
KEDUDUKAN DAN KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN PRESPEKTIF ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK

¹ Icha Afrianti, ²Gufran, ³Muhammad Amin

¹Universitas Muhammadiyah Bima, Fakultas Hukum, Email: ichaafrianti338@gmail.com

²Universitas Muhammadiyah Bima, Fakultas Hukum, Email: gefonbima@gmail.com

³Universitas Muhammadiyah Bima, Fakultas Hukum, Email: muhammadamin97964@gmail.com

Abstract

In practice, underhand land sales often end up in legal enforcement, both between the seller and buyer and with third parties. This study aims to analyze the legal status and force of underhand land sales from the perspective of freedom of contract. The method used is normative legal research with a regulatory approach and conceptualization through literature review. The results of the study indicate that the legal status of underhand land sales is reviewed from the principle of freedom of contract according to the Civil Code, namely where underhand land sales, although valid based on the principle of freedom of contract, cannot transfer ownership rights to land. The agreement only creates a debt relationship. The legal transfer of rights must go through a Land Deed Making Officer (PPAT) and be registered with the National Land Agency (BPN). Underhand sale and purchase deeds do not have perfect evidentiary power in guaranteeing land ownership. This deed is only considered as the beginning of written evidence. The transfer of land rights that is legally valid must be through a Sale and Purchase Deed (AJB) made by a Land Deed Making Officer (PPAT).

Keywords: position and legal power; buying and selling land; and the perspective of the principle of freedom of contract

Abstrak

Dalam praktik, jual beli tanah di bawah tangan tidak jarang berujung pada sengketa hukum, baik antara penjual dan pembeli maupun dengan pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan dan kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan prespektif asas kebebasan berkontrak. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan ditinjau dari asas kebebasan berkontrak menurut KUHPerdara yaitu dimana jual beli tanah di bawah tangan, meskipun sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, tidak dapat memindahkan Hak Milik atas tanah. Perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hutang-piutang. Peralihan hak yang sah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional

(BPN). Akta jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sengketa kepemilikan tanah. Akta ini hanya dianggap sebagai permulaan bukti tertulis. Peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum harus melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci: kedudukan dan kekuatan hukum; jual beli tanah, dan prespektif asas kebebasan berkontrak

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Dalam sistem hukum nasional, tanah tidak semata-mata dipandang sebagai benda tidak bergerak, tetapi juga sebagai sumber kehidupan yang penguasaan, pemanfaatan, dan peralihannya harus diatur secara tertib dan berkeadilan oleh negara. Tingginya nilai ekonomi dan sosial tanah menjadikannya rentan terhadap konflik, khususnya ketika terjadi peralihan hak melalui perbuatan hukum keperdataan, salah satunya melalui perjanjian jual beli.¹

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan imbalan sejumlah harga yang disepakati oleh para pihak. Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian jual beli bersifat konsensual, yaitu lahir dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Prinsip konsensualisme ini menyebabkan perjanjian dianggap sah tanpa mensyaratkan bentuk atau formalitas tertentu selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Dalam hukum nasional jual beli tanah merupakan Perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai dan terang. Meskipun PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan jual beli dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada praktiknya masyarakat masih sering melakukan transaksi “di bawah tangan” dengan dasar kepercayaan.²

Pemahaman mengenai sifat konsensual perjanjian tersebut kerap diadopsi secara sederhana dalam praktik masyarakat, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Tidak sedikit masyarakat yang beranggapan bahwa jual beli tanah telah sah dan aman secara hukum cukup dengan adanya kesepakatan para pihak dan bukti pembayaran, meskipun dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Akibatnya, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih banyak ditemukan di

¹ Karelina, Ary, dkk.. *Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*. Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora. Vol.3. No.1 (Januari 2024).

² Cahyadi, Monica Lidiyana dan Mella Ismelina Farma Rahayu. *Keabsahan Jual Beli atas Rumah dengan Perjanjian di Bawah Tangan yang Hendak di Buat Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual*. Recital Review. Vol.3. No.2 (Desember 2021).

berbagai daerah, baik terhadap tanah yang telah bersertifikat maupun tanah yang belum terdaftar, seperti tanah Letter C atau tanah ulayat.³

Salah satunya yaitu perkara sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung dalam nomor perkara 1045/K/Pdt/2025. Kasus sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung tersebut berangkat dari perkara yang telah diadili oleh Pengadilan Negeri Kota Bima dengan Nomor Perkara 93/Pdt.G/2019/PN KB. Di dalam perkara tersebut terdapat penggugat yang melakukan pembelian terhadap tanah yang telah didirikan sebuah bangunan yang masing-masing luas tanahnya adalah 398 m² (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan luas bangunannya adalah 172 m² (serratus tujuh puluh dua meter persegi) dengan sertifikat hak milik nomor 697, surat ukur tertanggal 25 Januari 1998 Nomor 25/1998, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 11.19.07.06.00705 terletak di Kelurahan Santi Kecamatan Mpunda Kota Bima, atas nama para tergugat. Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan harga sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dimana pembelian terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan mengajukan pembiayaan kepada turut tergugat I yang merupakan sebuah bank. Bahwa transaksi pembelian tanah antara penggugat dan para tergugat telah dilaksanakan di depan Notaris dan PPAT pilihan Turut tergugat I, yakni Notaris & PPAT Husni Mulyadi, S.H. SN, Notaris di Kota Bima, dimana transaksi tersebut dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2024 dengan akta Jual Beli nomor 247/2024 tertanggal 6 Mei 2024.

Selanjutnya terhadap sertifikat tanah dan bangunannya yakni sertifikat hak milik nomor 697 telah dibalik nama sehingga nama yang tercatat sebagai pemilik dalam sertifikat hak milik nomor 697 tersebut sudah berganti dari awalnya atas nama para tergugat berganti atas nama penggugat. Kemudian meskipun terhadap objek tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh penggugat dan terhadap sertifikatnya telah dibalik nama menjadi atas nama penggugat, namun para tergugat tidak menyerahkan hak penguasaan atas objek tersebut kepada penggugat namun justru menyewakan kepada pihak lain. Sebagaimana praktik pembelian tanah dan bangunan yang biasa dilakukan, maka sebelum proses jual beli, penggugat bersama dengan para tergugat didampingi perantara melakukan survey ke lokasi objek yang berupa tanah dan bangunan. Penggugat juga telah meminta informasi kepada para tergugat mengenai kelengkapan dan legalitas objek jual beli termasuk pertanyaan apakah objek tanah dan bangunan tersebut sedang tersangkut sengketa atau tidak. Menanggapi permintaan informasi tersebut para tergugat menyampaikan dengan yakin dan pasti bahwa objek pembelian tidak dalam masalah sengketa, hal tersebut selanjutnya dituangkan dalam Pasal 2 akta jual beli nomor 247/2014, tertanggal 6 Mei 2024 di depan Notaris & PPAT Husni Mulyadi, S.H. SN, Notaris di Kota Bima.

³ Damayanti, Dwi Aprilia Arum, Josina Emelie Londa dan Alsam Polontalo. *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Lex Privatum. Vol.8. No.2 (Agustus 2020).

