

## KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH

Rahayu Febriani<sup>1</sup>, Licha Dian Puspita<sup>2</sup>, Aura Rizqi Pratiwi<sup>3</sup>, Zelfi Ghaffar Aufiya<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup> Universitas Swadaya Gunung Jati

[afefebrian0@gmail.com](mailto:afefebrian0@gmail.com)<sup>1</sup>, [lichadianpuspa@gmail.com](mailto:lichadianpuspa@gmail.com)<sup>2</sup>, [aurarazqprtwi@gmail.com](mailto:aurarazqprtwi@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[elghaffary22@gmail.com](mailto:elghaffary22@gmail.com)<sup>4</sup>

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan dalam konteks akta jual beli tanah di Indonesia. Perjanjian di bawah tangan, yang dibuat tanpa melibatkan pejabat publik seperti notaris, sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah karena fleksibilitas dan kemudahannya. Namun, penggunaannya menimbulkan pertanyaan mengenai validitas dan kekuatannya, terutama dalam penyelesaian sengketa. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, yang menganalisis KUHPperdata, peraturan terkait pendaftaran tanah, serta literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan sah jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Meskipun sah, perjanjian ini tidak memiliki kekuatan hukum sekuat akta otentik PPAT. Akta otentik memberikan perlindungan hukum lebih kuat karena tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah. Penelitian ini juga membahas implikasi hukum penggunaan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah, termasuk potensi sengketa dan perlindungan hak-hak para pihak.

Kata Kunci : Perjanjian di bawah tangan, Akta Jual Beli Tanah, Kekuatan Hukum, Sengketa Tanah.

### Abstract

This study aims to analyze the legal force of underhand agreements in the context of land sale and purchase deeds in Indonesia. Underhand agreements, which are made without involving public officials such as notaries, are often used in land sale and purchase transactions because of their flexibility and convenience. However, their use raises questions regarding their validity and legal force, especially in dispute resolution. The research method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach, which analyzes the Civil Code, regulations related to land registration, and legal literature. The results of the study indicate that underhand agreements are valid if they meet the requirements of Article 1320 of the Civil Code, namely agreement, capacity, clear object, and lawful cause. Although valid, this agreement does not have as strong legal force as an authentic PPAT deed. Authentic deeds provide stronger legal protection because they are officially recorded in the land registration system. This study also discusses the legal implications of using underhand agreements in land sale and purchase transactions, including the potential for disputes and protection of the rights of the parties.

Keyword : Private agreement, Land Sale and Purchase Deed, Legal Force, Land Dispute.

## PENDAHULU AN

Dalam praktik hukum di Indonesia, perjanjian merupakan salah satu aspek fundamental yang mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi. Di antara berbagai jenis perjanjian, akta jual beli menjadi salah satu yang paling umum dan sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Akta jual beli adalah dokumen yang mencatat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek yang diperjualbelikan, termasuk syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang mengikat kedua belah pihak. Namun, tidak semua akta jual beli dibuat dalam bentuk akta notaris yang resmi. Terdapat juga perjanjian di bawah tangan yang sering kali digunakan oleh masyarakat untuk memfasilitasi transaksi jual beli, terutama dalam konteks transaksi yang tidak melibatkan nilai tinggi atau situasi di mana kedua belah pihak saling percaya.

Perjanjian di bawah tangan memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan akta resmi, terutama dalam hal kekuatan hukum dan bukti. Meskipun tidak memiliki legitimasi formal seperti akta notaris, perjanjian ini tetap dapat memiliki kekuatan hukum jika memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bagaimana perjanjian di bawah tangan dapat berfungsi sebagai alat untuk mengatur transaksi jual beli, serta potensi risiko dan keuntungan yang menyertainya.

