

KAJIAN TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH RUMAH IBADAH ATAS KLAIM KEPEMILIKAN OLEH PEMILIK LAMA BERDASARKAN AKTA BAWAH TANGAN¹

Abigail Asafita Sharellin Ratu²

abigailasratu@gmail.com

Harly Stanly Muaja³

stanlymuaja@gmail.com

Franky Robert Mewengkang⁴

frankymewengkang94@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Perlindungan Hukum kepemilikan hak atas tanah dan bagaimana Akta Bawah Tangan dapat menjadi alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah Rumah Ibadah yang merupakan fasilitas umum. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, maka berdasarkan hasil penelitian penulis dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi seseorang ialah dengan disahkannya suatu undang-undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan oleh pemerintah Negara Republik Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Serta diterbitkan atau diberikannya sertifikat hak atas tanah sebagai suatu wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. 2. Akta Bawah tangan diakui keberadaan dan kekuatan pembuktiannya sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian akta bawah tangan tersebut ataupun terdapat alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya kekuatan pembuktian dari akta bawah tangan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah, Akta Bawah Tangan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sesuatu yang sangat penting bagi manusia serta merupakan kebutuhan yang sangat diperlukan umat manusia karena bukan hanya pada waktu manusia hidup dan bernafas tanah sebagai tempat tinggal/pemukimannya ataupun aset dari

manusia melainkan akhir hidup ataupun matinya manusia masih memerlukan tanah. Kebutuhan tersebut menunjukkan bahwa masalah tanah merupakan masalah pokok bagi setiap orang. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (disingkat, UUD 1945), bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.⁵ Arti dari kalimat "Dikuasai Oleh Negara" adalah dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, atas maksud tersebut maka Negara diberikan wewenang untuk:

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁶

Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara (pemerintah) ke an dipunyai oleh orang atau badan huk , ig merupakan subjek hukum. Hak-hak yang diberikan kepada subjek hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA. Kewenangan yang terdapat dalam hak atas tanah bersifat privat, seperti: Menggunakan, mengalihkan (Memindahkan, menyerahkan/melepaskan), dan menjadikan sebagai agunan. Dalam konteks Hukum Perdata, kekuatan hubungan hukum hak atas tanah dibedakan atas hak kebendaan dan hak perorangan.

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama didepan hukum." Ketentuan ini juga berlaku dalam bidang pertanahan. Oleh karena itu untuk mencegah terjadinya konflik atau sengketa terhadap penguasaan dan atau kepemilikan hak milik atas tanah, maka pemerintah Negara Republik

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101127

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Undang-Undang Dasar 1945

⁶ Undang-undang pokok agraria

Indonesia mengesahkan suatu undang-undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini maka segala sesuatu yang menyangkut dengan pertanahan di Indonesia dapat lebih teratur dan terlindungi. Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah tersebut dimaksudkan sebagai upaya pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 thn 2021 menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Selanjutnya, data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah. Namun demikian, disebutkan pula bahwa sertifikat tanah elektronik ini tidak menghapus fungsi sertifikat tanah konvensional yang juga dapat menjadi alat bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Keduanya, baik sertifikat elektronik ataupun konvensional memiliki kedudukan yang sama. Atau dapat menjadi alat bukti yang sah secara hukum. Seperti tertuang dalam pasal 84 ayat (3) dan (4) peraturan pemerintah nomor 18 thn 2021 :

(3) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

(4) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.⁷

Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 disebutkan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁸ Dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data

yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Demikian juga ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Boedi Harsono, bentuk peralihan hak atas tanah dibagi atas 2 (dua) yaitu : Pertama Beralih, menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena meninggal dunia. Kedua Dialihkan, menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum seperti terjadinya proses jual-beli, tukar-menukar, perwakafan, dan lain sebagainya.⁹ Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah, contohnya adalah jual-beli. Jual-beli yang dimaksudkan merupakan jual-beli hak atas tanah. Menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Menurut Boedi Harsono Jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan atas hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah.¹⁰ Jual-beli merupakan perbuatan hukum yaitu penyerahan hak atas tanah oleh pemilik lama atau pemegang kuasa atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli yang kemudian menjadi pemilik dan pemegang kuasa atas tanah untuk selama-lamanya dengan diserahkannya sejumlah uang sebagai harga yang telah disepakati bersama oleh pembeli kepada penjual. Dengan terjadinya proses jual-beli yang merupakan suatu perbuatan hukum maka otomatis terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut dan kepemilikan serta penguasaan hak atas tanah yang merupakan objek dari jual-beli menjadi milik dari pembeli sebagai pemilik baru dan tidak dapat diganggu gugat oleh pemilik lama.

