

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM  
PERSPEKTIF HAK MILIK TERKAIT PENDAFTARAN TANAH**

**Hinda Warda Sakinah**, Universitas Merdeka Pasuruan, Email :

[hindawardahsakinah.hw@gmail.com](mailto:hindawardahsakinah.hw@gmail.com)

**Istijab**, Universitas Merdeka Pasuruan, Email : [istijab.inka@gmail.com](mailto:istijab.inka@gmail.com)

**Ronny Winarno**, Universitas Merdeka Pasuruan, Email : [ronny.winarnoprof@gmail.com](mailto:ronny.winarnoprof@gmail.com)

**ABSTRAK**

Perubahan sistem pendaftaran tanah di Indonesia sejak masa kolonial hingga berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berimplikasi pada kedudukan jual beli tanah di bawah tangan, khususnya berkaitan dengan hak milik atas tanah. Kewajiban pembuktian jual beli tanah dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kepentingan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997, menyebabkan akta di bawah tangan tidak memperoleh kepastian hukum, dan secara otomatis pemiliknya tidak memperoleh perlindungan hukum dari timbulnya sengketa pertanahan. Sementara di sisi lain jual beli tanah di bawah tangan telah dan masih hidup di tengah masyarakat, karena juga memiliki dasar hukum. Meski demikian kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan tentu berbeda dengan kekuatan hukum jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT. Jual beli tanah di bawah tangan yang diakui, hanya mempunyai daya kekuatan pembuktian formil dan materil.

**Kata Kunci** : pendaftaran tanah, akta di bawah tangan, kekuatan pembuktian.

**ABSTRACT**

*Changes in the land registration system in Indonesia since the colonial period until the enactment of the Government of the Republic of Indonesia Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration have implications for the position of selling and buying land under the hands, especially in relation to land ownership rights. The obligation to prove the sale and purchase of land with a deed made by the Official for Making Land Deeds (PPAT) for the purpose of land registration is based on Article 37 paragraph (1) PP RI No. 24 of 1997, causing underhand deeds to not obtain legal certainty, and automatically the owners do not get legal protection from the emergence of land disputes. On the other hand, the sale and purchase of land under the hands of people has been and is still alive in the community, because it also has a legal basis. However, the legal power of buying and selling land under the hands is certainly different from the legal power of buying and selling land as proven by a PPAT deed. The sale and purchase of land under recognized hands only has the power of formal and material proof.*

**Keywords** : land registration, underhand deed, power of proof.

## **A. LATAR BELAKANG**

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan secara fundamental sejak diberlakukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA). UUPA merupakan aturan turunan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut dengan UUD NRI 1945). Dasar hukum pendaftaran tanah diatur pada Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut PP RI No. 24 Tahun 1997).

Hukum adat dan hukum tanah nasional memiliki hubungan fungsional. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA bahwa hukum tanah nasional berdasarkan hukum adat. Dalam hal ini adalah hukum adat yang telah *disaneer*, yaitu apabila hukum adat tersebut tidak bertentangan dengan hukum nasional. Maka pembangunan hukum tanah nasional harus dilakukan dalam bentuk penguangan norma-norma hukum adat dalam hukum tertulis yakni peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup> Hal ini berbeda dengan apa yang dinyatakan oleh Boedi Harsono<sup>2</sup> bahwa:

Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan sebagian justru mengadakan perubahan, bahkan penggantian norma-norma hukum adat yang berlaku sebenarnya.

Dalam hukum adat, transaksi tanah bersifat perbuatan hukum dua pihak (*tweezijdig*), yaitu cukup dibuatkan akta jual beli oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa/adat karena masyarakatnya masih terbatas lingkup personal dan teritorial. Menurut Setiawan<sup>3</sup>, di dalam hukum adat, peristiwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bersifat terang di lapangan hukum, tunai dan berobjek tanah. Perbuatan hukum inilah yang disebut dengan jual beli tanah di bawah tangan.

