

**KEKUATAN MENGIKAT SURAT
PERNYATAAN PENYERAHAN TANAH
SEBAGAI DASAR GUGATAN
WANPRESTASI DALAM PERPEKTIF
HUKUM PERDATA (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025)¹**

Oleh :

Faith Christi Kairupan²

Flora P. Kalalo³

Vecky Yani Gosal⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kekuatan mengikat surat pernyataan penyerahan tanah berdasarkan KUHPerdta dan untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hakim dalam menilai kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Penyerahan Tanah sebagai dasar gugatan *wanprestasi* pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Surat Pernyataan Penyerahan Tanah memiliki kekuatan mengikat sebagai perjanjian di bawah tangan yang sah, sepanjang memenuhi empat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdta. 2. Pertimbangan Hakim, dimaksudkan adalah pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025. Dalam pertimbangannya, Hakim Agung menilai bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah memiliki kekuatan pembuktian materiil yang sempurna karena adanya pengakuan (baik secara tegas maupun diam-diam) dari pihak pembuat surat mengenai keaslian tanda tangan dan isi dokumen tersebut. Hakim mengedepankan asas iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdta) dengan menyatakan bahwa sengketa ini tidak boleh berlandung di balik formalitas akta jika secara nyata para pihak telah saling mengikatkan diri dan menyepakati penyerahan objek tersebut.

Kata Kunci : *kekuatan mengikat, surat pernyataan penyerahan tanah, gugatan wanprestasi, KUHPerdta*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai

ekonomi dan sosial yang sangat tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia oleh karena itu nilainya terus meningkat, maka transaksi pengalihan hak atas tanah sering kali menjadi sumber sengketa hukum jika tidak dilakukan berdasarkan prosedur yang tepat. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah harus memenuhi asas "Terang dan Tunai", idealnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Diterbitkannya sertifikat sebagai bukti keberpihakan pemerintah atas hak warga negara untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Ketentuan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah ini secara jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya pada Pasal 13 Ayat (3) bahwa sertifikat sebagai bukti sah hak atas tanah. Secara fisik sertifikat hak milik atas tanah ini berupa buku dan surat ukur yang Dijahit dengan kertas sampul yang ketentuannya ditetapkan oleh Menteri pertanahan. Sedangkan berdasarkan peraturan pemerintah penggantinya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat kepemilikan sebagaimana mengacu pada Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Agraria. Ruang lingkup pembuktian dengan sertifikat ini meliputi hak atas tanah, hak atas satuan rumah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak tanggungan. Sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti hak baik secara data fisik maupun yuridis. Komponen keterangan yang termuat dalam buku sertifikat tersebut meliputi nomor registrasi sertifikat, jenis hak, pemegang hak dan surat ukur, termasuk keterangan perubahan dan pembebanan hak atas tanah.⁵

Dalam hukum perdata Indonesia, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah yang dibuat secara di bawah tangan tetap memiliki kekuatan mengikat secara inter-partes (bagi para pihak). Hal ini didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdta (*Asas Pacta Sunt Servanda*), yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Meskipun sah sebagai perjanjian perdata (*obligatoir*), namun menurut UUPA surat pernyataan ini tidak serta-merta memindahkan hak milik atas tanah secara terang dan tunai

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010033

³ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Novita Riska, *Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*, Jurnal Signifikan Humaniora, Vol. 2, No. 4 Agustus, 2021, hlm. 4

Dinamika hukum pertanahan di Indonesia, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah sering kali dipandang hanya sebagai dokumen pelengkap. Namun, melalui perspektif hukum perdata yang dipertegas oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025, kedudukan dokumen ini bertransformasi menjadi instrumen hukum yang memiliki daya ikat sangat kuat, setara dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Putusan ini menjadi penting (*landmark decision*) karena menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia sangat menjunjung tinggi konsistensi antara pernyataan tertulis dengan tindakan nyata. Dengan kata lain, seseorang tidak diperbolehkan secara hukum untuk menarik kembali pernyataan yang telah dibuatnya (*estoppel*) jika hal tersebut merugikan pihak lain. Dengan demikian, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah bukan sekadar kertas formalitas, melainkan dasar gugatan yang kokoh bagi penggugat untuk menuntut pemenuhan hak, pengosongan lahan, hingga ganti rugi di hadapan hukum.

Secara doktrinal, kekuatan surat pernyataan ini bersumber pada Asas Konsensualisme dan Asas *Pacta Sunt Servanda* sdiatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPdata. Ketika seseorang membubuhkan tanda tangan dalam surat pernyataan penyerahan tanah, ia secara sadar telah menciptakan perikatan hukum untuk menyerahkan suatu kebendaan. Dalam beberapa kasus, antara lain pada Putusan MA Nomor 5245 K/Pdt/2025, hakim memberikan penekanan bahwa selama tanda tangan dalam surat tersebut tidak disangkal, maka surat pernyataan tersebut, meskipun dibuat di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Surat Pernyataan Penyerahan Tanah memiliki kekuatan mengikat yang kuat sebagai dasar gugatan *wanprestasi* selama dokumen tersebut memenuhi syarat sah perjanjian. Inti dari sengketa *wanprestasi* dalam konteks ini muncul ketika pihak yang berjanji (Debitur) gagal memenuhi kewajibannya, baik itu berupa penyerahan fisik tanah maupun bantuan dalam proses administrasi balik nama. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya (*ratio decidendi*) menegaskan bahwa ketidakpatuhan terhadap isi surat pernyataan tersebut adalah bentuk nyata dari cidera janji. Hakim tidak lagi terjebak pada formalitas administratif semata, melainkan lebih mengedepankan aspek itikad baik dan perlindungan terhadap pihak yang telah memenuhi kewajiban timbal baliknya (misalnya telah melakukan pembayaran).