Adanya permasalahan hukum sebagaimana yang sudah disampaikan di atas, maka akta jual beli nomor 247/2024, tertanggal 6 Mei 2024 yang telah dibuat di depan Notaris & PPAT Husni Mulyadi, S.H. SN, Notaris di Kota Bima tidak dibuat dengan iktikad baik, oleh karena para tergugat sengaja tidak memberitahukan kepada penggugat mengenai keadaan tanah dan bangunan objek jual beli tersebut. Padahal sudah sangat jelas bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelum akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh penggugat dan para tergugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik para tergugat. Sehingga, akta jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dibuat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Permasalahan di atas, salah satu disebabkan oleh faktor ekonomi, rendahnya pengetahuan hukum, serta anggapan bahwa prosedur formal dalam jual beli tanah terlalu rumit dan memerlukan biaya tinggi menjadi alasan utama masyarakat memilih melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Namun demikian, jual beli tanah tidak hanya tunduk pada ketentuan hukum perdata, tetapi juga pada hukum pertanahan nasional yang memiliki karakteristik dan tujuan tersendiri. Hukum pertanahan menempatkan tanah sebagai objek yang peralihannya harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan pejabat yang berwenang serta dicatat dalam sistem pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegangnya.⁴

Secara keperdataan, hal ini didorong oleh Asas Kebebasan Berkontrak (Pasal 1338 KUHPerduta), di mana para pihak merasa bebas menentukan bentuk perjanjiannya. Namun, terjadi benturan norma hukum (antinomi) antara keabsahan secara perdata (obligatoir) dengan kepastian hukum pendaftaran tanah (publik), yang seringkali merugikan pembeli saat akan melakukan balik nama sertifikat.⁵

Dalam praktik, jual beli tanah di bawah tangan tidak jarang berujung pada sengketa hukum, baik antara penjual dan pembeli maupun dengan pihak ketiga. Sengketa tersebut dapat berupa penolakan penjual untuk melakukan balik nama sertipikat, penjualan kembali tanah kepada pihak lain, wanprestasi, maupun klaim kepemilikan oleh ahli waris penjual. Dalam situasi sengketa, posisi hukum pembeli yang hanya berpegang pada perjanjian di bawah tangan menjadi lemah. Perjanjian tersebut memang dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi, namun tidak serta-merta memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik hukum di masyarakat. Di satu sisi, hukum telah mengatur secara jelas mekanisme

⁴ Fauziannor, Ahmad, dkk.. *Perbandingan Kekuatan Pembuktian antara Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan dalam Sengketa Perdata*. Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory. Vol.3. No.2 (Juni 2025).

⁵ Hamdaliah. *Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*. Lambung Mangkurat Law Journal. Vol.1. No.2 (September 2016).

peralihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum, tetapi di sisi lain masyarakat masih banyak yang mengabaikan ketentuan tersebut karena faktor non-hukum. Oleh karena itu, diperlukan kajian hukum yang komprehensif mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Kajian ini penting tidak hanya untuk memahami kedudukan hukum perjanjian tersebut dalam sistem hukum nasional, tetapi juga untuk menilai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik.

Penelitian ini mendesak karena transaksi tanah di bawah tangan sering menimbulkan sengketa. Praktik ini bertentangan dengan hukum pertanahan nasional yang mewajibkan akta pejabat berwenang. Analisis ini mengkaji batasan asas kebebasan berkontrak demi mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat yang rentan dirugikan. Gap penelitian (kesenjangan masalah) dari judul "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak" adalah adanya benturan antara kebebasan membuat perjanjian dengan syarat formal hukum pertanahan. Penelitian ini mengisi kekosongan antara keabsahan kontrak perdata dan kepastian hukum administrasi. Selain itu, jual beli tanah di bawah tangan sah secara hukum selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPperdata (sepakat, cakap, objek tertentu, sebab halal). Hal ini sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak (Pasal 1338 KUHPperdata) yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang. Kemudian UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) mewajibkan jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar sah dan bisa didaftarkan. Perjanjian di bawah tangan tidak diakui sebagai bukti peralihan hak milik dalam sistem pendaftaran tanah. Lebih lanjut penelitian ini berfokus pada bagaimana Asas Kebebasan Berkontrak menabrak aturan bersifat memaksa (*dwingend recht*) dalam hukum agraria. Banyak masyarakat memakai asas ini untuk bertransaksi secara mudah, namun berujung pada hilangnya kepastian hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hukum perdata dan hukum pertanahan, mengkaji akibat hukumnya terhadap peralihan hak atas tanah, serta menelaah bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi para pihak guna mewujudkan kepastian dan keadilan hukum.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis normatif dengan menitikberatkan pada penelaahan sistematis terhadap peraturan perundang-undangan serta dokumen hukum yang relevan.⁶ Fokus kajian diarahkan pada kedudukan dan kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan prespektif asas kebebasan berkontrak. Pendekatan ini dipilih karena persoalan yang diteliti

⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2016).

berada dalam ranah norma, sehingga memerlukan analisis konseptual dan preskriptif untuk menilai konsistensi serta keselarasan antaraturan yang berlaku.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan secara hierarkis menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.⁷ Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pindahan Hak atas Tanah

Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku teks, artikel jurnal ilmiah, tesis, disertasi, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang membahas kedudukan dan kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan prespektif asas kebebasan berkontrak. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, serta sumber referensi penunjang lain yang membantu memahami istilah dan konsep hukum secara lebih komprehensif. Bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif melalui teknik interpretasi hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi norma hukum yang berlaku, menemukan potensi inkonsistensi antarperaturan, serta merumuskan argumentasi hukum yang sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan ditinjau dari Asas Kebebasan Berkontrak menurut KUHPerdato

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Berdasarkan KUHPerdato pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal

⁷ Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum (Jakarta: Sinar Grafika, 2013).

balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Dalam praktik hukum di Indonesia, perjanjian menjadi aspek penting dalam mengatur hubungan para pihak dalam sebuah transaksi, termasuk akta jual beli yang umum digunakan untuk mencatat kesepakatan antara penjual dan pembeli. Selain akta notaris yang memiliki kekuatan hukum formal, masyarakat juga kerap menggunakan perjanjian di bawah tangan karena lebih fleksibel, sederhana, dan tidak memerlukan biaya serta prosedur yang kompleks. Perjanjian di bawah tangan tetap sah dan mengikat apabila memenuhi syarat hukum yang berlaku, namun kekuatan pembuktiannya lebih lemah sehingga berpotensi menimbulkan sengketa apabila terjadi pengingkaran atau perbedaan penafsiran isi perjanjian. Meski demikian, perjanjian di bawah tangan masih dianggap solusi praktis untuk transaksi bernilai kecil atau yang didasarkan pada rasa saling percaya, walaupun risikonya lebih besar dibandingkan akta notaris yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum lebih kuat bagi para pihak.

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum di mana hak atas tanah beralih dari pemilik lama (penjual) kepada pihak lain (pembeli) melalui suatu perjanjian yang disertai pembayaran harga sesuai kesepakatan. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Hukum Tanah menganjurkan seyogyanya semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan

kepastian hukum kepada pemilik tanah. Bahwa jual beli tanah hanya bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat tanah apabila dilakukan dengan akta Jual Beli Tanah (AJB).

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan dapat berupa akta. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, yang memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal, yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Akta itu dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang.

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdata sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila para pihak mengakui tanda tangan dan isi perjanjiannya. Jika salah satu pihak menyangkal, maka pihak tersebut menanggung beban pembuktian untuk membuktikan penyangkalannya.

Perjanjian di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat langsung oleh para pihak tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris. Meskipun dianggap lebih mudah dan murah, perjanjian bentuk ini sering menimbulkan masalah hukum di kemudian hari, terutama ketika muncul sengketa kepemilikan. Dalam pembuatan akta di bawah tangan, keberadaan saksi sangat penting karena kesaksian mereka dapat digunakan di persidangan apabila terjadi masalah atau salah satu pihak mengingkari isi maupun tanda tangan dalam perjanjian, sehingga membantu menentukan sah atau tidaknya perjanjian tersebut. Untuk memahami kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan, perlu diketahui terlebih dahulu dasar hukum yang mengatur perjanjian ini. Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian ini tetap sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, b) Kecakapan para pihak, c) Suatu pokok persoalan tertentu, dan d) Sebab yang halal.

