentik maupun perjanjian di bawah tangan. Dengan demikian, bentuk perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya perjanjian, melainkan terpenuhinya syarat-syarat tersebut.[7]

Pada praktik peradilan sering ditemukan anggapan bahwa perjanjian di bawah tangan memiliki kedudukan yang lebih lemah dibandingkan dengan akta otentik. Anggapan ini terutama berkaitan dengan kekuatan pembuktiannya, karena akta otentik secara hukum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan masih dapat disangkal atau diperdebatkan kebenarannya oleh pihak yang berkepentingan.[8]

Kekuatan pembuktian merupakan aspek krusial dalam penyelesaian sengketa perdata. Dalam hukum acara perdata, pembuktian bertujuan untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang diajukan oleh para pihak. Oleh karena itu, alat bukti yang diajukan, termasuk perjanjian di bawah tangan, harus dinilai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku agar

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010704
[3] Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum
[4] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[5] Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 23–26
[6] R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, 2015, hlm. 7–10
[7] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2013, hlm. 17–20.
[8] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2016, hlm. 142–145

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

putusan yang dihasilkan mencerminkan keadilan dan kepastian hukum.[9]

Perjanjian di bawah tangan sebagai alat bukti tertulis memiliki karakteristik tersendiri. Akta di bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian apabila diakui kebenarannya oleh pihak yang menandatanganinya. Sebaliknya, apabila kebenaran tanda tangan atau isi akta tersebut disangkal, maka akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan lebih lanjut melalui alat bukti lain, seperti saksi atau bukti tambahan lainnya.[10]

Kondisi ini sering menimbulkan permasalahan dalam sengketa perdata, terutama ketika salah satu pihak menyangkal tanda tangan atau isi perjanjian di bawah tangan yang dijadikan dasar gugatan atau pembelaan. Sengketa semacam ini tidak hanya memperpanjang proses persidangan, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang sebelumnya telah beritikad baik dalam membuat perjanjian.[11]

Dalam praktik peradilan, putusan hakim terkait sengketa perdata yang melibatkan perjanjian di bawah tangan menunjukkan adanya variasi penafsiran. Ada putusan yang memberikan bobot pembuktian kuat terhadap perjanjian di bawah tangan karena didukung oleh bukti lain, namun ada pula putusan yang menolak perjanjian tersebut karena dianggap tidak memenuhi syarat pembuktian. Variasi ini menunjukkan pentingnya kajian akademik yang mendalam mengenai kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan.[12]

Di sisi lain, perkembangan praktik kenotariatan dan penggunaan teknologi informasi juga memengaruhi eksistensi perjanjian di bawah tangan. Banyak perjanjian kini dibuat secara elektronik atau ditandatangani tanpa kehadiran pejabat umum. Hal ini semakin menegaskan relevansi pembahasan mengenai keabsahan dan kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan dalam konteks hukum perdata modern.[13]

Prinsip kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perdata Indonesia memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Prinsip ini menjadi landasan normatif bagi keberadaan perjanjian di bawah tangan, namun sekaligus menuntut adanya tanggung jawab hukum dari para pihak terhadap konsekuensi yang timbul dari perjanjian tersebut.[14]

Seperti contoh kasus dari Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg terkait Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat terkait sengketa jual beli tanah yang dituangkan dalam perjanjian di bawah tangan. Perkara ini bermula dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang dilandasi oleh perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat mengenai objek jual beli berupa sebidang tanah tertentu yang lokasinya berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang. Kesepakatan para pihak dituangkan dalam bentuk surat perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh masing-masing pihak tanpa melibatkan pejabat umum, sehingga perjanjian tersebut tidak berbentuk akta otentik, melainkan akta di bawah tangan. Pada tahap awal pelaksanaan perjanjian, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, khususnya dengan melakukan pembayaran harga tanah kepada Tergugat sesuai dengan nilai dan cara pembayaran yang telah disepakati. Namun demikian, setelah pembayaran dilakukan, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat, baik melalui penyerahan fisik objek tanah maupun melalui proses peralihan hak secara hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[15]

Keberadaan perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata juga berkaitan erat dengan asas kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum menuntut agar perjanjian yang dibuat secara sah dapat ditegakkan, sementara keadilan menuntut agar hakim menilai perjanjian tersebut secara proporsional dengan mempertimbangkan fakta dan bukti yang ada. Keseimbangan antara kedua asas ini menjadi tantangan tersendiri dalam praktik peradilan perdata.[16] Oleh karena itu, analisis mengenai keabsahan dan kekuatan

[9] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 497–500.
[10] R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Komentar-Komentarnya*, Jakarta: Politeia, 2012, hlm. 98–101.
[11] Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 201–204.
[12] M. Yahya Harahap, *Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Akta*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 76–79.
[13] Edmon Makarim, *Hukum Transaksi Elektronik*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2020, hlm. 55–58
[14] Ridwan Khairandy, *Asas Kebebasan Berkontrak*, Yogyakarta: FH UII Press, 2017, hlm. 31–34
[15] Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg
[16] Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford: Oxford University Press, 2006, hlm. 107–109

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

pembuktian perjanjian di bawah tangan tidak hanya penting secara teoritis, tetapi juga memiliki implikasi praktis yang besar. Pemahaman yang tepat mengenai hal ini dapat memberikan pedoman bagi masyarakat dalam membuat perjanjian, serta bagi aparat penegak hukum dalam menyelesaikan sengketa perdata secara adil dan konsisten.[17]

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata?
2. Bagaimana akibat hukum perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Kekuatan Pembuktian Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Perdata

Perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya hubungan hukum dalam bidang keperdataan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam praktik kehidupan masyarakat, perjanjian sering dibuat tidak hanya dalam bentuk akta otentik, tetapi juga dalam bentuk akta di bawah tangan. Keberadaan perjanjian di bawah tangan pada dasarnya diakui dalam sistem hukum Indonesia sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[18] Oleh karena itu, perjanjian di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alat bukti dalam penyelesaian sengketa perdata di pengadilan.