Lembaga jual beli hak atas tanah dalam hukum adat kemudian mengalami modernisasi dan penyesuaian, dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka. Tentunya perubahan dan penyesuaian ini dilakukan tanpa mengubah hakikatnya, yaitu terang, tunai, dan berobjek tanah. Perubahan hanya bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam UUPA, jual beli tanah tidak diatur secara tegas dan terperinci. Istilah jual beli tanah hanya ada pada Pasal 26 UUPA, dan dalam pasal-pasal lainnya disebutkan sebagai dialihkan. Sementara jual beli tanah menurut Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut dengan PPAT) sebagai syarat

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm. 71

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm 205

<sup>3</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2019), hlm. 106

pendaftaran tanah. Namun perubahan tata cara ini tidak meniadakan ketentuan materiil jual beli tanah dalam hukum adat.

Urgensitas pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah dalam perspektif yuridis. Kepastian hukum yang diperoleh dari pendaftaran tanah berfungsi untuk memperoleh perlindungan hukum. Tidak adanya kepastian hukum akan menimbulkan sengketa pertanahan yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa.<sup>4</sup>

Pada kenyataannya jual beli tanah di bawah tangan yang tidak memiliki kepastian hukum masih banyak dijumpai di tengah masyarakat. Perbuatan hukum yang bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997 ini berakibat munculnya sengketa-sengketa pertanahan yang tidak dapat dihindarkan. Semakin jelas benar adanya peribahasa *sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi pati*<sup>5</sup> yang lekat dengan kultur agraris Jawa.

Berkaitan dengan uraian di atas, permasalahan hukum yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah **“Bagaimana Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Hak Milik Terkait Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?”**

## **B. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian hukum ini, peneliti menggunakan tipologi penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder bersumber dari bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan atau studi dokumenter, dan pengolahan data dilakukan melalui pendekatan kualitatif. Tujuannya adalah mencoba menguraikan dan memecahkan isu hukum yang hendak ditemukan jawabannya.

Ruang lingkup penelitian hukum normatif ini adalah fokus pada tinjauan secara yuridis terhadap kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam

---

<sup>4</sup> Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, (Bandung : Refika Aditama, 2016), hlm. 157-160

Kurniati menyebutkan, sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat diartikan sebagai perselisihan dengan objek hak atas tanah.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

1. Keabsahan suatu hak.
2. Pemberian hak atas tanah.
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antar pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.

<sup>5</sup> Moh Soehadha. *Wedi Isin (Takut Malu); Ajining Diri (Harga Diri) Orang Jawa dalam Perspektif Wong Cilik (Rakyat Jelata)*, 2017, jurnal *Lex Et Societatis*. Vol. V, No. 8. 2014, hlm. 9

*Sadumuk bathuk* berarti satu sentuhan di kening, *sanyari bumi* berarti tanah seluas jari. Kening yang ada di kepala adalah lambang kehormatan, dan tanah meskipun hanya seluas jari dianggap sangat berharga karena menjadi sumber penghidupan. Kehormatan dan penghidupan akan dipertahankan sampai mati, jika ada orang yang menghina hingga membuat dirinya malu, maupun ada orang yang hendak merebut tanah penghidupannya.

perspetik hak milik dalam kaitannya dengan Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997.

### **C. PEMBAHASAN**

#### **1. Jual Beli Hak Milik atas Tanah**

Peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lain dapat melalui 2 (dua) bentuk, yaitu beralih atau dialihkan.<sup>6</sup> Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan peristiwa hukum berupa meninggal dunianya pemilik tanah. Sementara yang dimaksud dengan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Salah satu bentuk perbuatan hukum itu adalah berupa jual beli. Hal ini diatur dalam Pasal 20 UUPA yang menyebutkan :

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, dipenuhi sifat terang dan tunai. Akta yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Dan secara otomatis membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak milik atas tanah yang baru. Akan tetapi hal itu hanya berlaku bagi para pihak dan ahli warisnya serta orang-orang yang diberi tahu oleh mereka, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh tanda bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, peralihan hak milik atas tanah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk dicatat pada buku tanah dan memperoleh sertifikat tanah. Aturan pendaftaran ini disebutkan dalam Pasal 23 UUPA yang menyatakan :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dengan didaftarkannya peralihan hak milik atas tanah, maka bukan hanya para pihak dan ahli warisnya, akan tetapi pihak ketiga dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang hak milik atas tanah yang baru. Hal ini, karena administrasi pendaftaran tanah yang ada di BPN mempunyai sifat terbuka untuk umum.<sup>7</sup>

Keharusan pembuktian peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta PPAT untuk kepentingan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 37 ayat

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2015), hlm. 29-30

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm : 330-331

(1) PP RI No. 24 Tahun 1997 menurut Sutedi<sup>8</sup> menimbulkan persoalan. Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT Sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, atau dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan, tetapi dilakukan di hadapan Camat/Kepala Desa/Suku.