Selama keempat syarat tersebut terpenuhi, perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang menandatangani.

Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal jika tanda tangan dan isi surat diakui oleh pihak yang menandatangani, sehingga dapat menjadi alat bukti yang sempurna terhadap pihak tersebut sesuai Pasal 1875 KUHPerdata yang berbunyi “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka”. Namun secara material kekuatan pembuktiannya terbatas dan hakim bebas menilainya terhadap pihak lain. Jika salah satu pihak menyangkal tanda tangannya, maka pihak yang mengajukan akta harus membuktikan keasliannya, misalnya dengan menghadirkan saksi yang melihat dan mendengar saat pembuatan akta tersebut.

Salah satu cara agar akta di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya, dan untuk memperkuat pembuktian dalam suatu perkara, maka akta yang dibuat di bawah tangan tersebut sebaiknya dilakukan legalisasi oleh notaris. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap

jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban tentang isi dan ketentuan-ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran tentang tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut. dalam akta di bawah tangan tersebut memang benar tanda tangan atau cap jempol pihak yang berkepentingan.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa akta PPAT tetap berhak memperoleh perlindungan hukum untuk menjamin kepastian bagi para pihak. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi wanprestasi yang merugikan, khususnya terhadap pembeli. Wanprestasi berarti ingkar janji, tidak melaksanakan kewajiban, terlambat memenuhi prestasi, atau tidak melaksanakan perjanjian sama sekali.

Perlindungan hukum dalam jual beli tanah di bawah tangan terdiri dari: a) Perlindungan Preventif, mencegah sengketa melalui pengaturan dan batasan hukum sebelum terjadi pelanggaran dan b) Perlindungan Represif merupakan penyelesaian sengketa dan pemulihan hak setelah terjadi pelanggaran.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan masih terjadi karena kendala biaya, kurangnya pemahaman hukum, hingga faktor kebiasaan masyarakat. Selain itu, belum adanya pengaturan khusus yang jelas mengenai akibat dan sanksi dari pelanggaran transaksi tersebut turut mendorong masyarakat tetap melakukannya.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan masyarakat untuk menjalankan proses pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, proses ini harus mengacu pada akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Peralihan Hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum terkait pemindahan hak karena lelang hanya dapat diaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti yang sah dan kuat dalam jual beli hak atas tanah. Transaksi yang dilakukan secara informal memang dapat dijadikan bukti, tetapi tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli.

Penyelesaian sengketa dibawah tangan diselesaikan dengan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pengadilan tidak boleh menciptakan suatu hukum tetapi hanya melakukan suatu pencarian dan menyatakan adanya peraturan hukum yang mengatur permasalahan tersebut. Keputusan hakim dan pembuatan akta jual beli digunakan sebagai dasar bagi pihak yang mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah, yang bergantung pada isi dari putusan tersebut. Jika majelis hakim mengesahkan transaksi jual beli, maka putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah. Fungsi dari putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian, putusan pengadilan dan akta dari Pejabat Pembuat Akta

Tanah dapat digunakan sebagai bukti yang sah untuk menunjukkan bahwa transaksi jual beli hak atas tanah telah terjadi.

Dengan demikian, kepastian dan perlindungan hukum dalam jual beli tanah hanya dapat terjamin secara optimal apabila transaksi dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan secara resmi, sehingga dapat meminimalkan sengketa serta memberikan kejelasan hak bagi para pihak.

Perjanjian jual beli tanah antara penjual dengan pembeli umumnya hanya sebuah kesepakatan yang artinya tanah tersebut belum menjadi milik pembeli seutuhnya, namun perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli bersifat mengikat, menciptakan kesepakatan di mana kedua belah pihak memiliki hak pribadi satu sama lain. Sebelum penyerahan barang dilakukan, kepemilikan barang tidak langsung beralih dari penjual kepada pembeli hanya berdasarkan perjanjian jual beli saja.⁸

Pada dasarnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berada dalam ketentuan umum perjanjian pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Rumusan tentang perjanjian tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdata: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Sedangkan syarat sahnya perjanjian terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata, “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu pokok persoalan tertentu; dan 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.”⁹

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Konsep kebebasan kontrak tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa siapa pun dapat membuat perjanjian apa pun, tanpa memandang nama, bentuk, substansi, atau pihak yang dituju. Konsep ini berlaku untuk perjanjian antara pihak-pihak yang menekankan sifat mengikat perjanjian tersebut bagi kedua belah pihak dan menyiratkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian akan dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran janji. Undang-undang pun mengakui bahwa para pihak dalam perjanjian memiliki kedudukan yang sama dengan pembuat undang-undang, sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membentuknya. Polanya interaksi hukum antara para pihak dalam perjanjian dapat diatur secara terpisah. Perjanjian yang mengikat secara hukum memiliki kewenangan yang sama dengan undang-undang yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.¹⁰

Konsep itikad baik dijelaskan juga dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian harus dipenuhi dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam pasal tersebut.

⁸ Rahma, Fathia Firli, dan Prihati Yuniarlin. *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan melalui Pengadilan untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (September 2023).

⁹ Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto dan Komang Febrinayanti Dantes. *Perlindungan Hukum dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis. Vol.3. No.4 (Oktober 2023).

¹⁰ Rahma, Fathia Firli, dan Prihati Yuniarlin. *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan melalui Pengadilan untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (September 2023).

Transaksi dan pembelian yang bersangkutan harus dianggap sah, dan pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi.⁶ Itikad baik yang dimaksud adalah berperilaku dengan cara yang benar secara moral. Asas itikad baik ini dikategorikan dalam dua pengertian: a) Dalam arti objektif, itikad baik mensyaratkan bahwa suatu perjanjian didasarkan pada standar moral dan etika, yang berarti bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan cara yang tidak merugikan pihak mana pun dan b) Dalam arti subjektif, yaitu konsep itikad baik yang terdapat dalam pikiran dan niat seseorang. Dalam situasi ini, kejujuran dapat dianggap sebagai niatan baik. Kejujuran seorang pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam proses pengalihan hak dianggap sebagai itikad baik subjektif.

Prinsip diatas mengarah pada kesimpulan bahwa perjanjian jual beli tanah memiliki kekuatan hukum selama para pihak menandatangani perjanjian tersebut sesuai syarat yang sah yang ada pada Pasal 1320 KUHPerduta serta tidak menentang keberadaan perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak menolak perjanjian tersebut di pengadilan, saksi-saksi diperlukan. Bahkan tanpa adanya saksi, perjanjian jual beli secara di bawah tangan tetap sah. Perjanjian jual beli tersebut secara hukum sah selama para pihak tidak menentangnya, meskipun kekuatannya tidak sekuat akta otentik. Pasal 1338 KUH Perdata mengatur hal ini, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibentuk sesuai dengan hukum bersifat mengikat secara hukum bagi para pihak yang terlibat. Perjanjian itu tidak bisa dibatalkan kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan tertentu yang ditentukan undang-undang. Di pengadilan saksi menjadi alat bukti yang bisa memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi hubungan hukum.¹¹

Namun, tanpa akta tanah yang sah yang dibuat oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT) pengalihan hak atas tanah tidak dapat dianggap sah menurut hukum agraria karena menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah semua transaksi jual beli tanah wajib didokumentasikan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang otentik untuk mendaftarkan perubahan kepemilikan di kantor pertanahan.