Dalam perspektif hukum perdata Indonesia, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah memiliki kedudukan yang cukup krusial, namun kekuatannya sangat bergantung pada bentuk formalitas dan pemenuhan syarat sah perjanjian. suatu surat pernyataan dapat dikategorikan sebagai perikatan apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian. Ketika seseorang menyatakan menyerahkan tanah namun di kemudian hari tidak memenuhi kewajibannya (misalnya, tidak mau memproses sertifikat atau menguasai kembali tanah tersebut secara sepihak), maka muncul celah hukum terkait penyelesaian sengketa. Permasalahan muncul ketika salah satu pihak melakukan *wanprestasi*, baik itu penjual yang menolak menyerahkan penguasaan fisik tanah, menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, maupun pembeli yang tidak melunasi pembayaran sesuai kesepakatan. Secara yuridis, surat pernyataan penyerahan tanah pada hakikatnya adalah sebuah perjanjian (kontrak) sepihak yang diterima oleh pihak lain. Dalam kondisi ini, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah menjadi satu-satunya instrumen hukum yang dimiliki oleh pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Surat Pernyataan tersebut dapat dijadikan dasar gugatan *wanprestasi* apabila salah satu pihak melanggar poin-poin kesepakatan, seperti tidak menyerahkan fisik tanah pada waktu yang ditentukan, Menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga atau Tidak membantu proses pengurusan sertifikat (AJB/SHM) di kemudian hari.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kekuatan Mengikat Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Berdasarkan KUHPdata ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menilai kekuatan pembuktian Surat Pernyataan Penyerahan Tanah sebagai dasar gugatan *wanprestasi* pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025 ?

C. Metode Penelitian

Penelitian Skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Kekuatan Mengikat Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Berdasarkan KUHPdata.

Bagi manusia, tanah sering kali menjadi aset paling berharga. Oleh karena itu, manusia membutuhkan rasa aman bahwa tanah yang mereka tempati atau kelola tidak akan direbut oleh

orang lain secara semena-mena. Negara hadir sebagai penjamin kepastian hukum melalui administrasi pertanahan.

- a) Pendaftaran Tanah: Negara memfasilitasi dan mewajibkan pendaftaran tanah untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas Tanah. Sertifikat ini adalah bukti otentik yang melindungi manusia dari tindakan penyerobotan lahan.
- b) Penyelesaian Sengketa: Melalui lembaga peradilan (pengadilan), negara menyediakan ruang bagi manusia untuk menyelesaikan sengketa tanah secara beradab berdasarkan hukum, bukan dengan kekuatan fisik atau hukum rimba.

Dalam hukum perdata Indonesia, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah yang dibuat di bawah tangan (tanpa keterlibatan pejabat umum seperti PPAT atau Notaris) memiliki kekuatan hukum yang sah, namun kekuatan pembuktiannya bersifat relatif dan terbatas.

1. Keabsahan Formil Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato

Sebuah surat pernyataan penyerahan tanah pada dasarnya adalah perwujudan dari sebuah kesepakatan atau perjanjian (biasanya tindak lanjut dari jual beli, hibah, atau waris). Agar surat tersebut mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, ia harus memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang/halal;

Jika keempat syarat ini terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdato, surat pernyataan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*).

2. Kekuatan Pembuktian (Akta Di Bawah Tangan)

Surat Pernyataan Penyerahan Tanah yang dibuat secara sepihak atau hanya ditandatangani kedua belah pihak di atas meterai dikategorikan sebagai Akta Di Bawah Tangan.⁶ Kekuatan mengikat dan pembuktiannya diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdato: "*Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya... memberikan bukti*

yang sempurna seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani..."

3. Batasan Kekuatan Mengikat terhadap Pihak Ketiga (Kelemahan Utama)

Batasan Kekuatan Mengikat terhadap Pihak Ketiga adalah bagian yang paling krusial dalam hukum pertanahan. Berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdato, perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya dan tidak dapat merugikan atau menguntungkan pihak ketiga. Dalam konteks tanah, surat pernyataan di bawah tangan tidak mutlak melindungi seseorang dari klaim pihak ketiga karena hukum agraria kita (UU No. 5 Tahun 1960 atau UUPA) menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Untuk beralihnya hak atas tanah secara kuat secara hukum, penyerahan (*levering*) harus dilakukan secara riil dan yuridis melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara Yuridis: Surat Pernyataan Penyerahan Tanah mengikat kuat secara personal/relatif (antara si penyerah dan penerima), tetapi lemah secara kebendaan/absolut sebelum diubah menjadi akta otentik (Akta PPAT) dan sertifikat balik nama.⁷

4. Dasar Hukum

Peraturan Perundang-undangan:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek):
 - a) Pasal 1320 (Syarat sah perjanjian).
 - b) Pasal 1338 (Kekuatan mengikat perjanjian/*pacta sunt servanda*).
 - c) Pasal 1340 (Asas relativitas perjanjian).
 - d) Pasal 1875 (Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan).
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):
 - a) Terkait asas terang dan tunai dalam hukum adat pertanahan yang diadopsi UUPA.
 - b) Kewajiban pendaftaran tanah (Pasal 19).
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
 - a) Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

⁶ Mertokusumo, Sudikno. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta.

⁷ Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

- b) PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah

Terdapat dua aspek krusial yang sering menjadi komoditas sengketa di pengadilan terkait Surat Pernyataan Penyerahan Tanah, yaitu konsekuensi hukum jika terjadi sangkalan dan bagaimana status surat tersebut di mata Hukum Adat (UUPA)

1. Beban Pembuktian Jika Tanda Tangan Disangkal (*Proof of Burden*)

Jika dalam suatu sengketa salah satu pihak (atau ahli warisnya) menyatakan, "*Saya tidak pernah membuat atau menandatangani surat pernyataan itu,*" maka berlakulah hukum acara perdata terkait pembuktian akta di bawah tangan.⁸

- a) Pembalikan Beban Pembuktian: Berbeda dengan akta otentik (Notaris/PPAT) yang keasliannya diakui sampai bisa dibuktikan sebaliknya, pada akta di bawah tangan beban pembuktian berada pada pihak yang hendak menggunakan surat tersebut.
- b) Pasal 1877 KUHPerdata: Jika tanda tangan disangkal, hakim⁹ akan memerintahkan agar kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di pengadilan (misalnya melalui pemeriksaan lab forensik kriminalistik/kripten terhadap goresan tinta, atau mencocokkan dengan dokumen pembandingan dari tahun yang sama).

Konsekuensi Praktis, dapat menyebabkan permasalahan dikemudian hari. Surat pernyataan ini memiliki "bom waktu" yuridis. Jika si penyerah tanah meninggal dunia dan ahli warisnya menggugat, penerima tanah harus bekerja keras menghadirkan saksi-saksi yang melihat langsung saat penandatanganan dahulu guna mempertahankan haknya.

2. Sinkronisasi dengan Asas Hukum Adat (UUPA)

UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) menyatakan secara tegas bahwa Hukum Agraria Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Penyerahan atau jual beli tanah menurut hukum adat menganut asas Terang dan Tunai:

- a) Terang: Dilakukan secara terbuka di hadapan kepala desa/adat (tidak sembunyi-sembunyi).