Pada prinsipnya, perjanjian di bawah tangan merupakan surat atau akta yang dibuat oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang. Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta di bawah tangan lahir semata-mata dari kehendak para pihak yang berkepentingan.[19] Meskipun demikian, hukum tetap memberikan pengakuan terhadap keberadaan akta di bawah tangan sebagai alat bukti tertulis selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Kekuatan pembuktian suatu perjanjian di bawah tangan diatur dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa tulisan itu dipergunakan, atau dianggap diakui menurut hukum, mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik bagi para pihak yang menandatanganinya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pengakuan terhadap tanda tangan dan isi surat menjadi faktor utama yang menentukan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam sengketa perdata.

Dalam hukum acara perdata, alat bukti tertulis menempati posisi yang sangat penting karena menjadi dasar utama bagi hakim dalam menilai kebenaran suatu hubungan hukum. Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa alat bukti meliputi bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Di antara berbagai alat bukti tersebut, bukti tulisan sering kali memiliki nilai pembuktian paling dominan karena dapat menunjukkan secara konkret adanya kesepakatan dan hubungan hukum antara para pihak.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada dasarnya tidak bersifat sempurna dan mengikat secara mutlak sebagaimana akta otentik. Hal ini disebabkan akta di bawah tangan masih dapat disangkal oleh pihak yang merasa dirugikan, khususnya terkait keaslian tanda tangan maupun isi perjanjian.[20] Oleh karena itu, apabila salah satu pihak menyangkal tanda tangan dalam suatu perjanjian di bawah tangan, maka pihak yang mengajukan alat bukti tersebut wajib membuktikan keabsahannya melalui pembuktian tambahan.

Dalam praktik peradilan, sengketa yang berkaitan dengan perjanjian di bawah tangan sering terjadi dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini disebabkan masyarakat masih banyak melakukan transaksi secara sederhana berdasarkan rasa saling percaya tanpa memperhatikan aspek formalitas hukum. Kondisi tersebut kemudian berpotensi menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati bersama.

Seperti contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, sengketa bermula dari adanya perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan antara Penggugat dan

[17] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 87–90

[18] Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

[19] Subekti, *Hukum Pembuktian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 35.

[20] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 154.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Tergugat. Dalam perkara tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah yang diperjanjikan, tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut. Akibatnya, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Semarang untuk memperoleh perlindungan hukum atas hak-haknya.

Dalam perkara tersebut, salah satu persoalan hukum yang menjadi perhatian hakim adalah kekuatan pembuktian surat perjanjian di bawah tangan yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat. Hakim harus menilai apakah surat tersebut benar dibuat oleh para pihak serta apakah isi perjanjian dapat dijadikan dasar untuk menyatakan adanya wanprestasi. Penilaian tersebut penting karena sengketa keperdataan pada dasarnya sangat bergantung pada kemampuan para pihak dalam membuktikan dalil-dalilnya di persidangan.

Hakim dalam perkara Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg mempertimbangkan bahwa meskipun perjanjian dibuat di bawah tangan, namun adanya tanda tangan para pihak serta bukti pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat menunjukkan bahwa hubungan hukum benar-benar telah terjadi.[21] Dengan demikian, hakim menilai bahwa surat perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk dijadikan dasar dalam memeriksa perkara wanprestasi yang diajukan Penggugat.

Pertimbangan hakim tersebut menunjukkan bahwa dalam sengketa perdata, kekuatan pembuktian suatu perjanjian tidak hanya ditentukan oleh bentuk formal akta, tetapi juga oleh fakta-fakta hukum yang mendukung keberadaan perjanjian tersebut. Apabila suatu perjanjian di bawah tangan dapat dibuktikan keasliannya dan didukung alat bukti lain, maka perjanjian tersebut dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan.

Kedudukan perjanjian di bawah tangan juga berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hukum memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian dalam bentuk apa pun sepanjang tidak melanggar hukum.

Dalam konteks sengketa jual beli tanah, keberadaan akta PPAT memang menjadi syarat formal untuk proses peralihan hak atas tanah. Namun demikian, tidak adanya akta PPAT tidak serta merta menghapus hubungan hukum keperdataan antara para pihak yang telah sepakat melakukan transaksi jual beli.[22] Oleh sebab itu, perjanjian di bawah tangan tetap dapat dijadikan dasar gugatan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian di bawah tangan memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material. Kekuatan lahiriah berkaitan dengan keberadaan tanda tangan para pihak, kekuatan formal berkaitan dengan kepastian mengenai tanggal dan identitas para pihak, sedangkan kekuatan material berkaitan dengan kebenaran isi perjanjian itu sendiri.[23] Ketiga aspek tersebut menjadi dasar bagi hakim dalam menilai validitas suatu perjanjian di bawah tangan.