Berdasarkan penjelasan di atas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan itu sah dan mengikat bagi para pihak walaupun tidak dilakukan di hadapan notaris atau PPAT, asalkan memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dari segi formal, bagaimanapun, PPJB tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran pengalihan hak di kantor pertanahan. Akibatnya, PPJB tidak dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah; melainkan, keabsahannya terbatas pada perjanjian untuk melakukan jual beli.

Jual beli tanah merupakan suatu perwujudan dari peristiwa hukum yang berawal dari sebuah perjanjian. Sejatinya suatu perjanjian haruslah dituangkan dalam bentuk akta atau tulisan agar dapat dijadikan alat pembuktian apabila suatu saat terjadi tuntutan yang tidak diinginkan baik dari pihak yang berkepentingan pada perjanjian tersebut ataupun pihak lain sebagai pihak ketiga. Jual beli tanah secara tegas telah diatur ketentuannya dalam UUPA dan PP 24/1997, yang terdapat didalam Pasal 37 ayat (1) dijelaskan apabila terjadi pengalihan terhadap suatu

¹¹ Riansyah, Ahmad, dkk. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*. Consensus: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2 (November 2022).

kepemilikan hak atas tanah maupun hak milik terhadap satuan rumah susun hanya bisa dilakukan melalui pendaftaran dengan membuktikan adanya AJB yang telah dibuat dihadapan PPAT. Tujuannya ialah agar tercapai ketertiban dalam proses administrasi pertanahan serta kepastian hukum bagi pemilik tanah selanjutnya.

Hingga kini, seringkali ditemukan pada kalangan masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah masih menggunakan perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Seperti pada penjelasan sebelumnya, bahwa jual beli tanah merupakan bentuk tindakan hukum yang berawal dari sebuah perjanjian. Apabila ditinjau dari KUHPerdara, unsur-unsur yang mengakibatkan perjanjian tersebut sah secara perdata terletak pada Pasal 1320, yakni adanya kesepakatan, kecakapan dari para pihak, kejelasan dari objek perjanjian, sebab yang halal.

Adanya kesepakatan, diawali dengan tercapainya kata “sepakat” merujuk pada persetujuan diantara penjual dan pembeli. Persetujuan tersebut lazimnya mengenai harga dan objek tanah yang hendak diperjualbelikan. Pada umumnya, salah satu pihak menyampaikan terlebih dahulu suatu penawaran kepada pihak lainnya untuk memperoleh persetujuan. Persetujuan atas penawaran tersebut menandakan bahwa kesepakatan (*consensus*) telah tercapai sebagai dasar lahirnya hubungan hukum. Pasal 1321 KUHPerdara juga menegaskan bahwa kesepakatan dapat dikatakan sah apabila pernyataan tersebut lahir tanpa adanya kekeliruan mengenai pokok perjanjian, tanpa paksaan yang menghilangkan kebebasan berkehendak, serta tanpa tipu daya yang menyesatkan salah satu pihak.

Setelah kesepakatan terpenuhi, hal yang harus diperhatikan ialah kecakapan dari para pihak yang mengadakan perjanjian, yang berarti merujuk pada kemampuan subjek hukum dalam mengadakan perjanjian dalam hal ini dewasa dan tidak dibawah pengampuan. Dewasa menurut KUHPerdara diatur dalam Pasal 330 yang menentukan bahwa seseorang dinyatakan telah dewasa apabila telah mencapai usia 21 tahun atau telah melangsungkan perkawinan. Selain itu, Pasal 1329 dan 1330 KUHPerdara juga menegaskan bahwa kecakapan untuk membuat perikatan melekat pada setiap orang, kecuali undang-undang menentukan ketidakcakapan bagi subjek hukum tertentu, termasuk anak di bawah umur, pihak di bawah pengampuan, serta subjek yang dilarang untuk melakukan perjanjian tertentu.

Selanjutnya, kejelasan dari objek perjanjian harus jelas dan tegas. Lazimnya apabila hendak membuat perjanjian, pembeli harus mengetahui kejelasan dari objek yang diperjanjikan. Pasal 1333 KUHPerdara menegaskan bahwa setiap perjanjian harus memiliki objek berupa kebendaan yang paling tidak dapat ditentukan jenisnya, karena berkaitan dengan perikatan yang didalamnya terdapat kewajiban untuk memberikan suatu yakni benda, mensyaratkan bahwa objek prestasi tersebut haruslah jelas atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan dengan pasti. Sama halnya dengan perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam konsep KUHPerdara juga akan berhubungan dengan kebendaan tertentu. Benda yang dapat dijadikan pokok perjanjian juga ditegaskan pada Pasal 1332

KUH Perdata pada dasarnya menyatakan bahwa objek perjanjian hanya dapat berupa kebendaan yang bersifat dapat diperjualbelikan atau termasuk dalam ranah hukum harta kekayaan.

Pada akhirnya, esensi dari suatu perjanjian terletak pada tujuan hukum yang dikehendaki bersama oleh para pihak sebagai dasar terbentuknya perjanjian. Oleh karena itu, para pihak dilarang mengadakan perjanjian yang tidak memiliki tujuan bersama, atau perjanjian dengan didasarkan pada sebab yang palsu maupun bertentangan dengan hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Hal tersebut juga dipertegas dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata yang mengatur bahwa keberlakuan suatu perjanjian mensyaratkan adanya sebab yang sah. Ketiadaan sebab yang sah maupun sebab yang bertentangan dengan hukum mengakibatkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, karenanya tidak menimbulkan akibat hukum.

Akibatnya, apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat dibawah tangan dapat dianggap sah serta memiliki daya ikat bagi para pihak yang mengadakannya. Selain itu, perjanjian dibawah tangan menurut ketentuan Pasal 1875 KUHPerdata menegaskan bahwa selama para pihak mengakui isi suatu perjanjian atau tidak menyangkal dari tanda tangan dalam perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dibawah tangan, meskipun tidak dibuat secara otentik, tetap memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik. Apabila perjanjian tersebut dipersengketakan oleh para pihak, maka gugatan harus dilengkapi dengan tambahan alat bukti, seperti keterangan saksi, surat, pengakuan, maupun dokumen penting lainnya yang mendukung.

Kemudian akibat dari diadakannya perjanjian termaktub didalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang didalamnya tersimpul beberapa asas. Pertama, asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang memberikan kebebasan bagi setiap subjek hukum untuk menetapkan substansi, bentuk, serta ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian, sejauh tidak bertentangan dengan ketentuan hukum. Pemberlakuan asas ini tidak mutlak, karena terdapat beberapa pembatasan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁵ Seperti halnya jual beli tanah, yang mana negara telah mengamanatkan segala bentuk peralihan hak atas tanah, agar dapat didaftarkan dan dicatatkan peralihan kepemilikannya secara yuridis harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT, sebagaimana ketentuan Pasal 37 PP 24/1997.

Kedua, asas konsensualisme yang menunjukkan terjadinya suatu perjanjian sejak tercapainya kesepakatan oleh para pihak yang mengadakannya, tanpa harus dipenuhinya formalitas tertentu sehingga perjanjian yang dibuat dibawah tangan pun tetap sah selama terpenuhinya seluruh unsur yang menjadikan perjanjian tersebut sah, sesuai pada Pasal 1320 KUHPerdata. Ketiga, asas daya ikat dalam perjanjian, menegaskan bahwa apabila para pihak dalam membuat perjanjian dilakukan dengan cara yang sah, maka dapat meneguhkan hubungan hukum yang mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, sebagaimana halnya undang-undang, sehingga masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan ketentuan yang telah disepakati di dalamnya dengan penuh tanggung jawab.