Salah satu aspek penting dari perjanjian di bawah tangan adalah fleksibilitasnya. Pihak-pihak yang terlibat dapat dengan mudah merumuskan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka tanpa harus melalui prosedur formal yang sering kali memakan waktu dan biaya. Hal ini menjadikan perjanjian di bawah tangan sebagai pilihan menarik bagi individu atau pelaku usaha kecil yang ingin melakukan transaksi dengan cepat dan efisien. Namun, fleksibilitas ini juga membawa risiko, terutama terkait dengan potensi sengketa di masa depan. Tanpa adanya pengawasan dari pihak ketiga seperti notaris, ada kemungkinan terjadinya penyalahgunaan atau ketidakpahaman mengenai isi perjanjian.<sup>1</sup>

Dalam konteks hukum, keberadaan perjanjian di bawah tangan juga menimbulkan pertanyaan mengenai validitas dan kekuatan buktinya. Meskipun secara prinsipil sah dan dapat dipertanggungjawabkan, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi kekuatan hukum dari perjanjian ini. Misalnya, jika salah satu pihak mengingkari isi perjanjian atau jika terjadi

---

<sup>1</sup> Sugiyono, Michael Romaneda. "Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil Terhadap Jual Beli Tanah." *Akta Notaris*, Vol. 1 No. 1 (2022).

perselisihan mengenai interpretasi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut, maka proses penyelesaiannya bisa menjadi rumit tanpa adanya bukti formal yang kuat.

Di sisi lain, akta jual beli yang dibuat secara resmi melalui notaris memberikan jaminan hukum yang lebih kuat bagi para pihak. Akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai bukti tertulis dari transaksi tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak jika terjadi sengketa di kemudian hari. Notaris sebagai pejabat publik memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua aspek hukum terpenuhi sebelum menandatangani akta tersebut. Dengan demikian, meskipun biaya dan waktu yang diperlukan untuk membuat akta notaris lebih tinggi dibandingkan dengan perjanjian di bawah tangan, banyak orang memilih untuk menggunakan akta notaris demi keamanan dan kepastian hukum.

Namun demikian, penting untuk dicatat bahwa penggunaan perjanjian di bawah tangan bukanlah tanpa manfaat. Dalam banyak kasus, terutama untuk transaksi kecil atau hubungan bisnis jangka pendek, perjanjian ini dapat menjadi solusi praktis yang efisien. Selain itu, dalam masyarakat yang menjunjung tinggi nilai-nilai kepercayaan antar individu, perjanjian di bawah tangan sering kali dianggap cukup sah selama ada itikad baik dari kedua belah pihak.

Merujuk pada uraian di atas, dinilai penting untuk mengulas tentang;

1. Bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian di bawah tangan dalam konteks akta jual beli tanah, serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi validitas dan kekuatan buktinya dalam penyelesaian sengketa?
2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Di Bawah Tangan.

Dalam kajian ini, akan dibahas lebih lanjut mengenai karakteristik dan implikasi hukum dari perjanjian di bawah tangan terhadap akta jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam mengenai bagaimana kedua bentuk perjanjian tersebut beroperasi dalam konteks hukum Indonesia serta bagaimana masing-masing dapat digunakan secara efektif sesuai dengan kebutuhan para pihak. Dengan memahami berbagai aspek ini, diharapkan pembaca dapat membuat keputusan yang lebih baik ketika terlibat dalam transaksi jual beli baik melalui akta resmi maupun perjanjian di bawah tangan.

Melalui analisis ini, kami juga akan mengeksplorasi berbagai tantangan dan peluang yang muncul dari penggunaan perjanjian di bawah tangan dalam praktik jual beli serta memberikan rekomendasi bagi pihak-pihak yang ingin melindungi kepentingan mereka dalam setiap transaksi. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya akan bermanfaat bagi akademisi

dan praktisi hukum tetapi juga bagi masyarakat umum yang ingin memahami lebih jauh tentang pentingnya pengaturan hukum dalam setiap bentuk transaksi jual beli.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan literatur terkait. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan terkait pendaftaran tanah, serta bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, jurnal, dan pendapat ahli hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan bertujuan untuk menelaah aturan hukum yang berlaku terkait keabsahan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah, sementara pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum mengenai kekuatan pembuktian dan validitas perjanjian tersebut.