Apabila tanda tangan dalam suatu akta di bawah tangan disangkal, maka hakim dapat memerintahkan pemeriksaan tambahan seperti pemeriksaan laboratorium forensik atau menghadirkan saksi-saksi yang mengetahui proses penandatanganan surat tersebut. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa alat bukti yang diajukan benar-benar autentik dan tidak dibuat secara melawan hukum.

Dalam perkara Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, tidak terdapat bantahan yang kuat dari Tergugat mengenai keberadaan tanda tangan maupun isi perjanjian jual beli tanah tersebut. Keadaan ini semakin memperkuat kedudukan surat perjanjian di bawah tangan sebagai alat bukti yang sah dalam proses pembuktian di pengadilan. Oleh karena itu, hakim memiliki dasar yang cukup untuk menilai bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang disepakati bersama.

Wanprestasi dalam hukum perdata dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, atau melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.[24] Dalam kasus tersebut, tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan hak atas tanah kepada Penggugat setelah menerima pembayaran termasuk bentuk wanprestasi yang merugikan pihak lain secara keperdataan.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan

[21] Ibid.

[22] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 315.

[23] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 566.

[24] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 45.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

juga dipengaruhi oleh itikad baik para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian. Asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menghendaki agar setiap perjanjian dilaksanakan dengan jujur dan penuh tanggung jawab. Pelanggaran terhadap asas tersebut dapat menjadi dasar bagi hakim untuk menyatakan bahwa salah satu pihak telah melakukan wanprestasi.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, keberadaan perjanjian di bawah tangan memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam hubungan perdata. Walaupun tidak dibuat secara formal di hadapan pejabat umum, perjanjian tersebut tetap dapat menjadi instrumen hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.

Dalam praktik masyarakat, penggunaan perjanjian di bawah tangan masih sangat dominan karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan murah dibandingkan menggunakan akta otentik. Namun demikian, kondisi ini sering kali menimbulkan risiko hukum apabila tidak disertai pemahaman mengenai pentingnya kepastian hukum dan pembuktian.

Oleh karena itu, masyarakat seharusnya lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian di bawah tangan, khususnya dalam transaksi yang memiliki nilai ekonomi besar seperti jual beli tanah. Pembuatan perjanjian secara rinci, jelas, serta disertai saksi atau legalisasi notaris dapat meminimalisasi sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian dalam sengketa perdata sepanjang diakui oleh para pihak dan didukung alat bukti lain yang relevan. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg menunjukkan bahwa hakim tetap dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan berdasarkan perjanjian di bawah tangan apabila hubungan hukum dan unsur wanprestasi terbukti secara sah di persidangan.

B. Akibat Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Perdata

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Prinsip pacta sunt servanda tersebut memberikan konsekuensi bahwa para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Dalam konteks perjanjian di bawah tangan, akibat hukum pertama yang muncul ialah adanya kekuatan mengikat secara kontraktual antara pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan tuntutan hukum berupa wanprestasi.

Dalam sengketa perdata, akibat hukum dari perjanjian di bawah tangan sangat berkaitan dengan kekuatan pembuktiannya di muka persidangan. Pasal 1875 KUHPerdata menyatakan bahwa akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa akta itu dipergunakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik terhadap pihak yang menandatanganinya. Dengan demikian, pengakuan tanda tangan menjadi faktor penting dalam menentukan akibat hukum dari suatu perjanjian di bawah tangan. Apabila tanda tangan diakui, maka isi perjanjian dianggap benar dan mengikat secara hukum.

Sebaliknya, apabila pihak yang bersangkutan menyangkal tanda tangan atau isi perjanjian tersebut, maka pihak yang mengajukan akta wajib membuktikan keabsahannya melalui alat bukti lain.[25] Kondisi ini menyebabkan akibat hukum dari perjanjian di bawah tangan menjadi relatif lebih lemah dibandingkan akta otentik. Dalam praktik persidangan, hakim biasanya akan mempertimbangkan kesesuaian tanda tangan, keberadaan saksi, serta hubungan hukum para pihak sebelum menentukan nilai pembuktian perjanjian tersebut. Oleh sebab itu, sengketa mengenai akta di bawah tangan sering kali memerlukan pembuktian tambahan.

Akibat hukum lainnya adalah timbulnya kewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan. Prestasi dalam hukum perdata dapat berupa menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.[26] Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka pihak tersebut dapat dinyatakan wanprestasi dan berkewajiban mengganti kerugian. Dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, kewajiban utama penjual adalah menyerahkan objek tanah dan melakukan peralihan hak sesuai ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.

Seperti contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, sengketa timbul karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya setelah menerima pembayaran dari Penggugat. Perjanjian jual beli yang dibuat secara di bawah

[25] Subekti, *Hukum Pembuktian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 35.
[26] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1999, hlm. 17.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

tangan menjadi dasar hubungan hukum antara para pihak. Dalam perkara tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa pembayaran telah dilakukan sesuai kesepakatan, namun Tergugat tidak menyerahkan hak atas tanah yang diperjualbelikan. Akibat hukum dari tindakan tersebut adalah munculnya gugatan wanprestasi terhadap pihak yang dianggap ingkar janji.