Namun demikian, pelaksanaan perjanjian tersebut dibatasi oleh asas iktikad baik (*goede trouw*), yang mengharuskan para pihak bertindak jujur, tidak merugikan satu sama lain, dan menghormati kepatutan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut. Iktikad baik sendiri tidak secara langsung diatur oleh ketentuan yang ada, sehingga penegakannya dianggap sulit karena mengandung makna yang abstrak dan tidak pasti. Arthur S. Hartkamp, berpendapat bahwa terdapat 2 (dua) bentuk pendekatan untuk menilai keberadaan ataupun ketiadaan iktikad baik pada perjanjian, terletak pada iktikad baik secara subjektif dan objektif.

Pertama, iktikad baik subjektif (*subjectieve goede trouw*), yaitu kejujuran sikap batin seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Bentuk ini berkaitan dengan keadaan mental atau keyakinan seseorang bahwa tindakannya tidak melanggar hukum serta tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Iktikad baik subjektif dapat dilihat pada ketentuan Pasal 531 KUHPerdota yang menyatakan, seseorang dianggap beriktikad baik apabila ia memperoleh suatu benda tanpa mengetahui adanya cacat atau sengketa atas hak milik benda tersebut. Dengan demikian, ukuran iktikad baik subjektif bersifat internal, bergantung pada ketidaktahuan yang wajar dari seseorang atas cacat hukum yang melekat pada objek atau hak yang diperolehnya. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang telah bertindak jujur dan secara wajar dalam melakukan perbuatan hukum.

Kedua, iktikad baik objektif disebut *redelijkheid* atau *reasonableness* (pertimbangan akal) dan *billijkheid* atau *equity* (pertimbangan rasa). Iktikad baik objektif ini menekankan pada ukuran perilaku yang layak, patut, dan wajar menurut norma umum yang hidup dalam masyarakat serta prinsip keadilan dalam hukum perdata. Dengan demikian, tolak ukurnya bukan lagi pada keyakinan pribadi, melainkan pada standar umum masyarakat yang menuntut agar setiap pihak bertindak jujur, wajar, tidak merugikan, dan menghormati kepentingan pihak lain. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian, asas iktikad baik objektif mengandung makna bahwa para pihak harus melaksanakan isi perjanjian dengan memperhatikan kepatutan dan keadilan, serta tidak memanfaatkan kelemahan atau keadaan pihak lain untuk keuntungan sepihak.

Selanjutnya, perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk perwujudan dari perjanjian tidak bernama (*innominat*), yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tergolong sebagai perjanjian permulaan yang dimaksudkan untuk mengikatkan para pihak dalam hubungan hukum jual beli sebelum dilakukan peralihan hak secara yuridis. Hal tersebut disebabkan karena peralihan kepemilikan terhadap hak atas tanah yang baru, hanya dapat dilakukan dengan dibuktikan melalui AJB yang dibuat dihadapan PPAT sesuai ketentuan yang berlaku. PPJB sejatinya dapat dibuat dibawah tangan maupun otentik dihadapan notaris. PPJB merupakan bentuk persetujuan yang didasarkan dari asas kebebasan berkontrak, sepanjang penerapannya tidak melanggar ketentuan perundang-undangan dan ketertiban umum.

PPJB umumnya dibuat ketika sertipikat tanah belum selesai diproses, misalnya masih berupa

tanah yang masih dalam pengurusan roya. Perjanjian ini berfungsi sebagai ikatan awal yang bersifat dibawah tangan dan mengatur syarat-syarat tertentu untuk melakukan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sebelum dibuatnya AJB di hadapan PPAT. Penjelasan tersebut selaras dengan pendapat R. Subekti, yang mengemukakan bahwa PPJB termasuk kategori perjanjian pendahuluan yang secara sadar disepakati oleh penjual dan pembeli sebagai tahap awal sebelum dilaksanakannya peralihan hak melalui akta jual beli, karena masih terdapat persyaratan tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar transaksi jual beli dapat dilaksanakan, seperti halnya belum terbitnya sertipikat karena masih dalam proses, serta harga jual beli belum dilunasi sebagaimana telah disepakati.

Selanjutnya dari perspektif hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah akibat adanya jual beli tanah tidak serta-merta mengakibatkan tanah langsung terdaftar atas nama pembeli, meskipun harga tanah telah dibayar lunas oleh pembeli karena masih terdapat proses pendaftaran yang memerlukan pemenuhan persyaratan administratif dan tindakan hukum tambahan. Pendaftaran tanah merupakan instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum terutama berkaitan dengan penguasaan atas tanah, sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 19 UUPA, yang memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk memelihara data fisik maupun data yuridis demi tercapainya kepastian hukum tersebut, yang kemudian pelaksanaannya diatur secara rinci dalam PP 24/1997.

Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menegaskan bahwa jual beli tanah wajib dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Dengan adanya ketentuan tersebut dapat menjamin perlindungan hukum dalam jual beli tanah. Tanpa AJB yang dibuat dihadapan PPAT, peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan dan dicatatkan kepada pemilik baru karena bertentangan dengan ketentuan tersebut. Jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan dapat menempatkan pembeli dalam posisi yang dirugikan karena tidak memperoleh kepastian hukum atas peralihan hak, sehingga sertipikat tetap atas nama penjual meskipun telah diserahkan, yang pada akhirnya menimbulkan konsekuensi hukum diantaranya berpotensi terhadap kehilangan hak atas tanah tersebut.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, menjelaskan bahwa jual beli tanah tetap dinyatakan sah meskipun tidak dibuat di hadapan PPAT, sepanjang telah memenuhi syarat-syarat materiil perjanjian. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta PPAT berperan sebagai alat pembuktian dan bukan sebagai syarat sahnya perjanjian jual beli tanah, sehingga peralihan hak secara perdata tetap terjadi antara penjual dan pembeli. Tanpa dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan PPAT tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan hukum yang ilegal, melainkan bersifat informal. Namun demikian, untuk memenuhi syarat formal dan menjamin kepastian hukum, Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 mensyaratkan agar jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT guna memungkinkan pendaftaran

peralihan hak. Konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya syarat tersebut adalah peralihan hak tidak dapat didaftarkan, sehingga tidak dapat diterbitkannya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang baru terhadap hak atas tanah yang bersangkutan, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.

Ditinjau dari kasus perkara sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung dalam nomor perkara 1045/K/Pdt/2025. Kasus sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung tersebut berangkat dari perkara yang telah diadili oleh Pengadilan Negeri Kota Bima dengan Nomor Perkara 93/Pdt.G/2019/PN KB. Di dalam perkara tersebut terdapat penggugat yang melakukan pembelian terhadap tanah yang telah didirikan sebuah bangunan yang masing-masing luas tanahnya adalah 398 m² (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan luas bangunannya adalah 172 m² (serratus tujuh puluh dua meter persegi) dengan sertifikat hak milik nomor 697, surat ukur tertanggal 25 Januari 1998 Nomor 25/1998, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 11.19.07.06.00705 terletak di Kelurahan Santi Kecamatan Mpunda Kota Bima, atas nama para tergugat. Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan harga sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dimana pembelian terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan mengajukan pembiayaan kepada turut tergugat I yang merupakan sebuah bank. Bahwa transaksi pembelian tanah antara penggugat dan para tergugat telah dilaksanakan di depan Notaris dan PPAT pilihan Turut tergugat I, yakni Notaris & PPAT Husni Mulyadi, S.H. SN, Notaris di Kota Bima, dimana transaksi tersebut dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2024 dengan akta Jual Beli nomor 247/2024 tertanggal 6 Mei 2024.