Sekalipun peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang tidak dilakukan dengan akta PPAT tetap sah karena telah memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli, maupun tanah objek jual belinya)<sup>9</sup>, namun kemungkinan pembeli akan mengalami kesulitan saat melakukan pendaftaran tanah, yaitu pembeli tidak akan diterima oleh BPN untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah sebagai miliknya. Hal ini, karena pembeli tidak memiliki bukti yang kuat berupa akta PPAT, melainkan hanya akta di bawah tangan. Sehingga masyarakat akan merasa hak-haknya dibatasi dalam menjalani kelangsungan perekonomian khususnya di dalam jual beli tanah, tidak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang layak.

## **2. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Berkaitan dengan keharusan pembuktian jual beli hak milik atas tanah dengan akta PPAT, Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997 telah menyatakan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam hal pembuatan akta-akta untuk perbuatan hukum di bidang pertanahan, merupakan akta otentik. Merujuk pada pendapat Mertokusumo<sup>10</sup> “akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang oleh penguasa, menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang di dalamnya oleh pihak yang berkepentingan”.

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, Op.cit., hlm. 88

<sup>9</sup> Ibid., hlm. 77

Menurut Sutedi syarat sah jual beli tanah dalam UUPA ada 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat materiil menentukan sahnya jual beli tanah sebagai berikut :
  - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
  - b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
  - c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.
2. Syarat formil.

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT dapat membuat akta jual belinya. Hal ini bertujuan agar tercapai tertib administrasi pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.

<sup>10</sup> Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, (Jakarta : Erlangga, 2015), hlm. 177

Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hak milik, maka peneliti akan menguraikan mengenai kekuatan akta di bawah tangan dalam kaitannya dengan hukum pembuktian.

Akta di bawah tangan<sup>11</sup> adalah “akta atau surat yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat”. Sedangkan menurut Mertokusumo<sup>12</sup> akta di bawah tangan adalah “akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat”. Akta di bawah tangan inilah yang masih banyak dibuat oleh masyarakat dalam proses jual beli hak milik atas tanah. Jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan penandatanganan akta yang dibuat oleh para pihak, dan diketahui oleh Camat/Kepala Desa/Suku, yang kesemuanya tidak memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta di bidang pertanahan.

Dari segi hukum pembuktian, agar suatu tulisan bernilai sebagai akta di bawah tangan menurut Harahap diharuskan memenuhi syarat-syarat pokok<sup>13</sup>, yaitu:

1. Syarat formil akta di bawah tangan, terdiri dari :
  - a. berbentuk tertulis atau tulisan.
  - b. dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau di hadapan seorang pejabat umum.
  - c. ditandatangani oleh para pihak.
  - d. mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan.

Syarat formil ini diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata dan Pasal 286 RGB.

Syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak boleh kurang dari itu.

KUH Perdata tidak menyebut tempat dan tanggal sebagai syarat akta di bawah tangan. Sekalipun pencantuman tempat dan tanggal bukan merupakan syarat formil, akan tetapi agar terwujud kepastian hukum sedapat mungkin pencantuman tidak diabaikan, terutama yang berkaitan dengan tempat dan tanggal peralihan hak. Berbeda dengan akta otentik, Pasal 25 huruf d Peraturan Jabatan Notaris (*Staatsblad* 1860 No. 3) menentukan bahwa pencantuman tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatan akta, adalah syarat yang harus dipenuhi.

2. Syarat materiil, terdiri dari :
  - a. Akta di bawah tangan berisi tentang kesepakatan terhadap perbuatan hukum (*reschts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkking*).
  - b. Sengaja dibuat sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.

Mengenai akta di bawah tangan telah diatur dalam Pasal 1874-1889 KUH Perdata dan Pasal 286-305 RBg untuk luar Jawa dan Madura. Akta di bawah tangan tidak diatur dalam HIR, tetapi diatur dalam *Staatsblad* 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura.