Wanprestasi dalam hukum perdata diatur secara implisit dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai apabila telah diberikan surat peringatan atau dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kelalaian pihak dalam memenuhi isi perjanjian menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi, bunga, dan biaya perkara. Dalam perkara jual beli tanah di bawah tangan, wanprestasi dapat terjadi apabila penjual tidak menyerahkan tanah meskipun pembayaran telah diterima secara penuh.

Selain wanprestasi, akibat hukum lain yang dapat muncul adalah pembatalan perjanjian. Pasal 1266 KUHPerdata memberikan dasar bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut dapat dimohonkan melalui pengadilan agar memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks sengketa jual beli tanah di bawah tangan, pembatalan perjanjian dapat terjadi apabila hakim menilai salah satu pihak telah melakukan pelanggaran serius terhadap isi perjanjian.

Perjanjian di bawah tangan juga dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban pengembalian pembayaran apabila perjanjian dinyatakan batal atau tidak dapat dilaksanakan. Hal ini berkaitan dengan asas restitutio in integrum, yaitu pengembalian para pihak pada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat. Dalam praktiknya, hakim dapat memerintahkan pihak penjual untuk mengembalikan uang pembayaran yang telah diterima apabila objek tanah tidak dapat diserahkan kepada pembeli. Akibat hukum tersebut bertujuan melindungi pihak yang dirugikan akibat tidak terlaksananya perjanjian.

Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, hakim mempertimbangkan bahwa adanya pembayaran yang telah dilakukan Penggugat menunjukkan eksistensi hubungan hukum yang nyata antara para pihak. Meskipun perjanjian dibuat di bawah tangan, keberadaan bukti pembayaran dan tanda tangan para pihak memperkuat posisi Penggugat dalam pembuktian. Dengan demikian, akibat hukum dari perjanjian tersebut tetap diakui sepanjang dapat dibuktikan secara sah di persidangan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata tidak semata-mata melihat bentuk formal perjanjian, tetapi juga substansi hubungan hukumnya.

Akibat hukum lainnya adalah timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi. Pasal 1243 KUHPerdata menyebutkan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga dapat dimintakan apabila debitur tetap lalai memenuhi perikatannya. Dalam konteks sengketa perjanjian di bawah tangan, pihak yang dirugikan dapat menuntut kerugian materiil maupun immateriil akibat tidak dipenuhinya isi perjanjian. Kerugian tersebut dapat berupa hilangnya kesempatan ekonomi, kerugian finansial, maupun penderitaan psikologis.

Perjanjian di bawah tangan juga menimbulkan akibat hukum terhadap kepastian hak atas objek yang diperjanjikan. Dalam jual beli tanah, keberadaan perjanjian di bawah tangan belum secara otomatis mengalihkan hak atas tanah karena peralihan hak wajib dilakukan melalui PPAT sesuai ketentuan hukum pertanahan. Oleh karena itu, meskipun telah ada pembayaran dan kesepakatan, pembeli belum memiliki kekuatan hukum penuh atas tanah sebelum dilakukan balik nama sertifikat secara resmi.

Keadaan tersebut sering menimbulkan kerentanan hukum bagi pembeli. Penjual yang beritikad buruk dapat menjual kembali objek tanah kepada pihak lain karena secara administrasi hak atas tanah masih berada atas namanya. Akibat hukum seperti ini menunjukkan pentingnya legalisasi dan pembuatan akta otentik dalam transaksi pertanahan. Dengan demikian, perjanjian di bawah tangan memiliki keterbatasan dalam memberikan perlindungan hukum maksimal terhadap para pihak.

Dalam perspektif pembuktian, hakim memiliki kewenangan untuk menilai kekuatan suatu perjanjian di bawah tangan berdasarkan fakta persidangan. Pasal 1866 KUHPerdata mengatur bahwa alat bukti dalam perkara perdata meliputi tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Oleh sebab itu, perjanjian di bawah tangan dapat diperkuat dengan alat bukti lain seperti kuitansi pembayaran, saksi transaksi, maupun korespondensi para pihak. Semakin lengkap alat bukti pendukung, semakin kuat pula akibat hukum yang dapat ditimbulkan oleh perjanjian tersebut.

Akibat hukum lain dari perjanjian di bawah tangan ialah terbukanya kemungkinan dilakukannya legalisasi atau waarmerking oleh

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

notaris. Legalisasi dilakukan dengan pengesahan tanda tangan para pihak di hadapan notaris, sedangkan waarmerking dilakukan dengan pencatatan surat di bawah tangan dalam buku khusus notaris.[27] Tindakan tersebut tidak mengubah status akta menjadi akta otentik, namun dapat memperkuat nilai pembuktian dan kepastian tanggal pembuatan dokumen.

Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya menilai aspek formal suatu perjanjian, tetapi juga itikad baik para pihak. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh sebab itu, pihak yang dengan sengaja menghindari kewajibannya meskipun telah menerima manfaat dari perjanjian dapat dianggap bertindak melawan asas kepatutan dan keadilan. Akibat hukumnya, hakim dapat mengabulkan tuntutan pihak yang dirugikan demi melindungi kepastian hukum.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg, aspek itikad baik menjadi salah satu pertimbangan penting hakim dalam menilai posisi para pihak. Penggugat dianggap telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, sedangkan Tergugat tidak menunjukkan pelaksanaan kewajiban yang seimbang. Dengan demikian, hakim menilai adanya indikasi wanprestasi yang merugikan Penggugat. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan tetap memiliki akibat hukum nyata apabila didukung fakta yang kuat.