## **HASIL PENELITIAN**

Jual Beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual Beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960) dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya : "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah 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". Hukum Tanah menganjurkan seyogyanya semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan 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 sertipikat tanah apabila dilakukan dengan akta Jual Beli Tanah (AJB).<sup>2</sup>

Dalam hal pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya kebebasan berkontrak membuat setiap orang maupun badan hukum dapat membuat perjanjian-perjanjian yang tidak bernama atau tidak tercantum dalam BW, asalkan tetap mematuhi aturan-aturan dalam perundang-undangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa-peristiwa tertentu tersebut, yaitu objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertipikat hak atas tanah belum selesai proses pemecahan dari HPL induk atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian pengikatan jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut. Setelah dipecah sertipikat hak atas tanah tersebut harus proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya Akta Jual Beli. Dengan demikian maka PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat nantinya dilakukannya Akta Jual Beli yang bersifat otentik. Sehingga PPJB dibawah tangan yang dibuat hanyalah sebagai perjanjian permulaan saja. Karena untuk dapat terjadi peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Undangundang maupun peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah.<sup>3</sup>

**Bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian di bawah tangan dalam konteks akta jual beli tanah, serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi validitas dan kekuatan buktinya dalam penyelesaian sengketa.**

Akta dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis dalam hal mengenai suatu pembuktian tindakan yang diperbuat daripembuktian hukum yang dilakukan. Akta dapat dibuat secara otentik atau akta dibuat dibawah tangan, semua bertujuan untuk digunakan pembuktian dikemudian hari. Kedua hal tersebut dapat dibedakan dari jenis akta yang dibuat yaitu dalam hal nilai

---

<sup>2</sup> Silviana, Ana. Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah. *Law, Development & Justice Review*. Vol.3, No. 2. 2020.

<sup>3</sup> Riza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.

pembuktian akta tersebut, apabila akta dikatakan otentik memiliki hal pembuktian sempurna maka akta dibuat dibawah tangan memiliki kekuatan dalam hal pembuktian jika para pihak dalam perjanjian bertanggungjawab atas perbuatannya dan menyangkal tidak perbuatannya. Apabila para pihak dalam perjanjian tidak dapat mengakui perbuatannya, maka beban ditanggung oleh pihak yang tidak mengakuinya pembuktiannya.<sup>4</sup>

Akta otentik adalah salah satu dari bukti tulisan diatur dalam undang-undang, dibuat didepan pejabat yang berwenang atau pegawai yang telah ditunjukdan memiliki wewenang ditempat dimana akta itu akan dibuat. Akta dikatakan otentik apabila ada hak dan kewajiban didalamnya saat pembuatan akta yang mengakibatkan akta memiliki kepastian hukum, serta akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian jika disengketakan dikemudian hari. Jika terjadi suatu sengketa tidak dapat untuk dihindari terjadi dengan akta yang dibuat secara otentik, maka proses penyelesaiannya mudah karena akta otentik dapat dikatakan sebagai suatu alat bukti yang terkuat dalam hal memberikansuatu keyakinan yang nyata untuk menyelesaikan suatu perkara.

Akta otentik dihadapan pejabat dibuat yang berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah I (PPAT) Akta otentik ialah akta yang memuat suatu kebenaran formal yang sesuai dengan yang dibertahukan oleh pihak-pihak yang membuat akta yangbersangkutan kepada pejabat yang berwenang. Maka akta otentik dapat dikatakan akta yang dianggap benar, akan tetapi dapat juga terjadi hal yang sebaliknya akta otentik dapat dikatakan tidak benar atau cacat jika sudah ada putusan dari pengadilan.

Subekti menyatakan bahwa akta adalah suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. 8 Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta autentik adalah surat sebagai alat bukti yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dibuat dari awal dengan tujuan untuk pembuktian.