---

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 167

<sup>13</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2017), hlm. 672-673

Akta di bawah tangan, mempunyai nilai sebagai permulaan bukti tertulis<sup>14</sup>, apabila memenuhi ketentuan Pasal 1902 KUH Perdata yang menyebutkan :

Dalam segala hal di mana oleh Undang-Undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan-tulisan, namun itu, jika ada suatu permulaan pembuktian dengan tulisan diperkenankanlah pembuktian dengan saksi-saksi, kecuali apabila tiap pembuktian lain dikecualikan, selain dengan tulisan.

Sekiranya akta yang dibuat oleh para pihak dalam proses jual beli hak milik atas tanah memenuhi syarat sebagai akta di bawah tangan, eksistensinya dimaksudkan sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru, sehingga diharapkan dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. Hal ini sesuai dengan fungsi akta yang dikemukakan oleh Mertokusumo bahwa akta dapat mempunyai 2 (dua) fungsi<sup>15</sup>, yaitu :

1. Mempunyai fungsi formil (*formalit causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta.
2. Mempunyai fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*), yang berarti bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari.

Fungsi terpenting dari akta adalah sebagai alat bukti. Dalam jual beli hak milik atas tanah, fungsi pembuktian akta selain untuk membuktikan bahwa perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru telah terjadi, juga sebagai alat bukti untuk pendaftaran tanah pada BPN. Demikian dikarenakan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, tidak seluas derajat akta otentik.

Akta otentik memiliki 3 (tiga) jenis daya kekuatan yang melekat padanya, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil.<sup>16</sup> Berbeda dengan akta di bawah tangan, menurut Irsan<sup>17</sup> akta di bawah tangan tidak melekat daya kekuatan pembuktian lahir, tetapi hanya terbatas pada kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil dengan daya dan bobot kualitas yang jauh lebih sempit dan lebih rendah dibanding dengan akta otentik.

1. Kekuatan pembuktian lahir akta di bawah tangan.<sup>18</sup>

Pasal 1876 KUH Perdata (Pasal 2 *Staatsblad* 1867 No. 29 dan Pasal 289 RBg) menyebutkan :

Barangsiapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya, tetapi

---

<sup>14</sup> Ibid.

Menurut Yahya Harahap, permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis, yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seorang.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, Op.cit., hlm. 168-169

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, Op.cit., hlm. 170-172

<sup>17</sup> Koesparmono Irsan dan Armansyah, *Panduan Memahami Hukum Pembuktian Dalam Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, (Bekasi : Gramata Publishing, 2016), hlm. 45

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, Loc.cit.

bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.

Apabila isi dan tanda tangan diingkari, hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta (isi dan tanda tangan) diperiksa di muka pengadilan (Pasal 3 *Staatsblad* 1867 No. 29, 290 RBg, 1877 KUH Perdata).

Apabila tanda tangan diakui oleh para pihak yang bersangkutan, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang berlaku terhadap para pihak yang bersangkutan saja, sehingga isi pernyataan di dalamnya tidak dapat disangkal. Sementara terhadap pihak ketiga akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas (berdasarkan atas penilaian hakim).

Dengan demikian, karena masih ada kemungkinan tanda tangan pada akta di bawah tangan diingkari, maka akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir.

2. Kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan.<sup>19</sup>

Daya kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan, dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta.

Hukum mengakui, siapa saja yang menandatangani akta di bawah tangan meliputi :

- 1) dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta.
- 2) dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penanda tangan “surat keterangan yang saya tanda tangani benar berisi keterangan saya”.
- 3) dengan demikian daya kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, meliputi :
  - a) kebenaran identitas penanda tangan.
  - b) menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan.

Berarti, setiap tulisan yang berisi perbuatan hukum dan ditandatangani seseorang, secara formil identitas orang yang bertanda tangan dan yang membuat keterangan, sama dengan identitas penanda tangan tersebut.

b. Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain.

Daya pembuktian formil akta di bawah tangan tidak bersifat mutlak, karena tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Sehingga keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain, melainkan ada kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan para pihak, atas alasan :

- 1) Sebab isi keterangan yang tercantum di dalam akta di bawah tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak.

---

<sup>19</sup> Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, (Bandung : Mandar Maju, 2003), hlm : 73



- 2) Sebab tanpa melalui bantahan atas kepalsuan akta di bawah tangan, masing-masing pihak berhak dan dibenarkan hukum untuk meningkari isi dan tanda tangan.

