

UNDERHAND ACTE: KEKUATAN PEMBUKTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Rosimawati¹, Andria Luhur Prakoso²

Ilmu Hukum dan Ilmu Politik

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Jl. Ahmad Yani Pabelan, Kartasura, Surakarta, Jawa Tengah 57169

c100257494@student.ums.ac.id alp120@ums.ac.id

ABSTRACT

This study aims to analyze the evidentiary strength and the form of legal protection afforded to land sale and purchase agreements conducted under a private deed (underhand acte) in Sipedang Village, Banjarmangu Subdistrict, Banjarnegara Regency. The practice of land transactions without an authentic deed drawn up by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) remains prevalent in rural communities because it is considered simpler, faster, and less costly. Nevertheless, such transactions give rise to legal issues, particularly with regard to the validity of the agreement, its evidentiary value, and the level of legal protection available to buyers. This research employs an empirical juridical approach with a descriptive-analytical method. The data were obtained through interviews with five respondents consisting of community members, village officials, and officers from the Land Office, as well as through library research on relevant legislation and legal literature. The collected data were analyzed qualitatively to examine the disparity between normative legal provisions and the actual practices of land transactions in the community. The findings indicate that land sale and purchase agreements executed under a private deed are legally valid under civil law, as they fulfill the requirements set forth in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. However, such agreements do not give rise to administrative legal consequences, as stipulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Furthermore, private deeds possess only limited evidentiary value as preliminary written evidence and therefore do not provide adequate legal protection for buyers. Accordingly, more adaptive legal policies are required, including mechanisms for the legalization or conversion of private deeds into authentic deeds through verification by competent authorities, in order to ensure legal certainty and effective legal protection in land transactions within rural areas.

Keywords: *private deed, land sale and purchase, evidentiary strength, legal protection*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan pembuktian serta bentuk perlindungan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (*underhand acte*) di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara. Praktik jual beli tanah tanpa menggunakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih banyak dilakukan oleh masyarakat pedesaan karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan memerlukan biaya yang lebih rendah. Namun, transaksi tersebut menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait keabsahan perjanjian, kekuatan pembuktian, serta perlindungan hukum bagi pihak pembeli. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan sifat deskriptif-analitis. Data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan lima responden yang terdiri dari masyarakat, perangkat desa, serta pejabat Kantor Pertanahan, dan didukung oleh studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan serta literatur hukum yang relevan. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan perbedaan antara ketentuan hukum yang berlaku dan praktik jual beli tanah yang terjadi di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan dalam praktik pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tetap sah menurut hukum perdata karena memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, perjanjian tersebut tidak menimbulkan akibat hukum administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, perjanjian di bawah tangan hanya

memiliki kekuatan pembuktian sebagai permulaan bukti tertulis sehingga belum memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan hukum yang lebih adaptif, seperti mekanisme legalisasi atau konversi perjanjian di bawah tangan menjadi akta autentik melalui verifikasi oleh pejabat yang berwenang, guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi pertanahan di wilayah pedesaan.

Kata Kunci: perjanjian di bawah tangan, jual beli tanah, kekuatan pembuktian, perlindungan hukum

LATAR BELAKANG

Tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia tidak hanya dipahami sebagai objek ekonomi, tetapi juga sebagai sarana keberlangsungan hidup serta identitas sosial. Ketergantungan masyarakat terhadap tanah menjadikan setiap peralihan hak atas tanah memiliki potensi menimbulkan persoalan hukum apabila tidak disertai dengan mekanisme perlindungan yang memadai (Harsono, 2021).

Sistem hukum pertanahan Indonesia menghendaki agar setiap proses peralihan hak atas tanah diwajibkan untuk dilaksanakan melalui mekanisme resmi guna menjamin terciptanya kepastian hukum. (Santoso, 2005; Sumardjono, 2005).