- b) Tunai: Hak beralih seketika saat pembayaran/penyerahan dilakukan secara riil.

Jika Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tersebut dibuat di bawah tangan tetapi diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat, maka dokumen tersebut naik kelas nilainya. Walaupun *secara formil tetap merupakan akta di bawah tangan* (bukan akta otentik PPAT), secara substansi ia telah memenuhi unsur "Terang" dalam hukum adat. Yurisprudensi Mahkamah Agung secara konsisten mengakui bahwa surat penyerahan tanah yang disaksikan pamong desa memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai dasar pendaftaran hak (konversi) untuk pertama kali ke BPN.

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung (Landmark Decisions)

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3925 K/Pdt/1984: Menyatakan bahwa jual beli/penyerahan tanah menurut hukum adat yang dilakukan secara *terang dan tunai* (diketahui kepala desa) adalah sah, meskipun belum dibuat di hadapan PPAT.
- b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1061 K/Pdt/1991: Menegaskan bahwa akta di bawah tangan yang isinya disangkal tidak mempunyai kekuatan pembuktian formal, kecuali jika dapat dibuktikan kebenarannya oleh pihak yang mengajukannya dengan alat bukti lain.

Surat pernyataan akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik jika kebenaran tersebut diakui oleh orang yang menandatangani. Hal ini sudah diatur dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁰

Dalam ini, Pasal tersebut mengatakan bahwa jika seseorang melanggar tanda tangan atau tulisannya, atau jika para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan haknya tidak mengakuinya, maka hakim akan memutuskan untuk memeriksa kebenaran dari tanda tangan atau tulisan tersebut di pengadilan.

Secara formal, dalam hal ini pembuat harus mengakui kebenaran mengenai isi surat pernyataan tersebut. Dimana menjadi landasan hukum surat pernyataan akan kebenarannya. Sedangkan secara materiil pembuat juga

⁸ Sutedi, Adrian. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.

⁹ Ali, Achmad. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Kencana. Jakarta.

¹⁰ <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/landasan-hukum-surat-pernyataan/>

mengakui bahwa isi dari surat pernyataan tersebut benar. Hal ini karena pembuat surat secara sadar dan memiliki kehendaknya sendiri untuk membuat dan bukan atas dasar ancaman atau paksaan dari pihak lain. Akan tetapi jika pembuat tersebut tidak mengakui kebenaran dari surat pernyataan secara materiil dan formil atau salah satunya, maka landasan hukum surat pernyataan tersebut tidak bisa dijadikan alat bukti karena tidak memiliki nilai pembuktian. Selain itu, landasan hukum surat pernyataan juga bisa dilihat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Pdt/1985 pada tanggal 29 November 1998. Dalam hal ini menyatakan bahwa surat pernyataan yang hanya pernyataan belaka orang-orang yang memberi pernyataan tanpa pemeriksaan di persidangan maka tidak memiliki kekuatan hukum apapun.

Surat pernyataan merupakan surat bukan akta yang kekuatan pembuktiannya sangat kurang, dan masih bisa dipertanyakan isi serta keaslian dari surat tersebut. Lagian surat pernyataan hanya berlaku untuk diri orang yang membuatnya, tidak berlaku atau mengikat bagi orang lain.¹¹

Sehingga bila ingin menjadikan surat pernyataan sebagai bukti, maka surat pernyataan tersebut harus dikuatkan oleh orang yang membuat pernyataan tersebut.

Hal ini sesuai dengan dasar hukum, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan "Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)." Berdasarkan uraian tersebut, bisa disimpulkan bahwa surat pernyataan sepihak saja tidak cukup kuat sebagai alat bukti di persidangan. Bisa menjadi alat bukti yang kuat bila didukung oleh bukti lain berupa saksi.¹² Namun dalam sengketa tanah, hakim tidak hanya melihat "hukum di atas kertas" tetapi juga "hukum di atas tanah" (fakta lapangan).

Jika pemegang surat pernyataan sepihak, namun juga terbukti menguasai tanah tersebut secara fisik secara terus-menerus dan beriktikad baik (misalnya menanami pohon, memagari, atau mendirikan bangunan tanpa ada protes selama bertahun-tahun), maka hakim akan cenderung mempunyai pendapat lain. Hal ini dapat dilihat

dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 115 K/Sip/1971 menegaskan bahwa penguasaan fisik atas tanah secara beriktikad baik dan dalam waktu yang lama merupakan salah satu bukti kuat kepemilikan.

Persoalannya akan rumit jika surat pernyataan sepihak di bawah tangan milik berhadapan dengan lawan yang memegang Sertifikat Hak Milik (SHM), secara hukum posisinya sangat timpang. Berdasarkan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, SHM adalah alat bukti yang kuat dan mutlak selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Surat di bawah tangan baru bisa membatalkan SHM lawan hanya jika mampu membuktikan di pengadilan bahwa SHM lawan diterbitkan secara cacat hukum, mengandung unsur penipuan, atau salah objek. Terkait hal ini penting menjadi perhatian bahwa Hukum agraria Indonesia mengenal asas *Nemo plus juris transferre potest quam ipse habet* yang artinya seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi apa yang dimilikinya. Jika surat pernyataan sepihak itu dibuat oleh orang yang *sebenarnya bukan pemilik sah* atas tanah tersebut (misalnya hanya menyewa atau menggarap), maka demi hukum surat penyerahan tersebut batal demi hukum, berapa pun jumlah saksi yang dibawa ke persidangan.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Menilai Kekuatan Pembuktian Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Sebagai Dasar Gugatan Wanprestasi Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025.

Dalam konteks Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah bertindak sebagai episentrum ikatan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat. Surat tersebut merupakan perwujudan konkret dari kesepakatan pemindahan hak yang tunduk pada asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdata). Hakim Agung kerap kali bersikap hati-hati: meskipun menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi karena melanggar Surat Pernyataan Penyerahan Tanah, hakim tidak serta-merta dapat menyatakan Penggugat sebagai pemilik mutlak tanah yang sah terhadap pihak ketiga. Sebab, dalam sistem hukum agraria (PP No. 24/1997), surat di bawah tangan tidak serta-merta mengalihkan hak kebendaan secara absolut sebelum diproses menjadi Akta PPAT. Oleh karena itu, pertimbangan MA dalam putusan ini biasanya akan mengarah pada pemberian hukuman kepada Tergugat untuk *melakukan tindakan hukum tertentu* (seperti memerintahkan Tergugat menandatangani akta jual beli resmi)

¹¹ <https://www.konsultanhukum.web.id/kekuatan-hukum-surat-pernyataan-sebagai-alat-bukti/>

¹² <https://www.konsultanhukum.web.id/kekuatan-hukum-surat-pernyataan-sebagai-alat-bukti/>

atau membayar ganti kerugian, alih-alih langsung mengeksekusi kepemilikan tanah secara sepihak.