Pasal 1876 KUH Perdata dan Pasal 289 RBg “Barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya...”, tidak meningkari secara tegas, dianggap mengakui. Artinya, apabila pihak lawan mengakui tanda tangan, maka penandatanganan akta di bawah tangan untuk keuntungan pihak lain. Akan tetapi apabila pihak lawan meningkari, maka penandatanganan akta di bawah tangan dapat mendatangkan kerugian.

Dengan demikian, akta di bawah tangan pada dasarnya sering memuat ketidakpastian. Selama tidak ada pengingkaran, eksistensinya sebagai akta dan alat bukti, dapat dikatakan memiliki kepastian dan keamanan. Namun apabila terdapat pengingkaran terhadap isi dan tanda tangan, hilang kepastian dan keamanannya sebagai akta dan alat bukti.

Hilangnya kepastian dan keamanan akta di bawah tangan sebagai akta dan alat bukti, berdasarkan atas penilaian hakim. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 3 *Staatsblad* 1867 No. 29, 290 Rbg, 1877 KUH Perdata bahwa apabila terdapat pengingkaran terhadap isi dan tanda tangan, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran isi dan tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

Apabila tanda tangan di dalam akta dibantah kebenarannya maka berdasarkan teori kepatutan pembebanan pembuktian, lawan pembantah tersebut yang harus membuktikan kebenarannya. Hal ini berbeda dengan akta otentik, yaitu justru pembantah yang harus membuktikan ketidakbenarannya.

3. Kekuatan pembuktian materiil akta di bawah tangan.<sup>20</sup>

Fokus permasalahan dalam pembuktian materiil berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan, dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. Isi keterangan yang dicantumkan oleh penanda tangan dalam akta di bawah tangan harus dianggap benar sebagai keterangan yang dikehendakinya. Sehingga mengikat pada diri penanda tangan.
- b. Memiliki daya mengikat kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dari padanya.

Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata dan Pasal 288 RBg :

Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan akta itu hendak dipakai, dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangerannya serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

Dengan demikian, akta di bawah tangan tersebut mempunyai daya kekuatan yang sempurna dan mengikat seperti akta otentik, hanya kepada :

---

<sup>20</sup> Yahya Harahap, Op.cit. 669-670

- a. orang-orang yang menandatangani.
- b. ahli waris orang-orang itu<sup>21</sup> dan kepada orang yang mendapat hak dari mereka.

Jadi isi keterangan dalam akta di bawah tangan berlaku terhadap pihak yang membuat dan untuk keuntungan pihak yang dimaksud hendak diberikan bukti. Terhadap setiap orang lainnya, kekuatan pembuktiannya adalah bebas.

Kekuatan hukum jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yang dikenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*. Dengan asas ini para pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Undang-undang mengatur tentang hukum perjanjian, tetapi tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Dengan demikian berarti isi perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan seperti halnya undang-undang, yaitu apabila salah satu pihak mengingkari maka dapat dikenakan sanksi sesuai undang-undang. Oleh karena itu para pihak yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik.

Itikad baik dalam pengertian subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus di dasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

Dengan demikian peneliti berpendapat, bahwa mengenai kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hak milik, apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh *Gustav Radbruch* maka dapat dikemukakan bahwa peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan melalui jual beli dengan akta di bawah tangan tidak memperoleh kepastian hukum. Hal ini disebabkan, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiil. Sehingga peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan yang diakui (oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai), mempunyai daya kekuatan yang sempurna dan mengikat hanya kepada orang-orang yang menandatangani, ahli waris orang-orang itu dan kepada orang yang mendapat hak dari mereka. Sementara terhadap pihak ketiga jual beli dengan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas (berdasarkan atas penilaian hakim). Artinya kesepakatan terhadap perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkkin*) berupa jual beli hak milik atas tanah ini tidak berlaku dan mengikat secara umum, melainkan hanya terhadap para pihak saja.