Dimana perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan tersebut sah secara perdata, karena terpenuhinya unsur yang mengakibatkan perjanjian tersebut sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, sehingga mengikat bagi para pihak yang membuatnya sesuai pasal 1338 KUHPperdata. Akan tetapi, tidak dapat berdampak secara langsung terhadap peralihan hak atas tanah tersebut. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak dapat mengikat pihak ketiga.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa dalam perspektif hukum setiap perbuatan hukum seperti jual beli tanah dan bangunan yang tidak disertai AJB dan belum terdaftar atas nama pembeli, baik dilakukan sebelum maupun sesudah putusan, tetap dianggap sebagai bagian dari harta.

2. Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Jual Beli di Bawah Tangan Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, akta jual tanah-khususnya akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-memiliki posisi yang sangat strategis dan menentukan, terutama dalam konteks pembuktian hukum dalam sengketa pertanahan. Akta jual tanah ini tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat dan otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam konteks ini, akta jual tanah menjadi alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atas isi dan kebenaran peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya, sejauh tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang berkepentingan.

Sengketa pertanahan di Indonesia kerap kali terjadi karena berbagai faktor seperti tumpang tindih kepemilikan, transaksi jual beli di bawah tangan, pemalsuan dokumen, konflik waris, atau penguasaan fisik oleh pihak lain yang tidak memiliki hak. Dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, baik di peradilan umum maupun di pengadilan tata usaha negara, akta jual tanah menjadi salah satu alat bukti utama untuk menegaskan keabsahan kepemilikan atau peralihan hak atas tanah. Kedudukan akta jual tanah ini menjadi sangat krusial karena mampu menunjukkan bahwa suatu transaksi peralihan hak telah dilakukan secara sah menurut hukum, dilakukan di hadapan PPAT, dan telah memenuhi syarat formil serta materiil.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini menunjukkan bahwa akta jual beli tanah bukan sekadar pelengkap administratif, tetapi merupakan syarat sahnya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, akta tersebut menjadi instrumen legal formal yang menentukan sah atau tidaknya pengalihan hak tanah dalam perspektif hukum agraria Indonesia. Dalam praktiknya, akta ini menjadi bukti yang dominan dalam perkara sengketa tanah karena keberadaannya telah melewati serangkaian proses legal-formal, mulai dari verifikasi identitas para pihak, pengecekan sertifikat hak atas tanah, hingga pelaporan ke kantor pertanahan.

Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, akta jual tanah memiliki tiga fungsi utama: (1) sebagai alat bukti adanya peristiwa hukum peralihan hak; (2) sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan agar memperoleh kekuatan hukum penuh; dan (3) sebagai bukti kuat yang menunjukkan adanya kehendak dan kesepakatan para pihak dalam transaksi. Ketiga fungsi ini menjadikan akta jual beli tanah sebagai alat pembuktian yang dapat dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan.

Kekuatan pembuktian akta jual tanah ini ditegaskan pula dalam sejumlah yurisprudensi Mahkamah Agung. Dalam beberapa perkara, MA telah menempatkan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah dan otentik, selama tidak ada bukti yang menyatakan bahwa akta tersebut cacat hukum, dibuat berdasarkan keterangan palsu, atau dibuat tanpa kehadiran para pihak secara nyata. Misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2975 K/Pdt/2001, majelis hakim menyatakan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik, sehingga kedudukan hukum pembeli dalam perkara tersebut dilindungi meskipun kemudian muncul klaim pihak lain atas tanah tersebut.

Namun demikian, kekuatan pembuktian akta jual tanah tidak bersifat absolut. Artinya, meskipun akta tersebut otentik, pihak lawan tetap dapat mengajukan bukti lain yang membuktikan

bahwa akta tersebut dibuat dengan cara yang melanggar hukum, atau bahwa substansi yang dituangkan dalam akta tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Dalam konteks ini, akta jual tanah dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum jika terbukti ada unsur cacat hukum, misalnya terdapat pemalsuan tanda tangan, tidak dihadiri oleh para pihak, atau adanya itikad tidak baik. Oleh karena itu, meskipun akta jual tanah memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, tetap terbuka ruang gugatan terhadap keabsahannya melalui pembuktian terbalik.

Dalam praktiknya, berbagai permasalahan muncul terkait akta jual tanah sebagai alat bukti, antara lain ketika terjadi tumpang tindih hak atas sebidang tanah yang melibatkan dua atau lebih akta jual beli dari PPAT yang berbeda. Masalah ini biasanya timbul akibat keterlambatan dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan, kelalaian PPAT dalam verifikasi data yuridis dan fisik tanah, atau bahkan karena rekayasa oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Dalam situasi seperti ini, akta jual tanah tetap menjadi alat bukti utama yang akan diuji keabsahan formal dan materiilnya di hadapan hakim, yang kemudian akan menilai siapa pemegang hak yang sah berdasarkan prinsip itikad baik dan asas prioritas dalam hukum pendaftaran tanah. Selain itu, dalam konteks gugatan terhadap kepemilikan tanah, keberadaan akta jual tanah juga menjadi pembeda antara pembeli yang beritikad baik dan pembeli yang lalai. Mahkamah Agung dalam sejumlah putusannya cenderung memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang dapat membuktikan telah melakukan transaksi secara sah, didampingi PPAT, dan telah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN. Hal ini menjadi penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan, serta mendorong masyarakat untuk mematuhi prosedur hukum formal dalam transaksi jual beli tanah.

Salah satunya yaitu perkara sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung dalam nomor perkara 1045/K/Pdt/2025. Kasus sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung tersebut berangkat dari perkara yang telah diadili oleh Pengadilan Negeri Kota Bima dengan Nomor Perkara 93/Pdt.G/2019/PN KB. Di dalam perkara tersebut terdapat penggugat yang melakukan pembelian terhadap tanah yang telah didirikan sebuah bangunan yang masing-masing luas tanahnya adalah 398 m² (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan luas bangunannya adalah 172 m² (serratus tujuh puluh dua meter persegi) dengan sertifikat hak milik nomor 697, surat ukur tertanggal 25 Januari 1998 Nomor 25/1998, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 11.19.07.06.00705 terletak di Kelurahan Santi Kecamatan Mpunda Kota Bima. Adanya permasalahan hukum sebagaimana yang sudah disampaikan di atas, maka akta jual beli nomor 247/2024, tertanggal 6 Mei 2024 yang telah dibuat di depan Notaris & PPAT Husni Mulyadi, S.H. SN, Notaris di Kota Bima tidak dibuat dengan itikad baik, oleh karena para tergugat sengaja tidak memberitahukan kepada penggugat mengenai keadaan tanah dan bangunan objek jual beli tersebut. Padahal sudah sangat jelas bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelum akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh penggugat dan para tergugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik para tergugat.

Sehingga, akta jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dibuat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan perkara di atas, maka pentingnya untuk dicermati bahwa akta jual tanah hanya berlaku sebagai bukti perbuatan hukum, bukan sebagai bukti kepemilikan yang absolut. Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Akta jual beli tanah hanya menjadi dasar untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak. Oleh karena itu, dalam perkara sengketa tanah, hakim tidak semata-mata melihat pada akta jual tanah, tetapi juga memeriksa apakah akta tersebut telah ditindaklanjuti dengan proses pendaftaran yang sah, dan apakah telah terjadi peralihan penguasaan fisik secara nyata terhadap tanah tersebut. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, akta jual tanah umumnya diajukan sebagai alat bukti tertulis primer oleh pihak penggugat atau tergugat. Namun, alat bukti ini seringkali didampingi oleh alat bukti lain seperti sertifikat hak atas tanah, bukti pembayaran pajak (BPHTB dan PPh), bukti pembayaran harga jual, surat pernyataan, bukti penguasaan fisik (foto, saksi), hingga bukti korespondensi antara para pihak. Dalam hal ini, akta jual tanah menjadi bagian penting dari rangkaian bukti yang saling menguatkan posisi hukum para pihak.