1. Para Pihak Dalam Sengketa

- a) Sudirman, Umur 69 Tahun, Pekerjaan Pedagang, Alamat Jalan Cempedak Nomor 9 Rt 009 Kelurahan Rimba Sekampung, Kecamatan Dumai Barat Kota Dumai, Selanjutnya Disebut Sebagai Penggugat. Berdasarkan Gugatan pada Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, Selanjutnya sebagai Terbanding di Pengadilan Tinggi Padang dan Termohon Kasasi pada Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung.
- b) Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Gubernur Sumatera Barat, Cq. Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam, Jalan Sudirman Lubuk Basung, disebut Sebagai Tergugat I dan Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Gubernur Sumatera Barat, Cq. Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam, Cq. Camat Kecamatan Candung Di Lasi, disebut sebagai Tergugat II. Pemerintah RI Cq. Kementrian Negara Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Barat Cq.Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, disebut sebagai Tergugat III. Selanjutnya para Tergugat I, II dan III disebut sebagai Pembanding pada pemeriksaan perkara perdata Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Padang dan disebut sebagai Pemohon Kasasi para pemeriksaan perkara perdata di Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung.

2. Tentang Duduk Perkara

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 13 Desember 2023 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a) Bahwa Penggugat adalah Mamak Kepala Waris dalam Kaum Pesukuan Jambak Tangah Datuk Rajo Bandaro Kampung Ponggongan Kenagarian Lasi, Kecamatan Candung, Kabuapten Agam.
- b) Bahwa pada tahun 1998 kaum Penggugat diundang oleh Wali Nagari Lasi untuk membicarakan sehubungan dukungan kepada kaum Penggugat untuk menjadikan status perwakilan Camat Ampek Angkek Candung menjadi Camat penuh, adapun dukungan

yang dimintakan kepada kaum Penggugat adalah kesediaan kaum Penggugat tanahnya dipakai untuk tempat berdirinya kantor Camat Candung yang akan dibangun di kenagarian lasi.

- c) Bahwa yang menghadiri pertemuan-pertemuan yang diadakan di MIS (Madrasah Ibtidaiyah Swasta) untuk membahas pendirian Kantor Camat Candung secara penuh tersebut, telah diundang 3 (tiga) perwakilan Kenagarian, yaitu kenagarian Lasi, Kenagarian Candung dan Kenagarian Bukik Batabuah dan kaum Penggugat juga diundang dan ikut rapat. Maka untuk merealisasikan niat dari Pemerintahan Daerah Tingkat II Kabupaten Agam tersebut, Wali Nagari Lasi meminta kepada kaum Penggugat untuk bersedia tanah kaum Penggugat dijadikan lokasi tempat dibangunnya Kantor Camat Candung sesuai dengan hasil putusan rapat waktu itu, dan secara lisan kaum Penggugat menyetujui tanah kaum Penggugat untuk didirikan bangunan Kantor Camat Candung dengan peruntukannya sebagai hak pakai.
- d) Bahwa pada tahun 1999 sebelum dibangun Kantor Camat Candung oleh Pemerintahan Daerah tingkat II Kabupaten Agam, pihak dari Pemerintahan Kabupaten Agam meminta kaum Penggugat menunjukan batas batas tanah yang telah diperuntukan oleh kaum penggugat tersebut, maka kaum Penggugat yang diwakili oleh Basri Lenggeng Rajo menunjukan lokasi dibangunnya kantor Camat Candung tersebut dan langsung diadakan pengukuran oleh Pemerintahan Tingkat II Agam.
- e) Bahwa yang ditunjukan oleh kaum penggugat (Basri Lenggeng Rajo) untuk dimanfaatkan oleh Pemerintahan Daerah Tingkat II Kabupaten Agam adalah sebidang tanah yang terletak di samping Kantor Kerapatan Adat Nagari (KAN) Lasi, Jorong Lasi Mudo, Kecamatan Canduang dengan ukuran 40 x 29 M seluas 1160 M2 dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kaum Penggugat. Sebelah Timur berbatas dengan jalan Simpang Lasi Simpang Dama, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Kantor KAN Lasi (yang berasal dari tanah kaum Penggugat juga). Sebelah Utara berbatas dengan tanah Kaum Penggugat.
- f) Bahwa karena kantor Camat Candung sudah resmi dipakai, maka isi keputusan rapat tahun 1998 di MIS (Madrasah Ibtidaiyah Swasta)

Nagari Lasi yang dulunya masih secara lisan maka pada tanggal 06 Mei 2002 Kaum Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Camat Candung yang bertindak atas nama Pemerintahan Kabupaten Agam sebagai Pihak Kedua membuat surat resmi yaitu Surat Pernyataan Penyerahan Tanah oleh Kaum Penggugat tertanggal 06 Mei 2002;

3. Tentang Surat Penyerahan Tanah

- a) Bahwa di dalam surat Penyerahan Tanah tertanggal 6 Mei 2002. pihak yang menyerahkan sebagai Pihak Pertama adalah Penggugat berkaum yaitu : Jana Kari Malik, Basri Lenggang Rajo, Dalius Rajo Bandaro, H.Sudirman Kari Mudo (Penggugat), H.Jamaliah, M.Rostias, Nurlaili dan Pihak kedua yaitu Editiawarman S.Sos, yang menjabat sebagai Camat Kecamatan Canduang yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Agam/Tergugat I Surat Penyerahan Tanah ini di setujui oleh Penghulu suku Sabuah Gadang Jambak yang bernama N. Dt. Rajo Nan Basa serta Panungkek Pesukuan Jambak yang bernama Firdaus Rajo Nan Basa, serta di ketahui oleh Wali Nagari Lasi yang bernama S. Dt Yang Sati dan di ketahui oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN) Lasi yang juga di jabat oleh S. Dt Yang Sati.
- b) Bahwa di dalam surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 6 Mei tahun 2002, terdapat pasal-pasal/Clausula-clausula yang berisi kesepakatan para pihak tentang penyerahan tanah tersebut yaitu di dalam ketentuan pasal 3 Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tersebut, dengan tegas di bunyikan Bahwa penyerahan tanah ini oleh pihak pertama kepada Pihak Kedua adalah untuk kepentingan Pembangunan Kantor Camat Canduang saja dan bila tidak di dimanfaatkan lagi oleh pemerintahan Kecamatan Canduang, maka Hak atas tanah tersebut kembali kepada pihak Pertama tanpa syarat atau sejenisnya (penyerahan ini hanya untuk pembangunan kantor Camat Canduang).
- c) Bahwa sejak akhir bulan Maret tahun 2022, Kantor Camat Candung sudah pindah ke kantor baru yang terletak di Pandam Jorong Pasanehan Kenagarian Lasi dan segala kegiatan administrasi sudah di layani di kantor Camat yang baru tersebut, sedangkan Kantor Camat yang lama yang terletak di Jorong Lasi Mudo (objek perkara) sudah tidak di fungsikan dan sudah di kosongkan.