Namun demikian, ketentuan normatif tersebut tidak selalu sejalan dengan praktik yang berkembang di masyarakat. Di berbagai wilayah pedesaan, termasuk Desa Sipedang, praktik jual beli tanah dalam realitas sosial masih banyak dilakukan tanpa melalui akta resmi, melainkan menggunakan perjanjian yang dibuat secara informal.

Praktik ini dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi masyarakat, keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan, serta kuatnya hubungan kekerabatan yang menumbuhkan asas kepercayaan antar pihak (Wahyudi, 2022).

Permasalahan muncul ketika transaksi tanah yang dilakukan secara informal tersebut dihadapkan pada sistem administrasi pertanahan. Perjanjian di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak, sehingga pembeli tidak memperoleh praktik jual beli tanah dalam realitas sosial masih banyak dilakukan tanpa melalui akta resmi, melainkan menggunakan perjanjian yang dibuat secara informal. Kondisi ini menempatkan pembeli dalam posisi yang rentan apabila terjadi sengketa atau klaim dari pihak lain (Rahardjo, 2014).

Berdasarkan realitas tersebut, oleh karena itu, diperlukan suatu kajian yang menitikberatkan pada aspek kekuatan pembuktian serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan secara informal. Penelitian ini tidak hanya menelaah keabsahan perjanjian dari perspektif hukum perdata, tetapi juga mengkaji implikasinya dalam sistem hukum agraria nasional, yang didukung oleh berbagai literatur dan artikel jurnal ilmiah yang relevan (Maharani et al., 2023).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dirancang menggunakan pendekatan hukum empiris yang menempatkan norma hukum sebagai objek kajian utama. Pendekatan ini dipilih karena penelitian tidak hanya menelaah norma hukum tertulis, tetapi juga mengamati bagaimana norma tersebut diterapkan dalam praktik sosial (Halliday & Morgan, 2013).

Penelitian ini dilakukan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara, karena wilayah tersebut menunjukkan masih maraknya praktik jual beli tanah yang berlangsung tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi tersebut dinilai representatif untuk menggambarkan fenomena serupa di wilayah pedesaan (Wahyudi, 2022).

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui teknik wawancara terhadap masyarakat, perangkat desa, dan pihak Kantor Pertanahan yang mengetahui praktik jual beli tanah di bawah tangan. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku teks hukum agraria, serta artikel jurnal yang relevan (Fadli, 2021; Benuf & Azhar, 2020).

Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif dengan cara mengaitkan temuan empiris dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk memperoleh gambaran mengenai kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Keabsahan data dijaga melalui perbandingan sumber dan klarifikasi informasi kepada narasumber guna memastikan akurasi data penelitian (Disemadi, 2022).

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Perjanjian dan Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Underhand acte di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara

Dalam praktik hukum perdata, perjanjian jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam bentuk akta autentik tetap dapat menimbulkan hubungan

hukum antara para pihak, apabila syarat keabsahan perjanjian telah terpenuhi. Unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum keperdataan yang mengikat penjual dan pembeli (Santoso, 2005).

Meskipun demikian, keberlakuan perjanjian tersebut memiliki keterbatasan ketika dikaitkan dengan sistem hukum agraria nasional. Hukum pertanahan tidak hanya menilai sah atau tidaknya perjanjian, tetapi juga mensyaratkan adanya pengakuan negara melalui mekanisme administratif. Tanpa akta PPAT dan pendaftaran tanah, peralihan hak yang terjadi secara faktual tidak diikuti dengan perubahan status hukum dalam administrasi pertanahan (Sumardjono, 2005).

Perbedaan ini menunjukkan adanya pemisahan antara keabsahan perjanjian secara keperdataan dan pengakuan hak secara publik administratif. Dalam kondisi tersebut, pembeli hanya memperoleh kedudukan sebagai pihak dalam hubungan perdata, tetapi belum diakui sebagai pemegang hak atas tanah oleh negara. Akibatnya, pembeli tidak memiliki dasar hukum administratif yang kuat untuk mempertahankan haknya apabila muncul sengketa di kemudian hari (Istanti & Khisn, 2017).