Akta autentik dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta autentik yang dibuat oleh pejabat (*acte ambtelijk*), misalnya beritaacara pemeriksaan pengadilan yang dibuat oleh panitera dan akta yang dibuat dihadapan pejabat (*acte partij*), misalnya akta jual beli tanah yang dibuat

---

<sup>4</sup> itto Odie Prananda dan Ghansham Anand, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu, Jurnal Narotama, Vol.2 No.2, Oktober 2018, hlm. 4

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup>

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti tetapi tidak dibuat oleh notaris atau dihadapan pejabat umum pembuat akta. Kelemahan surat di bawah tangan yang didaftarkan kepada notaris adalah notaris tidak mengetahui isi dari surat di bawah tangan, dan surat tersebut tidak dimaksudkan untuk suatu tindak pidana tertentu. Notaris hanya berwenang untuk mendaftarkan surat tersebut tanpa melihat atau meminta keterangan yang jelas tentang isi surat tersebut.

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk transaksi yang fundamental dalam hukum pertanahan di Indonesia. Dalam praktiknya, transaksi ini sering dilakukan melalui akta di bawah tangan, yaitu dokumen yang dibuat tanpa melibatkan pejabat publik seperti notaris. Meskipun akta di bawah tangan menawarkan kemudahan dan fleksibilitas, terdapat tantangan signifikan terkait dengan kekuatan hukum dan validitasnya, terutama dalam konteks penyelesaian sengketa.

Kekuatan hukum dari perjanjian di bawah tangan dalam akta jual beli tanah perlu dipahami secara mendalam, mengingat bahwa akta ini tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana perjanjian di bawah tangan dapat dianggap sah dan dapat diandalkan sebagai alat bukti dalam sengketa yang mungkin timbul antara para pihak. Untuk memahami kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan, penting untuk mengetahui dasar hukum yang mengatur perjanjian ini. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320 menyebutkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat utama:

1. Kesepakatan Para Pihak.

Kesepakatan ini merujuk pada adanya persetujuan antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah yang akan diperjualbelikan. Dalam praktiknya, kesepakatan harus dinyatakan secara jelas dan tidak ambigu sehingga kedua belah pihak memahami dan menyetujui isi perjanjian.

---

<sup>5</sup> M. Adriansa, Zaky. Kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan. Jurnal Hukum XVI. No. 2.2022

## 2. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan hukum mengacu pada kemampuan para pihak untuk melakukan perjanjian. Hal ini berarti bahwa kedua belah pihak tidak boleh berada dalam keadaan tertekan, tidak mampu secara mental, atau berada di bawah pengaruh obat-obatan yang dapat mempengaruhi keputusan mereka. Kecakapan ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat adalah hasil dari keputusan yang sadar dan rasional.

## 3. Objek yang Jelas

Objek perjanjian harus jelas dan dapat diserahkan kepada pembeli. Dalam konteks jual beli tanah, objek tersebut adalah tanah dengan batas-batas tertentu yang harus dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian. Ketidakjelasan mengenai objek dapat menyebabkan sengketa di kemudian hari.

## 4. Sebab yang Halal

Tujuan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum. Sebab yang halal memastikan bahwa transaksi tidak melanggar norma-norma sosial atau hukum yang berlaku. Ketika keempat syarat ini terpenuhi, maka akta di bawah tangan dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Namun demikian, meskipun sah secara hukum, akta ini tidak memberikan kepastian hukum yang sama seperti akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik memberikan perlindungan hukum lebih kuat karena tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah. Hal ini menjadi penting karena kepemilikan tanah harus dapat dibuktikan secara sah untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Pembuktian merupakan suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi tersebut dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh ketentuan hukum.<sup>8</sup> Setiap peristiwa hukum seharusnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena kedepannya bisa saja terjadi kesalahpahaman antara satu pihak dengan pihak yang lainnya.

Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka,

merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu Akta Otentik (Pasal 1875 KUHPerdara).

Dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerdara.

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Hal tersebut dikarenakan yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya. Apabila salah satu pihak melakukan penyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu mendatangkan saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar di tandatangi oleh pihak yang menyangkal.