Secara empiris, banyak sengketa pertanahan yang berawal dari transaksi jual beli di bawah tangan, atau akta jual beli yang tidak ditindaklanjuti dengan proses balik nama atau pendaftaran ke BPN. Transaksi semacam ini menyebabkan pembeli tidak memiliki bukti kuat yang diakui dalam sistem hukum formal. Akibatnya, ketika timbul sengketa, posisi hukum pembeli menjadi lemah karena tidak dapat membuktikan secara formil bahwa ia adalah pemilik sah. Inilah mengapa akta jual tanah yang dibuat oleh PPAT menjadi sangat penting, karena dapat menjadi pembuktian awal yang sah bahwa peralihan hak telah dilakukan secara resmi dan sesuai hukum.

Di samping itu, pengaturan tentang PPAT yang dituangkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 juga menegaskan bahwa PPAT wajib memastikan semua data yang digunakan dalam pembuatan akta adalah benar dan sesuai dengan kondisi objek tanah. Dalam hal ini, tanggung jawab PPAT tidak hanya administratif, tetapi juga substantif, dan akta yang dibuatnya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum apabila terbukti lalai atau melakukan rekayasa.

Dalam beberapa kasus, pengadilan juga memperhatikan peran dan kualitas akta dalam menilai perkara. Akta jual tanah yang dibuat dengan prosedur lengkap, dihadiri oleh para pihak, disertai dokumen pendukung yang sah, dan telah didaftarkan secara resmi, akan mendapatkan bobot pembuktian yang lebih tinggi dibanding akta yang dibuat secara manipulatif atau yang dibuat hanya berdasarkan surat kuasa. Oleh karena itu, kualitas akta menjadi penentu utama dalam keberhasilan pembuktian di pengadilan.

Dalam menghadapi kompleksitas sengketa pertanahan di Indonesia, pembaruan sistem hukum dan praktik pembuktian terus dilakukan, termasuk digitalisasi dokumen pertanahan dan

pendaftaran elektronik. Dalam konteks ini, akta jual tanah juga diarahkan menuju bentuk elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Akta elektronik ini diharapkan dapat memperkuat integritas, transparansi, dan efektivitas sebagai alat bukti hukum, sekaligus mengurangi potensi pemalsuan dan manipulasi data.

Dengan demikian, secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa kedudukan akta jual tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia sangatlah penting dan menentukan. Ia berfungsi sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna, asalkan dibuat secara sah, memenuhi prosedur hukum yang berlaku, dan tidak terbukti cacat hukum. Dalam praktik pengadilan, akta jual tanah menjadi basis utama dalam menilai keabsahan peralihan hak dan posisi hukum para pihak. Namun demikian, untuk menjamin efektivitasnya sebagai alat bukti, akta tersebut harus dilengkapi dengan tindakan hukum lanjutan seperti pendaftaran tanah, penguasaan fisik, dan itikad baik. Dengan sistem hukum yang kuat dan implementasi yang tertib, akta jual tanah akan terus menjadi fondasi penting dalam menegakkan kepastian hukum dan keadilan dalam bidang pertanahan di Indonesia.

Kedudukan akta jual tanah juga tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem pendaftaran negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, meskipun sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak yang kuat dan diakui dalam sistem hukum nasional, kekuatan absolutnya tetap dapat digugat apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan haknya secara lebih kuat dan sah. Dalam konteks ini, akta jual tanah menjadi salah satu instrumen penting untuk menguji dan menilai kebenaran serta legalitas peralihan hak yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut.

Perdebatan dalam praktik hukum sering kali muncul ketika akta jual tanah dan sertifikat hak atas tanah menunjukkan data yang tidak sinkron. Hal ini bisa terjadi akibat kelalaian administratif dalam proses pendaftaran, atau akibat transaksi ganda yang tidak terdeteksi oleh sistem pertanahan. Dalam kasus seperti itu, hakim akan menguji kebenaran materiil dari masing-masing bukti, termasuk menilai keabsahan akta jual tanah. Penilaian tersebut dilakukan berdasarkan beberapa aspek, antara lain: tanggal dan waktu pembuatan akta, siapa PPAT yang membuatnya, kehadiran para pihak, keabsahan data identitas, serta adanya saksi yang menguatkan. Dalam hal ini, akta yang dibuat lebih dahulu secara hukum dan memenuhi semua persyaratan formil serta materiil dapat dikedepankan sebagai alat bukti yang lebih kuat, meskipun belum didaftarkan ke kantor pertanahan.

Akta jual tanah juga berfungsi sebagai pelindung hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Jika seseorang membeli sebidang tanah dan transaksi tersebut dibuktikan dengan akta jual tanah yang sah dan telah dilakukan sesuai prosedur, maka hukum memberikan perlindungan terhadap pihak pembeli tersebut, terutama jika ia telah menguasai secara fisik dan melakukan pendaftaran. Dalam prinsip hukum perdata, pihak yang beritikad baik dan memperoleh hak secara

sah akan mendapat perlindungan hukum, termasuk dalam hal sengketa yang kemudian timbul dari pihak yang merasa haknya dilanggar. Di sinilah pentingnya prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah dan pentingnya peran akta jual tanah sebagai bukti formalitas dan legalitas.

Fungsi pembuktian dari akta jual tanah tidak terbatas pada proses litigasi di pengadilan saja, tetapi juga sangat penting dalam proses mediasi dan penyelesaian sengketa alternatif (non-litigasi), seperti melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga mediasi yang difasilitasi oleh notaris atau pemerintah daerah. Dalam konteks ini, akta jual tanah sering menjadi dokumen utama yang dijadikan dasar negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Dengan memiliki akta otentik, posisi hukum pihak yang memegangnya lebih kuat dan berpeluang lebih besar untuk mendapatkan pengakuan atau kesepakatan dalam proses penyelesaian damai.

Dari sisi perlindungan hukum, akta jual tanah juga memberikan jaminan bahwa PPAT sebagai pejabat publik bertanggung jawab atas isi dan proses pembuatan akta. Jika suatu hari terjadi gugatan hukum yang menyangkut keabsahan akta, maka tanggung jawab PPAT juga dapat dimintakan, baik secara administrasi maupun hukum pidana jika terbukti terjadi pelanggaran, seperti pemalsuan data atau pembuatan akta tanpa kehadiran pihak. Hal ini telah ditegaskan dalam sejumlah putusan Mahkamah Agung, seperti dalam Putusan No. 3249 K/Pdt/2016, di mana pengadilan membatalkan akta jual tanah yang dibuat oleh PPAT karena ditemukan bukti bahwa akta dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak dan berdasarkan keterangan palsu.

Selanjutnya, dalam penyelesaian sengketa yang melibatkan ahli waris atau pihak ketiga yang tidak tercantum dalam akta jual tanah, keberadaan akta menjadi pembeda antara hak formal dan klaim yang bersifat normatif atau sosial. Misalnya, dalam perkara di mana ahli waris merasa tidak dilibatkan dalam proses penjualan tanah warisan, padahal akta menunjukkan bahwa semua pihak ahli waris telah menandatangani perjanjian jual beli. Dalam kasus seperti ini, pembuktian menjadi krusial. Jika pihak ahli waris yang menggugat tidak dapat membuktikan adanya pemalsuan tanda tangan atau bahwa mereka berada di bawah tekanan, maka akta jual tanah tetap sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Kekuatan pembuktian akta jual tanah juga diperkuat oleh fakta bahwa proses pembuatan akta di hadapan PPAT telah melewati serangkaian pemeriksaan formal, termasuk pengecekan sertifikat di BPN (melalui layanan SKPT atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), pemeriksaan pembayaran pajak (BPHTB dan PPh), hingga pengecekan keabsahan data para pihak. Dengan demikian, akta jual tanah mencerminkan bahwa transaksi tersebut telah dilakukan secara legal dan tersistem, serta dapat dipertanggungjawabkan secara administratif dan hukum. Hal ini yang menjadi dasar bahwa dalam praktik peradilan, akta jual tanah seringkali menjadi kunci utama pembuktian legalitas transaksi tanah, apalagi jika didukung oleh dokumen lain seperti kuitansi pembayaran, foto kegiatan transaksi, atau rekaman pernyataan saksi.