Akibat hukum berikutnya adalah kemungkinan eksekusi putusan pengadilan apabila gugatan dikabulkan. Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar untuk memaksa pihak yang kalah memenuhi kewajibannya. Dalam sengketa jual beli tanah, eksekusi dapat berupa penyerahan objek tanah atau pembayaran ganti rugi kepada pihak yang menang. Dengan demikian, meskipun perjanjiannya dibuat di bawah tangan, penyelesaiannya tetap dapat memperoleh perlindungan melalui mekanisme peradilan.

Di sisi lain, perjanjian di bawah tangan juga dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila terbukti dibuat secara melawan hukum, mengandung cacat kehendak, atau bertentangan dengan undang-undang. Pasal 1321 KUHPerdata menyebutkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Jika unsur-unsur tersebut terbukti, maka akibat hukum yang timbul adalah batal atau dapat dibatalkannya perjanjian tersebut.

Dalam praktik, sengketa mengenai perjanjian di bawah tangan sering kali dipengaruhi oleh lemahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya akta otentik. Banyak pihak memilih membuat perjanjian sederhana tanpa melibatkan pejabat berwenang karena dianggap lebih cepat dan murah. Namun, ketika sengketa muncul, mereka menghadapi kesulitan pembuktian dan ketidakpastian hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa akibat hukum dari perjanjian di bawah tangan sangat dipengaruhi oleh kualitas pembuktian yang dimiliki para pihak.

Dari perspektif teori kepastian hukum, keberadaan perjanjian di bawah tangan tetap memberikan perlindungan hukum selama memenuhi syarat sah perjanjian dan dapat dibuktikan di pengadilan. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum tidak hanya bertujuan menciptakan ketertiban, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap kepentingan masyarakat.[28] Oleh karena itu, hakim dalam memeriksa sengketa perdata harus mempertimbangkan keseimbangan antara formalitas hukum dan keadilan substantif. Selain itu, akibat hukum dari perjanjian di bawah tangan juga berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak. Para pihak bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kebebasan tersebut menjadi dasar lahirnya berbagai bentuk perjanjian dalam praktik masyarakat, termasuk jual beli tanah secara di bawah tangan. Namun kebebasan itu tetap memiliki batas agar tidak merugikan pihak lain.

Dalam sengketa perdata, hakim juga dapat menggunakan asas kepatutan dan kebiasaan untuk menilai akibat hukum suatu perjanjian. Pasal 1339 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dengan demikian, akibat hukum perjanjian di bawah tangan dapat berkembang lebih luas dari sekadar isi tertulisnya.

Akibat hukum lainnya ialah terbukanya kemungkinan mediasi atau penyelesaian damai sebelum perkara diputus pengadilan. Dalam perkara perdata, mediasi merupakan tahapan wajib yang bertujuan mencapai kesepakatan damai antara para pihak. Apabila tercapai

[27] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 82.

[28] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

perdamaian, maka perjanjian damai tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa akibat perjanjian di bawah tangan tidak selalu harus berakhir dengan putusan yang bersifat menghukum. Penyelesaian melalui mediasi justru dipandang lebih mencerminkan asas sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam proses peradilan perdata.

Dalam sengketa yang timbul akibat perjanjian di bawah tangan, sering kali terdapat hubungan kekeluargaan atau hubungan bisnis yang telah berlangsung lama antara para pihak. Apabila sengketa langsung diselesaikan melalui putusan pengadilan yang bersifat menang dan kalah, hubungan tersebut berpotensi rusak secara permanen. Oleh sebab itu, mediasi menjadi instrumen penting untuk menjaga keseimbangan hubungan hukum dan hubungan sosial. Penyelesaian damai memungkinkan para pihak tetap mempertahankan hubungan baik meskipun pernah terlibat sengketa.

Peranan mediator dalam proses mediasi juga sangat menentukan keberhasilan penyelesaian sengketa. Mediator bertugas membantu para pihak menemukan titik temu tanpa memihak salah satu pihak. Dalam sistem peradilan Indonesia, mediator dapat berasal dari hakim maupun pihak lain yang memiliki sertifikat mediator.[29] Dengan adanya mediator yang netral, proses negosiasi menjadi lebih terarah sehingga para pihak dapat memahami posisi hukum masing-masing secara objektif.

Dalam perkara sengketa perjanjian di bawah tangan, mediasi juga dapat mengurangi beban pembuktian yang rumit di persidangan. Sebagaimana diketahui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang bergantung pada pengakuan para pihak. Apabila salah satu pihak menyangkal isi atau tanda tangan dalam perjanjian, maka diperlukan pembuktian tambahan yang sering kali memakan waktu panjang. Melalui mediasi, persoalan tersebut dapat diselesaikan berdasarkan kesepakatan tanpa harus memasuki tahapan pembuktian yang kompleks.

Akibat hukum lain dari penyelesaian damai ialah terciptanya kepastian hukum yang lebih cepat bagi para pihak. Dalam proses litigasi biasa, putusan pengadilan masih dapat diajukan upaya hukum seperti banding, kasasi, maupun peninjauan kembali. Sebaliknya, akta perdamaian tidak dapat diajukan upaya hukum karena lahir dari kesepakatan sukarela para pihak.[30] Hal ini memberikan jaminan kepastian hukum secara lebih cepat dan efektif dibandingkan putusan pengadilan biasa.