Salah satu cara agar surat di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya, dan untuk memperkuat pembuktian dalam suatu perkara, maka surat yang dibuat di bawah tangan tersebut sebaiknya dilakukan legalisasi. Legalisasi yang dilakukan oleh notaris maka surat di bawah tangan tersebut akan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang hampir sama dengan surat autentik. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisasi oleh notaris. Pada umumnya akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris dimana aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kedua belah pihak, sedangkan terkait tanda tangannya atau cap jempolnya dilaksanakan di hadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban mengenai isi dan ketentuannya yang

ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran mengenai tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut.

Akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti kepada seseorang maka orang tersebut berhak mengakui atau mengingkari tanda tangan yang ada dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik sepanjang tanda tangan dan isi yang terdapat dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuat akta tersebut. Dalam ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata terdapat kekhususan akta di bawah tangan, yakni akta harus seluruhnya ditulis dengan tangan si penanda tangan sendiri atau setidaknya, selain tanda tangan, yang harus ditulis dengan tangannya si penanda tangan adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang atau uang yang terhutang. Dengan adanya kekhususan tersebut dimaksudkan bahwa apabila ketentuannya tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan. Oleh karena itu, Perjanjian dibawah tangan atau akta dibawah tangan tetap berlaku kepada para pihak yang membuat perjanjian selama salah satu ataupun keduanya tidak ada yang menyangkal bahwa tidak merasa menyetujui bahkan menyangkal bahwa tandatangan di perjanjian dibawah tangan tersebut bukan tandatangan miliknya sehingga harus dibuktikan secara lebih lanjut misalnya dengan adanya bukti-bukti yang memperkuat bahwa benar-benar tandatangan dan benar-benar setuju pada saat menandatangani perjanjian tersebut.<sup>6</sup>

### **Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Di Bawah Tangan**

Kegiatan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT juga berhak untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepada seseorang yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak penguasa dengan berdasar pada sejumlah peraturan yang ada. Perlindungan hukum diberikan sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dari subjek hukum. Dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tanah juga perlu dilakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan dilakukan apabila terjadi tindakan wanprestasi yang dapat merugikan salah

---

<sup>6</sup> Sugiyono, Romaneda Michael. Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil Terhadap Jual Beli Tanah. Jurnal Akta Notaris. Vol. 1 No. 1, Juni (2022)

satu pihak. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan yakni perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Upaya perlindungan hukum diberikan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli.

Wanprestasi pada dasarnya merupakan tindakan ingkar janji atau tindakan tidak melaksanakan kewajiban yang dilakukan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. Wanprestasi juga dikatakan sebagai suatu pelaksanaan dari perjanjian yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak sesuai atau tidak dilaksanakan sama sekali.

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum secara preventif sebagai upaya untuk memberikan perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa yang dilakukan dengan pengarah tindakan pemerintah yang memiliki sikap kehati-hatian dalam pengambilan suatu keputusan yang berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang bersifat preventif dapat dikatakan sebagai suatu bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang tercantum didalam suatu peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan memberikan suatu batasan didalam melakukan perbuatan hukum.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah dalam pembiayaan, tidak pahamnya masyarakat terhadap aturan hukum dan faktor kebiasaan adat yang masing menganut sistem kemasyarakatan dan sistem kekeluargaan. Kekosongan norma didalam pengaturan hukum mengenai pertanahan khususnya terkait dengan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan menyebabkan masyarakat masih melakukan tindakan yang tidak boleh untuk dilakukan. Adanya kekosongan pengaturan terkait dengan akibat hukum yang dapat ditimbulkan dan sanksi bagi para pihak yang melakukan pelanggaran transaksi jual beli dibawah tangan menyebabkan permasalahan ini masih sering terjadi didalam masyarakat.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan apabila mengacu terhadap Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memenuhi syarat materiil dan syarat formil mengenai keabsahan suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan yang termua dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah dalam pembiayaan, tidak pahamnya masyarakat terhadap aturan hukum dan faktor kebiasaan adat yang masing menganut sistem kemasyarakatan dan sistem kekeluargaan. Kekosongan norma didalam pengaturan hukum mengenai pertanahan khususnya terkait dengan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan menyebabkan masyarakat masih melakukan tindakan yang tidak boleh untuk dilakukan. Adanya kekosongan pengaturan terkait dengan akibat hukum yang dapat ditimbulkan dan sanksi bagi para pihak yang melakukan pelanggaran transaksi jual beli dibawah tangan menyebabkan permasalahan ini masih sering terjadi didalam masyarakat.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan apabila mengacu terhadap Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memenuhi syarat materiil dan syarat formil mengenai keabsahan suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan yang termua dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. suatu pokok persoalan tertentu.
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat-syarat yang mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikatakan sah secara hukum hal ini disebabkan karena perjanjian atau tindakan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dilakukan dengan berdasarkan pada kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya yakni kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersepakat untuk melakukan tindakan jual beli secara dibawah tangan melalui Kepala Desa. Tindakan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan juga sah secara hukum hal ini mengacu dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh mereka yang sudah cakap secara hukum yang memilii suatu pegangan teguh untuk membuat suatu perjanjian. Dalam persetujuan ini suatu pokok persoalan tertentu yang menjadi objek perjanjian yakni kegiatan jual beli hak atas tanah dan tindakan jual beli ini dilakukan dengan berdasarkan sebab-sebab yang halal yang tidak dilarang dalam ketentuan hukum yang berlaku.