Seiring dengan perkembangan digitalisasi dokumen, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN juga mulai mendorong digitalisasi proses pertanahan termasuk akta-akta tanah. Hal ini membuka ruang baru bagi peningkatan efisiensi dan keamanan dokumen, termasuk dalam pembuktian hukum. Akta jual tanah secara elektronik atau e-akta di masa depan diharapkan akan mengurangi celah pemalsuan dan konflik dokumen, karena akan terintegrasi langsung dengan sistem informasi pertanahan nasional. Dengan sistem digital yang transparan dan akuntabel, kekuatan akta sebagai alat bukti juga semakin diperkuat, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Namun demikian, ada pula sejumlah tantangan yang dihadapi dalam praktik. Salah satu yang paling sering terjadi adalah keberadaan akta jual beli yang tidak didaftarkan dalam waktu lama oleh pihak pembeli, sehingga tidak terjadi balik nama sertifikat. Dalam keadaan seperti ini, jika muncul pihak ketiga yang mendaftarkan lebih dahulu berdasarkan akta yang dibuat belakangan, maka akan timbul sengketa hukum. Di sinilah pentingnya prinsip prioritas dan prinsip itikad baik yang akan dinilai hakim dalam memutus perkara. Meskipun akta yang lebih awal dibuat memiliki keunggulan formil, tetapi jika tidak didaftarkan, maka pembeli tersebut bisa dinilai lalai dalam menjalankan haknya, sementara pihak lain yang mendaftarkan lebih dahulu bisa mendapatkan perlindungan hukum.

Dari sisi sistem hukum nasional, perlindungan terhadap pemegang akta jual tanah yang sah merupakan bagian dari upaya menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, yang merupakan prinsip utama dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan sistem pendaftaran tanah. Akta jual tanah menjadi penghubung antara aspek perdata dan aspek administrasi negara, karena ia merepresentasikan kehendak para pihak dalam hukum perdata, tetapi juga menjadi syarat untuk masuk ke dalam sistem administrasi pertanahan negara. Dengan demikian, kedudukannya sangat vital dalam menjaga keabsahan hukum kepemilikan tanah sekaligus menghindari konflik berkepanjangan.

Secara keseluruhan, akta jual tanah merupakan fondasi penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Ia tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, tetapi juga sebagai bukti formil yang dapat menentukan arah putusan dalam sengketa kepemilikan. Dalam praktik peradilan, keberadaan akta jual tanah sering menjadi pembeda utama antara sengketa yang dapat diselesaikan secara cepat dan sengketa yang berlarut-larut akibat kurangnya bukti formal. Oleh karena itu, akta jual tanah bukan hanya sekadar dokumen hukum, tetapi juga simbol penting dari tertib hukum dan administrasi dalam pengelolaan sumber daya agraria nasional.

Dengan demikian, akta jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sengketa kepemilikan tanah. Akta ini hanya dianggap sebagai permulaan bukti tertulis. Peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum harus melalui Akta Jual Beli (AJB) yang

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berikut adalah detail mengenai kekuatan hukum akta di bawah tangan:

1. Tidak Bersifat Sempurna: Akta di bawah tangan tidak membuktikan kebenaran seluruh isinya, berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang.
2. Syarat Tanda Tangan: Akta di bawah tangan baru diakui sebagai alat bukti jika para pihak mengakui tanda tangan mereka di dalam dokumen tersebut.
3. Bukti Permulaan: Hakim di pengadilan hanya menilainya sebagai bukti tambahan, bukan bukti utama kepemilikan tanah.
4. Berisiko Tinggi: Transaksi ini rawan menimbulkan sengketa karena tidak tercatat secara resmi di lembaga pertanahan (Badan Pertanahan Nasional / BPN).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan ditinjau dari asas kebebasan berkontrak menurut KUHPerdata yaitu dimana jual beli tanah di bawah tangan, meskipun sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, tidak dapat memindahkan Hak Milik atas tanah. Perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hutang-piutang. Peralihan hak yang sah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Akta jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sengketa kepemilikan tanah. Akta ini hanya dianggap sebagai permulaan bukti tertulis. Peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum harus melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

DAFTAR PUSTAKA

- Adriansa, M. Zaky, dkk.. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat di Bawah Tangan*. Jurnal Hukum. Vol.16. No.2 (Desember 2022).
- Apriandra, D. S., dkk.. *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik. Vol.5 No.5 (Juni 2025).
- Arba, Muhammad. (2019). "Implementasi Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan UUPA". *Jurnal Hukum Agraria*, 5(2).
- Azizah, Nur, Anggraeni Endah Kusumaningrum dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro. *Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*. Jurnal Akta Notaris. Vol.2. No.1 (Juni 2023).
- Cahyadi, Monica Lidiyana dan Mella Ismelina Farma Rahayu. *Keabsahan Jual Beli atas Rumah dengan Perjanjian di Bawah Tangan yang Hendak di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual*. Recital Review. Vol.3. No.2 (Desember 2021).

- Damayanti, Dwi Aprilia Arum, Josina Emelie Londa dan Alsam Polontalo. *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Lex Privatum. Vol.8. No.2 (Agustus 2020).
- Fauziannor, Ahmad, dkk.. *Perbandingan Kekuatan Pembuktian antara Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan dalam Sengketa Perdata*. Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory. Vol.3. No.2 (Juni 2025).
- Firman, Handy dan Gunawan Gunawan. *Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik*. UNES Law Review. Vol.6. No.2 (Januari 2024).
- Hamdaliah. *Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*. Lambung Mangkurat Law Journal. Vol.1. No.2 (September 2016).
- Karelina, Ary, dkk.. *Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*. Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora. Vol.3. No.1 (Januari 2024).
- Latiful, T. dan Marlia Sastro. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA)*. Suloh. Vol.11. No.2 (Oktober 2023).
- Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto dan Komang Febrinayanti Dantes. *Perlindungan Hukum dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis. Vol.3. No.4 (Oktober 2023).
- Rahma, Fathia Firlil, dan Prihati Yuniarlin. *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan melalui Pengadilan untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (September 2023).
- Riansyah, Ahmad, dkk. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*. Consensus: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2 (November 2022).
- Safatullah, Afdal Aperta dan Mahlil Adriaman. *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.3. No.1 (April 2025).
- Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah dan Rofiq Laksamana. *Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi*. Jurnal Tunas Agraria. Vol.4. No.1 (Januari 2021).
- Sutedi, Adrian. (2021). "Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Peralihan Hak Atas Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum Jurisprudensi*, 12(1).
- Wicaksono, Bambang. (2020). "Kebebasan Berkontrak vs Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia". *Mimbar Hukum*, 32(3).
- Wulandari, F. (2025). *Penyelesaian Konflik Warisan Secara Shuluh Oleh Masyarakat Di Kantor Desa Pandan Wangi Kecamatan Jerowaru*. *Al-IHKAM Jurnal Hukum Keluarga Jurusan Ahwal al-Syakhshiyah Fakultas Syariah IAIN Mataram*, 17(2), 229-253.