Di sisi lain, mediasi juga mencerminkan penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai menunjukkan adanya penghormatan terhadap prinsip tersebut. Oleh karena itu, mediasi bukan hanya sekadar prosedur formal, tetapi juga mencerminkan moralitas dan kepatutan dalam hubungan hukum perdata.

Dalam praktik peradilan, tidak semua mediasi berhasil mencapai kesepakatan. Kegagalan mediasi biasanya disebabkan oleh sikap para pihak yang tidak kooperatif atau terlalu mempertahankan kepentingannya masing-masing. Namun demikian, kewajiban menempuh mediasi tetap memiliki arti penting karena memberikan kesempatan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai sebelum hakim menjatuhkan putusan. Dengan demikian, proses peradilan tetap mengedepankan nilai musyawarah dalam penyelesaian konflik.

Sengketa akibat perjanjian di bawah tangan sering kali berkaitan dengan persoalan wanprestasi dalam jual beli, utang piutang, maupun kerja sama usaha. Dalam perkara semacam ini, penyelesaian damai dapat memberikan solusi yang lebih menguntungkan kedua belah pihak dibandingkan putusan pengadilan. Misalnya, pihak yang wanprestasi dapat diberikan kesempatan untuk mencicil pembayaran atau melaksanakan kewajibannya secara bertahap. Solusi seperti ini umumnya sulit diperoleh melalui putusan litigasi yang bersifat kaku. Selain memberikan manfaat praktis, mediasi juga berfungsi mengurangi penumpukan perkara di pengadilan. Banyaknya sengketa perdata yang masuk ke pengadilan sering kali menyebabkan proses pemeriksaan berlangsung lama. Dengan adanya mediasi, sebagian perkara dapat diselesaikan tanpa perlu pemeriksaan lebih lanjut hingga putusan akhir. Oleh karena itu, mediasi tidak hanya menguntungkan para pihak, tetapi juga mendukung efektivitas sistem peradilan secara keseluruhan.

Dalam perspektif teori hukum, penyelesaian damai melalui mediasi mencerminkan konsep restorative justice dalam ranah perdata. Fokus

[29] Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 angka 2.

[30] M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 242.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

utama penyelesaian bukanlah penghukuman, melainkan pemulihan hubungan hukum dan pemenuhan hak-hak para pihak secara seimbang. Pendekatan ini lebih sesuai diterapkan dalam sengketa perdata karena tujuan utamanya adalah memulihkan keadaan sebagaimana mestinya. Dengan demikian, mediasi memiliki fungsi strategis dalam menciptakan keadilan yang bersifat substantif.

Pada sengketa perjanjian di bawah tangan terkait jual beli tanah, mediasi juga dapat menjadi sarana untuk mencapai penyelesaian yang lebih realistis. Para pihak dapat menyepakati kembali harga, jangka waktu pembayaran, atau mekanisme penyerahan hak atas tanah sesuai kondisi yang berkembang. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam akta perdamaian yang mengikat secara hukum. Oleh sebab itu, mediasi memberikan fleksibilitas yang lebih besar dibandingkan putusan hakim yang terbatas pada tuntutan para pihak.

Keberadaan mediasi dalam sengketa akibat perjanjian di bawah tangan menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia tidak semata-mata berorientasi pada penghukuman melalui putusan pengadilan. Sistem hukum juga memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa secara damai yang lebih mengedepankan musyawarah, kepastian hukum, dan keseimbangan kepentingan para pihak. Penyelesaian melalui mediasi bahkan sering kali lebih mampu memberikan rasa keadilan karena lahir dari kesepakatan sukarela. Dengan demikian, mediasi menjadi instrumen penting dalam mewujudkan penyelesaian sengketa perdata yang efektif, efisien, dan berkeadilan.

Penyelesaian melalui mediasi bahkan sering kali lebih mampu memberikan rasa keadilan karena lahir dari kesepakatan sukarela antara para pihak yang bersengketa. Dalam hukum perdata, asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan sendiri bentuk penyelesaian yang dianggap paling menguntungkan dan adil bagi mereka. Mediasi menjadi sarana yang menempatkan para pihak pada posisi yang seimbang untuk merundingkan penyelesaian tanpa adanya tekanan sebagaimana dalam proses litigasi yang bersifat adversarial. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi sering kali menghasilkan solusi yang lebih diterima oleh kedua belah pihak karena didasarkan pada kehendak bersama.[31] Dalam konteks sengketa perjanjian di bawah tangan, mediasi dapat menjadi jalan tengah untuk mempertahankan hubungan hukum dan hubungan sosial para pihak agar tidak semakin memburuk.

Keberadaan mediasi dalam sistem peradilan Indonesia memperoleh legitimasi yuridis melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Regulasi tersebut menegaskan bahwa setiap perkara perdata yang diajukan ke pengadilan wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa mediasi bukan sekadar alternatif, melainkan bagian integral dari mekanisme penyelesaian sengketa perdata. Dengan adanya kewajiban mediasi tersebut, hakim memiliki tanggung jawab untuk mendorong para pihak mencapai kesepakatan damai secara sukarela dan beritikad baik.