Dengan demikian, peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan bukan merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana

---

<sup>21</sup> Yang dimaksud dengan ahli waris adalah orang yang mendapat hak berdasar Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata, yang mengatakan, “sekalian ahli waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang pewaris”. Sementara orang yang mendapat hak dari mereka di luar pewarisan, diperoleh antara lain melalui jual beli atau hibah.

dimaksudkan oleh Pasal 23 dan Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997, sebab tidak memiliki keamanan hukum. Hal ini, karena masih dimungkinkan adanya pengingkaran dari pihak ketiga (tidak mengikat secara umum). Alasan-alasan ini sesuai dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh *Gustav Radbruch*<sup>22</sup> yaitu :

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui dan memahami perbuatan-perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum berupa jaminan kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum sehingga individu dapat mengetahui apa yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Maka dalam keadaan demikian, asas terbuka dan aman dalam pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 2 PP RI No. 24 Tahun 1997 tidak terpenuhi. Sebagaimana telah disebutkan di muka, bahwa asas pendaftaran tanah sangat penting untuk mengarahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Pengertian asas aman dan terbuka dijelaskan oleh Sethiabudhi<sup>23</sup> yaitu :

1. Asas terbuka, bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
2. Asas aman, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Dalam kaitannya dengan tidak adanya kepastian hukum bagi jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan, Notaris/PPAT Eko Ismanto, S.H. turut menguatkan bahwa tidak adanya kepastian hukum itu menjadi faktor yang menyebabkan akta jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai bukti dalam pendaftaran tanah pada BPN. Menurutnya, apabila terdapat pengingkaran maupun penyangkalan terhadap akta jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan maka penilaian hakim lah yang menentukan kekuatan pembuktiannya. Sementara dalam hal pendaftaran tanah, jual beli hak milik atas tanah wajib dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997, sehingga apabila terdapat jual beli hak milik atas tanah yang telah terjadi dan dibuktikan dengan akta di bawah tangan maka PPAT menyarankan untuk melakukan pembuatan akta PPAT. Dalam arti bahwa, perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah tersebut dilakukan kembali di hadapan PPAT untuk dibuatkan aktanya oleh PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT sebagai tanggung jawabnya dalam mempertahankan hak-hak klien di kemudian hari, terutama apabila terjadi sengketa pertanahan (Wawancara, Eko Ismanto, S.H., Notaris/PPAT, 24 Maret 2021).

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana Predana Media Group, 2008), hlm. 15

<sup>23</sup> Donna O Setiabudhi, *Mekanisme Pendaftaran Tanah Massal dalam Upaya Mewujudkn Tujuan Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. V, No. 8, 2017, hlm. 96-97

## **D. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hak milik, apabila dianalisis menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh *Gustav Radbruch* maka :

- a. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1876 KUH Perdata dan Pasal 189 RBG (mengenai kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan), serta Pasal 1875 KUH Perdata dan Pasal 288 RBG (mengenai kekuatan pembuktian materil akta di bawah tangan), peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan dalam kaitannya dengan Pasal 37 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997, bukan merupakan alat pembuktian yang kuat. Karena hanya memiliki kekuatan pembuktian formil dan materil. Hal ini.
- b. Oleh sebab itu, peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan tidak memiliki keamanan hukum.

Dalam hal ini, asas terbuka dan aman dalam Pasal 2 PP RI No. 24 Tahun 1997 tidak terpenuhi.

### **2. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah dijelaskan di atas, sebagai upaya untuk menghindari, atau setidaknya-tidaknya meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan maka peneliti memberikan saran bagi masyarakat yang akan melakukan jual beli hak milik atas tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT, sehingga dapat segera didaftarkan pada BPN.

Sementara bagi masyarakat yang telah melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta di bawah tangan, sebaiknya dapat segera mengumpulkan dokumen-dokumen pelengkap agar dapat didaftarkan pada BPN.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2008.
- Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Bandung : Mandar Maju, 2003.
- Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, Jakarta : Erlangga, 2015.
- Koesparmono Irsan dan Armansyah, *Panduan Memahami Hukum Pembuktian Dalam Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, Bekasi : Gramata Publishing, 2016.
- Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Refika Aditama, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Predana Media Group, 2008.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2015.
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2019.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2017.

### **Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indpnesia Tahun 1945 Amandemen ke VI. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

### **Jurnal**

- Donna O Setiabudhi, *Mekanisme Pendaftaran Tanah Massal dalam Upaya Mewujudkan Tujuan Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. V, No. 8, 2017.
- Moh Soehadha. *Wedi Isin (Takut Malu); Ajining Diri (Harga Diri) Orang Jawa dalam Perspektif Wong Cilik (Rakyat Jelata)*, 2017, *Jurnal Lex Et Societatis*. Vol. V, No. 8. 2014.