Seperti yang terjadi di salah satu Rumah Ibadah di desa Kulu Kec. Woru kab. Minut. Anak dari pemilik lama mengklaim kepemilikan tanah Rumah Ibadah tersebut hanya dengan menggunakan Resi Pajak sebagai bukti sedangkan

⁷ Peraturan Pemerintah nmr 18 thn 2021

⁸ Peraturan Pemerintah nmr 24 thn 1997

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, hlm. 135

¹⁰ Ibid

kepemilikan tanah rumah ibadah tersebut sudah menjadi milik pemilik yang sekarang melalui proses jual-beli dan alat-alat bukti seperti kuwitansi, surat ukur desa, sertifikat pemilik lama sudah berada di tangan pemilik baru meskipun alat-alat bukti tersebut merupakan akta bawah tangan tetapi kekuatan mengikat para pihak akta di bawah tangan sama halnya dengan akta otentik walaupun kekuatan pembuktiannya berbeda dengan akta otentik seperti akta jual-beli di hadapan Notaris/PPAT.

Akta dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang. Akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang (Notaris dan PPAT).¹¹

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan Hukum kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana Akta Bawah Tangan dapat menjadi alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah Rumah Ibadah yang merupakan fasilitas umum?

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian dalam tulisan ini memakai metode penelitian hukum normatif yaitu metode yang mengkaji studi dokumen yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum ataupun pendapat para sarjana atau para ahli. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan, penelitian ini digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan studi kepustakaan melalui beberapa literatur seperti buku-buku, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel, dan bahan lainnya.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hak milik sangat penting untuk manusia agar dapat melaksanakan hidupnya di dunia.¹² Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan. Begitu pun dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Suatu perlindungan hukum hendaknya di dapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum (kepastian hak) bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum yaitu untuk menciptakan kepastian hukum, di samping keadilan dan kemanfaatan yang ditujukan bagi setiap orang.¹³ Hak untuk mendapat perlindungan hukum ini menyangkut bagaimana tugas, peran sekaligus tanggung jawab yang harus diemban kekuasaan beridentitas negara. Sebagai Warga Negara yang berhimpun dalam suatu identitas negara tentu mempunyai hak yang bersifat asasi, yaitu hak keselamatan, keamanan dan perlindungan hukum. Konsekuensi dari diakuinya hak-hak tersebut, maka tidak diperbolehkan satupun anggota masyarakat sebagai warga negara mendapat pelayanan yang tidak adil dari kekuasaan Negara.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan dalam undang-undang tersebut. Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria

¹¹ Kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan (<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/7842>) diakses pada 21 Februari pukul 20.50 wita

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, hlm. 7

¹³ Politik Hukum Pertanahan Indonesia, hlm. 330.

nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.¹⁴ Dalam ketentuan pasal 19 ayat 2 c UUPA, dimana dikatakan : pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah sertifikat tanah. Kepemilikan sertifikat hak atas tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Kepastian hukum dalam masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas atas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud dalam kepemilikan tanah adalah sertifikat.¹⁵

Dalam ketentuan pasal 19 ayat 2 c UUPA, dimana dikatakan : pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah sertifikat tanah. Undang-Undang Pokok Agraria telah menjamin hak milik atas tanah kepada perorangan. Pendaftaran Tanah atau kepemilikan sertifikat hak atas tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 thn 2021 menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Selanjutnya, data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah. Namun demikian, disebutkan pula bahwa sertifikat tanah elektronik ini tidak menghapus fungsi sertifikat tanah konvensional yang juga dapat menjadi alat bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Keduanya, baik sertifikat elektronik ataupun konvensional memiliki kedudukan yang sama. Atau dapat menjadi alat bukti yang sah secara hukum.

Dalam undang-undang yang lama yaitu Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Pasal 84 Peraturan Pemerintah nomor 18 thn 2021 menyebutkan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Selanjutnya, data dan informasi elektronik itu kemudian dapat menjadi alat bukti hukum yang sah. Namun demikian, disebutkan pula bahwa sertifikat tanah elektronik ini tidak menghapus fungsi sertifikat tanah konvensional yang juga dapat menjadi alat bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah. Keduanya, baik sertifikat elektronik ataupun konvensional memiliki kedudukan yang sama. Atau dapat menjadi alat bukti yang sah secara hukum. Seperti tertuang dalam pasal 84 ayat (3) dan (4) peraturan pemerintah nomor 18 thn 2021:

- (3) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- (4) Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Dalam ketentuan hukum adat, perjanjian jual-beli tanah adalah "suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai." Dalam perpindahan hak atas tanah tersebut dilakukan serentak terjadi begitu pembayaran harga diserahkan kepada penjual.

¹⁴ Suhariningsih, *Tanah Terlantar (Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 7.