Dalam sengketa perjanjian di bawah tangan, mediasi memiliki relevansi yang sangat penting karena sebagian besar sengketa lahir dari hubungan hukum privat yang sebenarnya masih dapat dipertahankan. Sengketa perdata tidak selalu harus berujung pada putusan yang bersifat menang atau kalah (win-lose solution), melainkan dapat diarahkan pada penyelesaian yang memberikan manfaat bagi kedua pihak (*win-win solution*). Pendekatan tersebut sesuai dengan tujuan hukum perdata yang pada hakikatnya mengutamakan pemulihan hubungan hukum dibandingkan penghukuman.[32] Oleh sebab itu, mediasi dianggap lebih mampu menjaga keseimbangan kepentingan antara pihak penggugat dan tergugat. Selain memberikan rasa keadilan, mediasi juga memiliki kelebihan dari segi efisiensi waktu dan biaya. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi pada umumnya membutuhkan waktu yang panjang karena harus melalui tahapan pemeriksaan, pembuktian, kesimpulan, hingga putusan pengadilan. Sebaliknya, mediasi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai penyelesaian secara cepat dan sederhana. Prinsip peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga tercermin dalam mekanisme mediasi. Dengan demikian, mediasi menjadi sarana yang mendukung efektivitas sistem peradilan perdata di Indonesia.

Mediasi juga memberikan ruang yang lebih luas bagi para pihak untuk mengemukakan

[31] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 14.

[32] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 198.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

kepentingan dan kebutuhan mereka secara langsung. Dalam proses persidangan biasa, hakim hanya berfokus pada aspek pembuktian dan penerapan hukum terhadap fakta yang diajukan di persidangan. Namun dalam mediasi, para pihak dapat menyampaikan alasan-alasan non-yuridis yang sering kali menjadi akar permasalahan sengketa. Pendekatan ini memungkinkan tercapainya penyelesaian yang lebih substantif dan tidak sekadar formalistik.[33] Oleh karena itu, mediasi dipandang lebih humanis dibandingkan proses adjudikasi di pengadilan.

Dalam perkara perjanjian di bawah tangan, sengketa umumnya muncul akibat wanprestasi atau tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan. Pada kondisi demikian, mediasi dapat diarahkan untuk memperbaiki pelaksanaan kewajiban para pihak tanpa harus memutus hubungan hukum secara total. Misalnya, pihak yang wanprestasi dapat diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya melalui skema pembayaran bertahap atau penyelesaian tertentu yang disepakati bersama. Kesepakatan seperti ini sering kali lebih efektif dibandingkan putusan pengadilan yang bersifat menghukum tetapi sulit dieksekusi.[34] Dengan demikian, mediasi dapat menjadi solusi praktis dalam menyelesaikan sengketa akibat perjanjian di bawah tangan. Lebih lanjut, hasil mediasi yang disepakati para pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Apabila kesepakatan damai dituangkan dalam akta perdamaian dan dikuatkan oleh pengadilan, maka kesepakatan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Konsekuensinya, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perdamaian, pihak lainnya dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa mediasi tetap memberikan kepastian hukum meskipun penyelesaiannya dilakukan secara damai.

Keberhasilan mediasi sangat dipengaruhi oleh itikad baik para pihak yang bersengketa. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 menegaskan bahwa para pihak wajib mengikuti proses mediasi dengan itikad baik dan tidak boleh menyalahgunakan proses tersebut untuk menghambat jalannya persidangan. Apabila salah satu pihak terbukti tidak beritikad baik, maka hakim dapat menjatuhkan konsekuensi hukum tertentu. Dengan demikian, mediasi bukan hanya forum negosiasi biasa, tetapi juga proses hukum yang memiliki aturan dan konsekuensi tersendiri.

Dalam praktiknya, mediator memiliki peran yang sangat penting dalam membantu para pihak mencapai perdamaian. Mediator bertugas memfasilitasi komunikasi dan mencari titik temu dari kepentingan yang bertentangan. Mediator tidak memiliki kewenangan memutus perkara sebagaimana hakim, tetapi berfungsi sebagai pihak netral yang membantu terciptanya kesepakatan damai.[35] Oleh karena itu, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada kemampuan mediator dalam membangun komunikasi yang konstruktif antara para pihak.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi juga mencerminkan nilai-nilai budaya hukum masyarakat Indonesia yang mengedepankan musyawarah dan mufakat. Dalam kehidupan sosial masyarakat Indonesia, penyelesaian konflik secara damai telah lama dikenal sebagai cara yang efektif untuk menjaga keharmonisan hubungan sosial. Nilai tersebut kemudian diakomodasi dalam sistem hukum modern melalui lembaga mediasi di pengadilan.[36] Dengan demikian, mediasi tidak hanya memiliki dasar hukum formal, tetapi juga memiliki dasar sosiologis yang kuat dalam masyarakat Indonesia.

Dalam konteks sengketa perjanjian di bawah tangan, mediasi juga dapat mencegah timbulnya konflik berkepanjangan yang merugikan para pihak. Sengketa yang diselesaikan melalui putusan pengadilan sering kali menimbulkan ketidakpuasan bagi pihak yang kalah sehingga berpotensi melahirkan sengketa baru. Sebaliknya, mediasi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyusun sendiri bentuk penyelesaian yang dianggap adil. Oleh karena itu, tingkat kepatuhan terhadap hasil mediasi umumnya lebih tinggi dibandingkan putusan litigasi. Hal ini menunjukkan bahwa mediasi memiliki efektivitas yang cukup tinggi dalam penyelesaian sengketa perdata.