Dari sisi pembuktian, perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas. Dokumen tersebut hanya berfungsi sebagai permulaan bukti tertulis dan tidak memberikan jaminan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik. Oleh karena itu, dalam sengketa hukum pembeli tetap dibebani kewajiban pembuktian tambahan, yang pada praktiknya sering menempatkan pembeli dalam posisi yang lemah (Rahardjo, 2014; Purna et al., 2023).

Dengan demikian, meskipun jual beli tanah di bawah tangan sah secara keperdataan, transaksi tersebut belum mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang memadai dalam konteks hukum agraria nasional. Ketidaksinkronan antara praktik sosial dan ketentuan formal inilah yang menjadi salah satu sumber utama ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas suatu bidang tanah (Santoso, 2005).

Perlindungan Hukum, Khususnya Bagi Pihak Pembeli, Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta

Autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, tetapi juga oleh efektivitas penerapannya dalam melindungi pihak yang beritikad baik. Dalam jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, perlindungan hukum bagi pembeli menjadi terbatas karena negara tidak memberikan pengakuan administratif terhadap peralihan hak yang terjadi (Noor, 2023).

Secara keperdataan, pembeli masih dimungkinkan untuk menempuh upaya hukum apabila terjadi sengketa. Namun, perlindungan ini bersifat represif karena baru dapat diperoleh setelah konflik muncul dan sangat bergantung pada kemampuan pembeli dalam membuktikan penguasaan tanah serta pelaksanaan perjanjian secara nyata (Rahardjo, 2014).

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembeli dalam transaksi di bawah tangan berada dalam posisi yang tidak seimbang. Meskipun pembeli telah memenuhi kewajiban pembayaran dan menguasai tanah secara fisik, ketiadaan akta autentik dan pendaftaran tanah menyebabkan

pembeli tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat terhadap klaim pihak ketiga (Santoso, 2005).

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan kebijakan pertanahan yang lebih responsif terhadap realitas sosial masyarakat. Penyederhanaan prosedur peralihan hak, peningkatan akses terhadap layanan PPAT, serta peningkatan literasi hukum pertanahan menjadi langkah penting untuk menjembatani kebutuhan masyarakat dan tuntutan kepastian hukum (Adiyanta, 2019).

KESIMPULAN

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan pada dasarnya tetap memiliki keabsahan menurut hukum perdata, sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terpenuhinya unsur kesepakatan, kecakapan para pihak, adanya objek tertentu, serta sebab yang diperbolehkan oleh hukum menimbulkan hubungan hukum keperdataan yang mengikat antara pihak penjual dan pembeli.

Meskipun demikian, keabsahan perjanjian tersebut tidak serta-merta menimbulkan akibat hukum dalam ranah administrasi pertanahan. Peralihan hak atas tanah baru memperoleh pengakuan secara administratif apabila dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ditinjau dari aspek pembuktian dan perlindungan hukum, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan hanya memiliki kekuatan sebagai permulaan alat bukti tertulis dan

belum mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang optimal bagi pembeli. Ketiadaan akta autentik dan pendaftaran tanah menyebabkan posisi hukum pembeli menjadi lemah apabila timbul sengketa, baik dalam hal pembuktian maupun pengakuan terhadap hak kebendaan atas tanah tersebut.

SARAN

Bagi pemerintah dan instansi pertanahan, disarankan untuk memperluas jangkauan layanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hingga mencakup wilayah kecamatan maupun desa, serta melakukan penyederhanaan terhadap prosedur dan pembiayaan pembuatan akta jual beli tanah. Selain itu, diperlukan peningkatan kegiatan penyuluhan dan sosialisasi hukum pertanahan kepada masyarakat agar pemahaman mengenai urgensi penggunaan akta autentik dalam setiap proses pengalihan hak atas tanah dapat semakin ditingkatkan.