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.

"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 hukum ini menegaskan bahwa untuk memperkuat transaksi jual beli hak atas tanah, bukti yang sah dan kuat harus diperoleh melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tindakan jual beli hak atas tanah yang terjadi secara informal dapat digunakan sebagai bukti dalam transaksi yang sah. Namun, ini tidak dapat memberikan jaminan hukum yang cukup kepada pembeli kecuali jika transaksi jual beli tanah dibuat dan didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Permasalahan mengenai jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan yang sekngetanya sampai ke ranah pengadilan, maka sebelum dijatuhkan suatu putusan, majelis hakim melakukan beberapa tindakan secara bertahap untuk menjatuhkan putusannya. Tiga langkah yang harus dijalani adalah pengamatan, penilaian, dan tindakan pengaturan agar putusan yang dihasilkan oleh majelis hakim bisa memberikan evaluasi terhadap kebenaran suatu peristiwa yang akan menentukan hukumnya. Berikut adalah penjelasan langkah-langkah tersebut:

- a. Mengkonstatir merupakan tindakan yang mencakup pengamatan, pengakuan, dan tindakan membenaran terhadap peristiwa yang diajukan kepadanya. Untuk mencapai tahap ini, majelis hakim harus memiliki keyakinan yang kuat sehingga apa yang mereka sampaikan bukanlah sekadar spekulasi atau asumsi terkait peristiwa yang sedang dibahas. Agar dapat menghindari pengungkapan pendapat atau putusan yang tidak tepat, majelis hakim harus melakukan pembuktian dengan menggunakan alat bukti yang ada, sehingga mereka dapat memastikan dengan pasti tentang peristiwa yang menjadi subjek pengajuan kepada mereka.
- b. Mengkualifikasian merujuk pada tindakan memberikan penilaian terhadap peristiwa yang sebenarnya terjadi, termasuk dalam menetapkan hubungan hukum yang terkait. Ini dapat dianggap sebagai langkah untuk mengatur hukum terhadap peristiwa yang sudah dikenali atau dikonfirmasi secara pasti.

- c. Tindakan terakhir yang dilakukan yakni tindakan mengkonstituir atau tindakan memberikan konstitusinya dimana majelis hakim akan melakukan penetapan hukum kepada pihak yang bersangkutan yang bertujuan untuk memberikan suatu keadilan.

Tiga tahapan yang dilakukan oleh majelis hakim ini digunakan sebagai dapat terhadap perkara jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan. 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.<sup>7</sup>

## **KESIMPULAN**

Perjanjian jual beli merupakan aspek fundamental dalam praktik hukum di Indonesia, khususnya dalam transaksi properti. Di antara berbagai jenis perjanjian, akta jual beli memegang peranan penting sebagai dokumen yang mencatat kesepakatan antara penjual dan pembeli. Namun, dalam praktiknya, tidak semua akta jual beli dibuat dalam bentuk akta notaris yang resmi. Perjanjian di bawah tangan sering kali menjadi alternatif, terutama dalam transaksi yang dianggap tidak terlalu kompleks atau melibatkan pihak-pihak yang saling percaya.