Pada akhirnya, perjanjian di bawah tangan tetap merupakan instrumen hukum yang sah dan diakui dalam sistem hukum perdata Indonesia. Namun demikian, akibat hukum yang ditimbulkannya sangat bergantung pada kemampuan pembuktian dan itikad baik para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian.

[33] Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 37.
[34] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 57.
[35] Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 112.
[36] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 168.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg menunjukkan bahwa meskipun dibuat secara sederhana, perjanjian di bawah tangan tetap dapat dijadikan dasar tuntutan hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian dan didukung alat bukti yang cukup. Oleh karena itu, masyarakat perlu memahami pentingnya kepastian hukum dalam setiap hubungan perdata agar sengketa dapat diminimalisir.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian di bawah tangan pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sah dalam sengketa perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta diakui oleh para pihak yang membuatnya. Dalam praktik peradilan, hakim dapat menjadikan perjanjian di bawah tangan sebagai alat bukti tertulis apabila isi dan tanda tangan dalam perjanjian tersebut tidak disangkal. Kekuatan pembuktiannya memang tidak sempurna seperti akta otentik, namun tetap mempunyai nilai pembuktian yang dapat memperkuat keyakinan hakim, terutama apabila didukung alat bukti lain seperti saksi, kwitansi pembayaran, maupun penguasaan objek sengketa.
2. Akibat hukum dari perjanjian di bawah tangan dalam sengketa perdata dapat menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penyelesaian melalui mediasi. Dalam perkara perdata, hakim akan menilai keabsahan, isi, dan pelaksanaan perjanjian tersebut berdasarkan fakta persidangan serta alat bukti yang diajukan. Oleh karena itu, meskipun dibuat tanpa pejabat umum, perjanjian di bawah tangan tetap memiliki akibat hukum yang nyata dan mengikat secara perdata.

B. Saran

1. Masyarakat sebaiknya lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian di bawah tangan dengan memastikan adanya kejelasan identitas para pihak, objek perjanjian, hak dan kewajiban, serta tanda tangan para pihak dan saksi. Untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, perjanjian yang berkaitan dengan objek bernilai tinggi, khususnya tanah, sebaiknya dibuat atau dilegalisasi di hadapan pejabat yang berwenang.
2. Aparat penegak hukum dan hakim perlu lebih cermat dalam menilai kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan dengan mempertimbangkan kesesuaian antara isi perjanjian, alat bukti pendukung, dan fakta persidangan. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu lebih dioptimalkan agar sengketa perdata dapat diselesaikan secara efektif, efisien, dan memberikan rasa keadilan bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2015.

Asshiddiqie, Jimly. *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.

Fuady, Munir. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Hamzah, Andi. *Hukum Acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Harahap, M. Yahya. *Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Akta*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Harahap, M. Yahya. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2007.

HS, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Khairandy, Ridwan. *Asas Kebebasan Berkontrak*. Yogyakarta: FH UII Press, 2017.

Makarim, Edmon. *Hukum Pembuktian dalam Transaksi Elektronik*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2020.

Makarim, Edmon. *Pengantar Hukum Telematika*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.

Manan, Bagir. *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*. Jakarta: Asosiasi Advokat Indonesia, 2009.

Marpaung, Leden. *Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Marpaung, Leden. *Hukum Perdata dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2016.
Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Liberty, 2014.
Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 2014.
Mulyadi, Lilik. *Asas-Asas Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
Mulyadi, Lilik. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
Mulyadi, Lilik. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2002.
Mulyadi, Lilik. *Hukum Pembuktian Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
Mulyadi, Lilik. *Putusan Hakim dalam Hukum Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.
Muliadi, Ahmad, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, dan Karyawan Administrasi. *Metode Penulisan*. Jakarta: Universitas Jayabaya, 2016.
Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 2015.
Prodjodikoro, R. Wirjono. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung: Sumur Bandung, 2015.
Prodjodikoro, R. Wirjono. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung, 2015.
Radbruch, Gustav. *Legal Philosophy*. Oxford: Oxford University Press, 2006.
Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
Rahmadi, Takdir. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017.
Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1999.
Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1989.
Soekanto, Soerjono. *Sosiologi Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
Soesilo, R. *Hukum Acara Perdata*. Bogor: Politeia, 1998.
Soesilo, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Komentar-Komentarnya*. Jakarta: Politeia, 2012.
Soesilo, R. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Politeia, 2013.
Subagyo, P. Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Bina Cipta, 2015.
Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Intermasa, 2008.
Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2014.
Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2014.
Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2014.
Sudarto. *Hukum dan Hukum Pidana*. Bandung: Alumni, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
Herziene Indonesisch Reglement (HIR) dan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg)
Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi
Elektronik jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016

Jurnal

Wulandari, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan dalam Perkara Perdata," Legal Opinion, Vol. 11, No. 1, 2024, hlm. 3–4.
Febri Rahmadhani, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia," Recital Review, Vol. 2, No. 2, 2020, hlm. 160–161.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Putusan Pengadilan

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 59/Pdt.G/2018/PN.Smg

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026