- d) Bahwa merujuk kepada surat Pernyataan Penyerahan tanah pasal 3, maka seharusnya Pemerintahan Kecamatan /Tergugat II maupun Pemerintahan Daerah Kabupaten Agam/Tergugat I menyerahkan tanah objek perkara tersebut kembali kepada Kaum Penggugat, tetapi hal ini tidak pernah dilakukannya.
- e) Bahwa selanjutnya untuk meminta kembali objek perkara secara formil, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah berkirim surat kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan surat No.09/SK/M&N/V/2022 tanggal 10 Mei tahun 2022, perihal permintaan Pengembalian Tanah bekas kantor Camat Candung di Lasi, tapi tidak pernah di tanggapi.
- f) Bahwa dari balasan surat inilah Penggugat mengetahui bahwa ternyata sebahagian dari tanah objek perkara bekas kantor Camat Canduang tersebut telah menjadi Aset Tergugat I dengan Sertifikat Hak Pakai No.2 tahun 2000 atas nama Pemerintah Daerah Tk II Agam dengan luas 712 M2

4. Tentang Wanprestasi

- a) Bahwa dengan di terbitkannya sertifikat Hak Pakai No.2 tahun 2000 oleh Tergugat III atas nama Tergugat I atas sebahagian dari tanah Objek perkara seluas 712 M2 dan tidak mau menyerahkan kembali kepada Penggugat adalah salah satu bukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mentaati dan mematuhi isi perjanjian yang telah di sepakati dan dapat di kategorikan sebagai perbuatan ingkar janji / Wanprestasi karena telah nyata-nyata mengingkari isi Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 6 Mei tahun 2002 antara Kaum Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Camat Kecamatan Candung yang bertindak atas nama Pemerintahan Kabupaten Agam. (Pihak Kedua), Vide pasal 1338 KUHPdata.
- b) Bahwa kalaulah dahulunya sebelum Penyerahan tanah tersebut Penggugat mengetahui ataupun di beri tahu bahwa tanah tersebut akan menjadi Aset dari Tergugat I, maka tentulah penyerahan ini tidak akan terjadi, lebih baik Penggugat menjual lepas saja ke pada Tergugat I.
- c) Bahwa akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengingkari Surat Pernyataan Penyerahan Tanah (Bukti P.1), telah membawa kerugian kepada Penggugat, baik Kerugian Materil maupun Kerugian Moril. Kerugian Material, tanah tersebut sejak bulan

April tahun 2022 tidak bisa Penggugat kuasai, kalau Penggugat membangun rumah petak diatas tanah tersebut dapat berdiri sebanyak 5 petak rumah kontrakan dengan harga sewa pertahun sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), maka akan menghasilkan setahun sebesar 5 petak x Rp.10.000.000,- = Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) Kerugian Moril, berkurangnya wibawa Penggugat sebagai Mamak Kepala Waris dalam kaum dan di tengah masyarakat karena tidak berhasil menyelesaikan permasalahan tanah pusaka tinggi pesukuan Jambak, yang dalam hal ini tidak bisa dinilai dengan uang dan dalam hal ini Penggugat Tetapkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) .

- d) Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini putus namun Para Tergugat tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu Juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus sejak putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.
- e) Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap iktikat buruk Para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan objek perkara mohon terlebih dahulu agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi klas I.B dan Majelis Hakim berkenan meletakan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) terhadap objek perkara tersebut diatas..¹³

5. Dalam Eksepsi

- a) Gugatan Penggugat error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium; Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I dan Tergugat III dalam perkara a-quo.
- b) Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dalam menggugat perkara a-quo; Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan dalam perkara a-quo mengatas namakan sebagai mamak kepala waris dalam kaum persukuan Jambak Tangah Dt. Rajo Nan Basa

Kanagarian Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam.

- c) Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel) Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, tidak terang, dan kabur dalam uraian positanya.
- d) Tergugat tidak lengkap (exceptie plurium litis consortium)
- e) Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona);
- f) Gugatan Nebis in idem;

6. Replik Duplik

Terhadap eksepsi tersebut, Penggugat mengajukan Replik dan Para Tergugat telah menanggapi dalam Duplik.

7. Tentang Surat Pernyataan Penyerahan Tanah

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 6 Mei tahun 2002 antara Kaum Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Camat Kecamatan Candung yang bertindak atas nama Pemerintahan Kabupaten Agam (Pihak kedua).

8. Pertimbangan Hakim

Memperhatikan, Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 130 HIR / Pasal 154 RBg, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara.

a. Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bkt

Dalam Eksepsi;

Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;¹⁴

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan bahwa Penggugat adalah Mamak Kepala Waris dalam kaum Suku Jambak Tangah Dt. Rajo Bandaro Kenagarian Lasi.
- 3) Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 6 Mei tahun 2002 antara Kaum Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Camat Kecamatan Candung yang bertindak atas nama

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bkt

¹⁴ Putusan Pengadilan Negeri Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bkt

Pemerintahan Kabupaten Agam (Pihak kedua);