Bagi masyarakat, diharapkan adanya peningkatan kesadaran dan pemahaman hukum dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah, sehingga tidak hanya bertumpu pada asas kepercayaan semata. Masyarakat dianjurkan untuk menempuh mekanisme formal dengan melibatkan PPAT agar proses pengalihan hak atas tanah memperoleh kepastian hukum serta pengakuan yang sah dari negara.

Bagi pembuat kebijakan dan kalangan akademisi, diperlukan pengembangan kebijakan yang membuka peluang adanya mekanisme legalisasi atau konversi terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan menjadi akta autentik melalui tahapan verifikasi administratif. Kebijakan tersebut diharapkan

mampu menjembatani kebutuhan masyarakat akan kemudahan transaksi dengan tuntutan kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan nasional.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada kedua orang tua tercinta yang telah membesarkan, mendidik, serta senantiasa memberikan dukungan terbaik sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Strata Satu. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan kemudahan dalam proses bimbingan selama penyusunan skripsi.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Adiyanta, F. C. S. (2019). Hukum dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(4), 697–709. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i4.697-709>
- Azizah, A., & Purwoko, B. (2017). Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori dan Praktik Konseling Naratif. *Jurnal BK UNESA*, 4(1), 1–8.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen untuk menganalisis permasalahan hukum kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7(1), 145–160. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Disemadi, H. S. (2022). Lensa Penelitian Hukum: Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum. *Journal of Judicia Review*, 24(2), 289–304. <http://dx.doi.org/10.37253/jjr.v>
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika*, 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>

- Fitriah, D., Rachniatun, S., & Napisah. (2024). Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Bersertifikat Hak Milik. *Muamalah*, 9(2), 106– 121. <https://doi.org/10.19109/muamalah.v9i2.20903>
- Halliday, S., & Morgan, B. (2013). I Fought the Law and the Law Won? Legal Consciousness and the Critical Imagination. *Current Legal Problems*, 66(1), 1–32. <https://doi.org/10.1093/clp/cut002>
- Harsono, B. (2021). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan dan pelaksanaannya (Edisi revisi). Djambatan.
- Istanti, & Khisn, A. (2017). Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat yang Dibuat Tidak Sesuai dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat. *Jurnal Akta*, 4(2), 271– 282.
- Kharisma, B., & Kurniawan, I. G. A. (2022). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11(2), 320–334.
- Laksana, A. A. N. M. W., & Mahadewi, K. J. (2023). Legitimasi Hukum yang Tak Terbantahkan: Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Telah Disahkan oleh Notaris. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 466– 471. <https://doi.org/https://doi.org/10.31316/jk.v7i1.4817>
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261– 267. <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261267>
- Noor, A. (2023). The Function of Legal Research in Formulation of Legislation. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7(2), 61–65. <https://doi.org/10.22225/jhp.7.1.1373.6165>
- Purna, I. G. P. E. A., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). Upaya Penanganan Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. 4(2), 1– 16. <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jld.v4i2.5580>
- Rahardjo, S. (2014). Ilmu Hukum (Cetakan ke). PT. Citra Aditya Bakti.
- Santoso, U. (2005). Hukum Agraria dan Hak atas Tanah (Cetakan ke). Kencana Prenada Media Group.
- Snelbecker, J, L., & Moleong. (2014). Metode Penelitian Kualitatif. Remaja Rosda Karya.
- Sonata, D. L. (2014). Hukum dan Penelitian Hukum. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 134. <https://doi.org/https://doi.org/10.25041/fiadjustisia.v8no1>
- Sumardjono, M. S. W. (2005). Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi) (Cetakan ke). PT. Kompas Media Nusantara.
- Wahyudi, M. A. S. (2022). Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah Kavling. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(1), 92–97. <https://doi.org/10.22225/jkh.3.1.4241.9297>
- Wahyuningrum, D. A., & Badriyah, M. S. (2024). Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Notarius*, 17(1), 232–247. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.42068>
- Wijaya, A., Suardi, S., & Ambarwati, A. (2023). Kajian Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsiu*, 10(4), 562– 575.