Perjanjian di bawah tangan memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan akta otentik, terutama dalam hal kekuatan hukum dan pembuktian. Fleksibilitas menjadi salah satu daya tarik utama dari perjanjian ini, di mana pihak-pihak yang terlibat dapat merumuskan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan bersama tanpa terikat pada prosedur formal yang rumit. Namun, fleksibilitas ini juga membawa risiko, terutama terkait

---

<sup>7</sup> Mahesa, K. Hendra. Setianto, Muhamad Jodi. Dantes, Komang Febrinayanti. *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. 2023.

dengan potensi sengketa di masa depan akibat kurangnya pengawasan dari pihak ketiga yang netral.

Dalam konteks hukum, keberadaan perjanjian di bawah tangan memunculkan pertanyaan mengenai validitas dan kekuatan buktinya. Meskipun secara prinsipil sah dan dapat dipertanggungjawabkan jika memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1320, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal, kekuatan hukumnya tidak sekuat akta otentik. Akta otentik yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan jaminan hukum yang lebih kuat karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah.

Kelemahan utama dari perjanjian di bawah tangan terletak pada pembuktiannya jika terjadi sengketa. Tanpa adanya bukti formal yang kuat, proses penyelesaian sengketa dapat menjadi rumit dan memakan waktu. Pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan keabsahan perjanjian dan kebenaran klaimnya di pengadilan. Di sisi lain, akta otentik memberikan perlindungan hukum yang lebih pasti karena notaris atau PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua aspek hukum terpenuhi sebelum akta ditandatangani.

Namun, penggunaan perjanjian di bawah tangan bukanlah tanpa manfaat. Dalam beberapa kasus, terutama untuk transaksi kecil atau hubungan bisnis jangka pendek, perjanjian ini dapat menjadi solusi praktis yang efisien. Selain itu, dalam masyarakat yang menjunjung tinggi nilai-nilai kepercayaan, perjanjian di bawah tangan sering kali dianggap cukup sah selama ada itikad baik dari kedua belah pihak.

Implikasi hukum dari penggunaan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah sangat signifikan, terutama terkait dengan perlindungan hak-hak para pihak dan potensi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk memahami karakteristik, kekuatan hukum, dan risiko yang terkait dengan perjanjian di bawah tangan.

Dalam praktiknya, disarankan agar transaksi jual beli tanah dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih kuat bagi kedua belah pihak. Namun, jika perjanjian di bawah tangan menjadi pilihan, para pihak harus memastikan bahwa semua syarat sah perjanjian terpenuhi dan bahwa isi perjanjian dirumuskan secara jelas dan rinci untuk menghindari potensi sengketa di masa depan. Selain itu, penting untuk mempertimbangkan risiko yang terkait dengan pembuktian

dan mencari nasihat hukum dari ahli hukum sebelum menandatangani perjanjian di bawah tangan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- itto Odie Prananda dan Ghansham Anand, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta oleh Penghadap yang Memberikan Keterangan Palsu, Jurnal Narotama, Vol.2 No.2, Oktober 2018, hlm. 4
- M. Adriansa, Zaky. Kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan. Jurnal Hukum XVI. No. 2.2022
- Mahesa, K. Hendra. Setianto, Muhamad Jodi. Dantes, Komang Febrinayanti. 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. 2023.
- Riza Firdaus. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan”, Jurnal LamLaj Vol. 2 Issue. 1 2017.
- Silviana, Ana. Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hal Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah. Law, Development & Justice Review. Vol.3, No. 2. 2020.
- Sugiyono, Michael Romaneda. "Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil Terhadap Jual Beli Tanah." *Akta Notaris*, Vol. 1 No. 1 (2022).
- Sugiyono, Romaneda Michael. Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Akta Jual Beli Secara Notariil Terhadap Jual Beli Tanah. Jurnal Akta Notaris. Vol. 1 No. 1, Juni (2022)