- 4) Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan tanah (tempat berdirinya bangunan bekas kantor Camat Candung seluas 712 M2 merupakan perbuatan cidera janji / wanprestasi;
- 5) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah tempat berdirinya bangunan bekas kantor Camat Candung seluas 712 M2 yang termasuk di dalam Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 6 Mei tahun 2002 dalam keadaan kosong, kalau ingkar dengan bantuan Aparat yang berwenang yaitu Kepolisian RI;
- 6) Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 tahun 2000 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 7) Menghukum Para Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini;
- 8) Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- 9) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.321.600,00 (satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu enam ratus rupiah);

b. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 183/PDT/2024/PT PDG

- 1) Pengadilan Tinggi Padang yang mengadili Perkara dalam tingkat Banding telah menjatuhkan Putusan dalam Perkara antara Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Gubernur Sumatera Barat, Cq. Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam, Jalan Sudirman Lubuk Basung, disebut Sebagai Pembanding I dan Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Gubernur Sumatera Barat, Cq. Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam, Cq. Camat Kecamatan Candung Di Lasi, disebut sebagai Pembanding II. Pemerintah RI Cq. Kementrian Negara Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Barat Cq.Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, disebut sebagai Pembanding III. Lawan Sudirman sebagai Terbanding semula Penggugat.
- 2) Majelis Hakim memperhatikan Rechtsreglement Buitengewesden (RBg), Undang-Undang No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 tentang Peradilan Umum, KUHPerdata dan Ketentuan perUndang-Undangan lain

serta Hukum Adat Minangkabau yang berhubungan dengan perkara ini.

- 3) Diputus dalam Rapat Musyawarah Hakim Pengadilan Tinggi Padang pada hari Selasa, 15 Oktober 2024, mengadili Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi No. 47/Pdt.G/2023/PN Bkt tanggal 26 Juli 2024 yang dimohonkan Banding.

c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025

- 1) Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung
Dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Padang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan Judex Facti tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 6 Mei 2002 Pihak Pertama yaitu 1. Jana Kari Maliki, 2. Basri Lenggang Rajo, 3. Dalius Rajo Bandaro, 4. H. Sudirman Kari Mudo, 5. H. Jamallah, 6. M. Rostias 7. Nurlaili bertindak untuk dan atas nama anak kemenakan dari Jana Kari dan Nurlaili Pasukuan Jambak Tengah Dt. Rajo Nan Basa Kenagarian Lasi, dan Pihak Kedua adalah Editiawarman, S.Sos., bertindak untuk dan atas nama Pemerintahan Kabupaten Agam melakukan penyerahan tanah untuk pembangunan Kantor Camat Canduang sebagai Hak Pakai dari Kaum Penggugat kepada Pemerintahan Kabupaten Agam yang dilakukan oleh Camat Canduang;
 - b) Bahwa pada Pasal 3 Surat Pernyataan Penyerahan tanah tanggal 6 Mei 2002 menyatakan Penyerahan tanah ini oleh Pihak Pertama kepada Pihak kedua adalah untuk kepentingan Pembangunan Kantor Camat Canduang saja dan bila tidak dimanfaatkan lagi oleh Pemerintah Kecamatan Canduang maka hak atas tanah tersebut kembali kepada Pihak Pertama tanpa syarat atau sejenisnya (penyerahan ini hanya untuk Pembangunan Kantor Camat Canduang);
 - c) Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan oleh Penggugat dan Kaumnya dengan Camat Canduang dan Pemerintah Kabupaten Agam

yaitu Tergugat I dan Tergugat II bahwa objek perkara diperuntukan untuk Pembangunan Kantor Camat Canduang dan apabila tidak dipergunakan lagi untuk Kantor Camat maka objek perkara dikembalikan kepada Kaum Penggugat;

- d) Bahwa oleh karena pada Maret tahun 2022 Kantor Camat Canduang sudah pindah ke Kantor Camat yang baru sedangkan objek perkara tidak dikembalikan kepada kaum Penggugat sebagaimana yang sudah disepakati atau diperjanjikan maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi/ingkar janji kepada Penggugat;
 - e) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Padang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Dalam Negeri Cq Gubernur Sumatera Barat Cq Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam tersebut harus ditolak;
 - f) Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;
- 2) Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Mahkamah Agung Memeriksa Perkara Perdata Pada Tingkat Kasasi telah memutus sebagai Berikut Dalam Perkara Antara: Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Dalam Negeri Cq Gubernur Sumatera Barat Cq Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Lawan Sudirman sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat.
 - 3) Diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 18 Desember 2025 oleh Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, dan Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis.
 - 4) Hakim Mengadili : Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Pemerintah

Republik Indonesia Cq Menteri Dalam Negeri Cq Gubernur Sumatera Barat Cq Bupati Daerah Tingkat II Kabupaten Agam tersebut; dan Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai kekuatan mengikat Surat Pernyataan Penyerahan Tanah sebagai dasar gugatan wanprestasi, khususnya dalam koridor Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025, maka dari aspek yuridis dalam dijelaskan sebagai berikut:

- a) Kedudukan Kekuatan Mengikat Surat Pernyataan: Surat Pernyataan Penyerahan Tanah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata memiliki kekuatan mengikat yang sempurna bagi para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUHPerdata). Dokumen di bawah tangan ini bertransformasi menjadi dasar hubungan keperdataan yang sah dan melahirkan kewajiban hukum (*prestasie*) yang wajib dipenuhi.
- b) Keabsahan sebagai Dasar Gugatan Wanprestasi: Putusan MA No. 5245 K/Pdt/2025 menegaskan kembali prinsip bahwa wanprestasi tidak melulu harus bersumber dari perjanjian formal (seperti Akta Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Ketika salah satu pihak melanggar komitmen, menolak menyerahkan fisik, atau gagal mengosongkan tanah yang telah dinyatakan diserahkan dalam surat pernyataan tersebut, tindakan itu secara sah dikualifikasikan sebagai bentuk cedera janji (wanprestasi), bukan sekadar Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
- c) Nilai Pembuktian Yuridis: Meskipun surat penyerahan tanah di bawah tangan tidak secara otomatis mengalihkan hak milik atas tanah secara hukum agraria (yang mensyaratkan akta PPAT dan balik nama), dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiil yang kuat di persidangan, terlebih jika diakui isinya atau tidak disangkal oleh pihak lawan. Putusan MA ini menjadi yurisprudensi penting bahwa hak personal yang lahir dari surat pernyataan wajib dilindungi secara hukum keperdataan.

Mahkamah Agung melalui putusan ini menegaskan sikap akomodatifnya terhadap instrumen hukum di bawah tangan. Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tidak boleh dilihat hanya sebagai dokumen sepihak (*eenzijdige verklaring*), melainkan sebagai manifestasi dari

kesepakatan timbal balik yang telah mencapai konsensus. Selama dokumen tersebut memenuhi syarat subjektif dan objektif Pasal 1320 KUHPerdota, maka asas *pacta sunt servanda* berlaku mutlak. Dokumen ini mengikat para pihak layaknya undang-undang, sehingga hak dan kewajiban yang lahir di dalamnya memiliki status legal yang kuat di mata hukum perdata.

Hakim Agung menegaskan bahwa dasar gugatan wanprestasi dinilai tepat karena terdapat *hubungan hukum yang mendahului* (berupa surat pernyataan tersebut). Hal ini mematahkan argumen klasik yang sering menyatakan bahwa sengketa tanah di bawah tangan harus selalu digugat melalui posita Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota.

Secara Hukum Agraria (UUPA): Surat pernyataan tersebut memang belum melahirkan *hak milik atas tanah* yang berkekuatan hukum tetap (karena pengalihan hak atas tanah harus menggunakan Akta PPAT dan didaftarkan). Secara Hukum Perdata/Perikatan: Surat pernyataan tersebut sudah sah melahirkan *hak personal (persoonlijk recht)* bagi penerima tanah untuk menuntut penyerahan dan penguasaan tanah tersebut. Putusan MA ini secara progresif melindungi hak personal tersebut dari tindakan iktikad buruk (*bad faith*) pihak pemberi pernyataan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Surat Pernyataan Penyerahan Tanah memiliki kekuatan mengikat sebagai perjanjian di bawah tangan yang sah, sepanjang memenuhi empat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Berdasarkan asas konsensualisme, hubungan hukum dan ikatan kebatinan para pihak sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat, meskipun kesepakatan tersebut hanya dituangkan dalam bentuk surat pernyataan sederhana (bukan akta autentik). Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berlaku Kekuatan Hukum *Pacta Sunt Servanda* Konsekuensinya: Surat pernyataan tersebut memiliki kekuatan mengikat secara personal (*persoonlijk recht*) yang mutlak bagi pihak yang menandatangani. Pihak yang berjanji menyerahkan tanah wajib melaksanakan prestasinya dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota). Jika ia ingkar janji (misalnya menolak menyerahkan

fisik tanah), maka tindakan tersebut secara sah memenuhi unsur wanprestasi (*breach of contract*). Dalam perspektif hukum perdata Barat (KUHPerdota) yang menganut sistem penyerahan materiil (*levering*), surat pernyataan ini hanya berada pada ranah hukum perikatan yang bersifat obligatoir. Artinya Surat pernyataan baru sebatas memberikan *hak bagi penerima untuk menuntut penyerahan tanah*, namun belum otomatis mengalihkan hak milik kebendaan (*zakelijk recht*) atas tanah tersebut. Secara KUHPerdota, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah mengikat kuat sebagai sumber perikatan (dasar hukum untuk menggugat wanprestasi) bagi para pihak yang membuatnya, tetapi tidak memiliki kekuatan mengikat secara kebendaan terhadap pihak ketiga sebelum dilakukannya penyerahan resmi (*levering*).

2. Pertimbangan Hakim, dimaksudkan adalah pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) Majelis Hakim Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025. Dalam pertimbangannya, Hakim Agung menilai bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah memiliki kekuatan pembuktian materiil yang sempurna karena adanya pengakuan (baik secara tegas maupun diam-diam) dari pihak pembuat surat mengenai keaslian tanda tangan dan isi dokumen tersebut. Hakim mengedepankan asas iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota) dengan menyatakan bahwa sengketa ini tidak boleh berlindung di balik formalitas akta jika secara nyata para pihak telah saling mengikatkan diri dan menyepakati penyerahan objek tersebut. Hakim Agung memberikan pertimbangan yang progresif dengan memisahkan ranah pembuktian hak obligatoir (personal) dan hak kebendaan. Hakim menilai surat pernyataan tersebut sah dan kuat sebagai alat bukti adanya hubungan perikatan yang melahirkan kewajiban (*prestasie*) bagi Tergugat. Meskipun secara hukum administrasi pertanahan dokumen tersebut belum memindahkan hak milik (karena bukan Akta PPAT), Hakim berpendapat bahwa secara hukum kontrak, dokumen di bawah tangan tersebut sudah cukup membuktikan adanya kelalaian (wanprestasi) ketika Tergugat tidak memenuhi apa yang telah dinyatakannya secara tertulis. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan ini menegaskan bahwa untuk menyatakan suatu alat bukti bersumber dari wanprestasi, tidak selamanya harus berbentuk kontrak kerja sama bilateral yang rigid. Surat pernyataan sepihak

yang kemudian diterima dan disepakati oleh pihak lain (konsensual) dinilai hakim sebagai bukti otentisitas adanya janji yang dilanggar. Penolakan Tergugat untuk menyerahkan atau mengosongkan tanah dinilai hakim sebagai fakta materiil yang sah untuk mengabulkan gugatan wanprestasi Penggugat. Pertimbangan Hakim dalam Putusan MA No. 5245 K/Pdt/2025 ini menunjukkan pergeseran ke arah keadilan substansial. Hakim tidak menolak gugatan dengan alasan "salah formasi/salah dasar gugatan (harus PMH)", melainkan menerima Surat Pernyataan sebagai bukti kuat adanya hubungan kontraktual yang dilanggar (wanprestasi) sepanjang tanda tangan dan kesepakatan di dalamnya terbukti valid.

B. Saran

1. Penguatan Aspek Dokumen (Bagi Masyarakat & Praktisi): Mengingat rentannya dokumen di bawah tangan disangkal di persidangan (terkait tanda tangan atau tanggal pembuatan), maka ke depan, pembuatan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah idealnya diikuti dengan tindakan *legalisasi* (bukan sekadar *waarmerking*) oleh Notaris. Hal ini bertujuan untuk menaikkan derajat kekuatan pembuktian formilnya agar mendekati kekuatan akta autentik. Penerapan Asas Iktikad Baik oleh Hakim (Bagi Sektor Peradilan): Diharapkan lembaga peradilan di tingkat pertama (Pengadilan Negeri) dan banding (Pengadilan Tinggi) dapat mengadopsi alur berpikir Mahkamah Agung dalam putusan ini. Hakim tidak boleh kaku atau terjebak pada formalitas "bentuk akta", melainkan harus jeli melihat iktikad baik (*te goeder trouw*) dalam pelaksanaan kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, demi mewujudkan keadilan substansial bagi pencari keadilan.
2. Mengadopsi Pola Pikir Progresif Mahkamah Agung: Diharapkan para hakim di tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tidak bersikap kaku (legalistik-formal) ketika memeriksa perkara sengketa tanah berbasis dokumen di bawah tangan. Hakim *judex facti* seyogianya mengadopsi alur pertimbangan Putusan MA No. 5245 K/Pdt/2025 ini, yaitu dengan bersedia memeriksa substansi keadilan dan melindungi hak personal (*persoonlijk recht*) penggugat melalui gugatan wanprestasi, selama orisinalitas dokumen tersebut tidak disangkal. Selain itu disarankan perlu sosialisasi Pemanfaatan Lembaga *Legalisasi*

Notaris secara Maksimal. Untuk mengantisipasi risiko Tergugat menyangkal tanda tangannya di persidangan yang dapat melemahkan pertimbangan hakim mengenai "pengakuan" masyarakat yang terpaksa menggunakan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah disarankan untuk melakukan legalisasi (*legalisatie*) di hadapan Notaris, bukan sekadar pembukuan (*waarmerking*). Legalisasi memberikan kepastian bahwa tanda tangan tersebut benar dibuat oleh para pihak pada tanggal yang sama, sehingga kekuatan pembuktian lahiriah dan formilnya menjadi tidak terbantahkan di mata hakim.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Rosyid Sulaiman, 2005. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus. Penerbit Prenada Media, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2001 Hukum Agraria (Pertanahan Nasional) Jilid 1, Penerbit Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali, Achmad. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Kencana. Jakarta.
- Asshiddiqie, J. 2010. *Konstitusi Ekonomi*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Abdulkadir Muhammad, 1992. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2001 Hukum Agraria (Pertanahan Nasional) Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- A. Madjedi Hasan, 2009, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati Aneska, Jakarta.
- Asnawi, 2020. Hermeneutika Putusan Hakim: Pendekatan Multidisipliner Dalam Memahami Putusan Peradilan Perdata, Jakarta.
- Beveridge, W. (1942). *Social Insurance and Allied Services*. Her Majesty's Stationery Office (HMSO).
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton University Press.
- Elfrida Ratnawati, 2024. Hukum Acara Perdata, Edisi IV. Mitra Wacana Media, Jakarta.

- Hasim Purba, 2022. *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- Harahap M.Yahya, 2008. *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kembali dan peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Jeremias Lemek, 1993. *Penuntutan Membuat Gugatan*, Liberty, Yogyakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Locke, J. 1988. *Two Treatises of Government* (P. Laslett, Ed.). Cambridge University Press.
- Lilik Mulyadi, 1999. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Munir Fuady, 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Rajawali Press, Jakarta.
- Mertokusumo dalam Yahya M Harahap, 2017. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuk'an, Dan Putusan Pengadilan*, ed. Tarmizi, Edisi Kedua, Kalola Printing, Jakarta.
- Muhammad Idrus, 2009., *Metode Penelitian Ilmu Sosial: Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif*, Edisi Kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2012. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta.
- Notonagoro. (1984). *Politik Hukum dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*. Bina Aksara. Jakarta.
- Peter Mahmud, 2011., *Penelitian Hukum*, Penerbit Prenada, Media, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Ridwan Khairandy, 2013. *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama. Penerbit FH UII Press, Yogyakarta.
- R.Subekti, 2013. *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke IV, Pembimbing Masa. Jakarta.
- Ridwan Mansyur and D.Y. Witanto, 2017. *Gugatan Sederhana: Teori, Praktek, Dan Permasalahannya*. Pustaka Dunia, Jakarta.
- Ridwan H.R. (2016). *Hukum Administrasi Negara* (Ed. Revisi). PT RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian*. Penerbit Intermasa. Jakarta.
- Subekti, R. (2010). *Hukum Pembuktian*. Penerbit Balai Pustaka. Jakarta.
- Sutedi, Adrian. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Subekti, 1984. *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.
- Salim H.S., 2003. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Sarwono, 2011. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Suekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia- UI Press cetakan ke-3, Jakarta.
- Subekti, 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Ke-20. PT Intermasa, Jakarta.
- Sudirman L, 2021. *Hukum Acara Peradilan Agama*.
- Sudikno Mertokusumo, 2018. *Teori Hukum*. Cahaya Adma Pustaka. Yogyakarta.
- Titik Triwulan Tutik, 2010. *Konstruksi Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1984. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Sumur Bandung.
- Wirjono Prodjodikoro, 2012. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung
- Yahman, 2015. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Cet Ke-2. Kharisma Putra Kencana, Jakarta.
- Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, Alumni, Bandung.
- Yahya Harahap, 2017. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Yudhi Satria Bombing, Andi Muhammad Arfah Pabenreng, and Yulia A. Hasan, 2021. *Small Claim Court Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, ed. Sobirin. Pusaka Almaida, Gowa.
- Zainal Asikin and Muhammad Zainuddin, 2023. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Second Edition. Penerbit Kencana, Jakarta.
- Zainal Asikin. 2019. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Prenada Media Group. Jakarta.

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 (Undang-Undang Cipta Kerja).
HIR (Hukum Acara Perdata) dan KUHPperdata.
Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman
PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
Putusan Pengadilan Negeri Bukit Tinggi Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Bkt
Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 183/PDT/2024/PT PDG
Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 5245 K/Pdt/2025

JURNAL

Charles Tabor, 2008. "Dusting off The Code: Using History to Find Equity in Louisiana Contract Law, "Louisiana Law Review, Vol. 68.
Fitria Dewi Navisa, Alfat Hoki Sri Meliana Dewi, 2020. *Kedudukan Anak Angkat Sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.
Novita Riska, *Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum*, Jurnal Signifikan Humaniora, Vol. 2, No. 4 Agustus 2021.

INTERNET / WEB

<https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-mudah-memahami-seluk-beluk-putusan-pengadilan-lt590cca91d8a94>
<https://stekom.ac.id/artikel/sifat-mengikat-dari-suatu-peraturan-hukum>
https://www.gresnews.com/artikel/98053/Asas-Kekuatan-Mengikat-dalam-Hukum-Perdata-/#google_vignette
<https://solusindojitu.com/surat-penyerahan-tanah-pengertian-fungsi-dan-cara-membuatnya/>
<https://contohtulisan.com/contoh-surat/ Pernyataan-penyerahan-tanah>
<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/landasan-hukum-surat-pernyataan/>
<https://www.konsultanhukum.web.id/kekuatan-hukum-surat-pernyataan-sebagai-alat-bukti/>