¹⁵ Hukum Pertanahan Nasional Sejarah dan Politik hukum pertanahan, hak menguasai negara, hak atas tanah dan pendaftaran tanah Ahmad Setiawan penerbit Laksbang Pustaka hal 367

Jual beli tanah menurut hukum tanah adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah oleh penjual, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli yang bersifat:

- Terang, artinya jual beli yang dilakukan secara terang-terangan atau tidak secara sembunyi-sembunyi
- Tunai, artinya pembayaran harganya oleh pembeli dilakukan bersamaan dengan pemindahan haknya oleh penjual
- Riil, artinya jual beli tersebut merupakan perbuatan yang nyata. Lain halnya dengan hukum adat, dalam Hukum Perdata, perjanjian jual beli harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Ketentuan pasal tersebut menentukan bahwa perjanjian untuk dapat dikatakan sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kesepakatan kedua belah pihak
2. Adanya kecakapan para pihak.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.¹⁶

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹⁷ Menurut Boedi Harsono, Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli di muka kepala desa serta penerimaan harga oleh penjual.¹⁸ Jual-beli merupakan perbuatan hukum yaitu penyerahan hak atas tanah oleh pemilik lama atau pemegang kuasa atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli yang kemudian menjadi pemilik dan pemegang kuasa atas tanah untuk selama-lamanya dengan diserahkannya sejumlah uang sebagai harga yang telah disepakati bersama oleh pembeli kepada penjual. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor Pertanahan harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Sehingga, jual beli tanah yang tidak disertai dengan bukti akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, maka dalam hal ini kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pengalihan dan pendaftaran tanah tersebut. Jual beli tanah yang tidak dilakukan

dengan akta PPAT merupakan jual beli yang sah menurut hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli.¹⁹ Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan pada hukum adat.

Jadi, upaya pemerintah memberikan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi seseorang ialah dengan disahkannya suatu undang-undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang disahkan oleh pemerintah Negara Republik Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Serta diterbitkan atau diberikannya sertifikat hak atas tanah sebagai suatu wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah yang juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

B. Akta Bawah Tangan sebagai Alat Pembuktian

Alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata sebagai berikut:

- Alat bukti tulisan
- Alat bukti saksi
- Persangkaan
- Pengakuan
- Sumpah

Akta adalah sebuah surat yang diberi tanda tangan didalamnya memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang sengaja dibuat untuk pembuktian. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan. Dalam perkara perdata, diantara bukti-bukti lainnya alat bukti tertulis merupakan alat bukti utama, dan yang tertinggi dalam sistem pembuktian. Alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang berupa akta. Akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Akta dalam Pasal 1869 KUHPer dijelaskan bahwa: "sebuah surat yang harus diberi tanda tangan yang didalamnya memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan". Pasal 1866 KUH Perdata yang meliputi bukti tulisan yaitu bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan. Akta adalah suatu

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 65

¹⁸ Sutedi Adrian, *Peralihan Hak*, *Op.cit*, hlm. 77.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, hlm. 90

tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani. Alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang berupa akta. Sedangkan Akta sendiri dibagi menjadi dua yakni akta otentik dan akta dibawah tangan.

Pasal 1867 KUHPer menyatakan "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan".²⁰ Akta di bawah tangan/ tulisan-tulisan di bawah tangan adalah akta yang bentuknya bebas, pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum yang berwenang, tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dan apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta dibawah tangan sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.²¹

Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat yang berwenang dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.²² Dalam jual beli, minimal dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT. Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut.²³ Peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut dapat dijadikan dasar bagi peralihan hak dan pencoretan nama pemegang hak yang lama untuk kemudian diganti dengan pemegang hak atas tanah yang baru. Pencatatan perubahan data yuridis terkait hak atas tanah akibat peralihan hak atau penjaminan hak atas tanah hanya dapat didasarkan atau dibuktikan dengan

akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa adanya akta PPAT maka peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak dapat dilakukan pencatatan ke kantor pertanahan.²⁴

Namun status hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Jika perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, maka dalam hal ini pembentukan perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan sudah sah karena memenuhi syarat 1320 KUH Perdata. Selanjutnya jika dikaitkan dengan syarat perjanjian jual beli menurut hukum adat yang merupakan dasar pembangunan hukum tanah nasional, maka perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan telah memenuhi sifat terang dan tunai. Sehingga perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan tetap sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan sifat perjanjian jual beli tanah hukum adat yang bersifat terang dan tunai.

Walaupun telah sah jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan sifat perjanjian jual beli tanah hukum adat yang bersifat terang dan tunai, pembeli tidak bisa membalik namakan sertifikat tanah tersebut dikarenakan biasanya perjanjian jual beli dibawah tangan transaksi pembayarannya hanya dibuktikan dengan selebar kwintasi dan dihadiri oleh para saksi dari kedua belah pihak saja, bukan akta yang dibuat oleh PPAT. Pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam Pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²¹ Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata, http://eprints.uniska-bjm.ac.id/10493/1/ARTIKEL_NicoSecarTambun.pdf, diakses pada 12 maret 2023 pukul 23.00 WITA

²² Hari Sasangka. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Mandar maju. Bandung. hlm. 56.

²³ Tanggung Jawab PPAT (<http://lontar.ui.ac.id>) diakses pada 1 Maret 2023 pukul 19.40 WITA

²⁴ Hukum Pertanahan Nasional sejarah dan politik hukum pertanahan, hak menguasai negara, hak atas tanah dan pendaftaran tanah Ahmad Setiawan penerbit Laksbang Pustaka hal. 370

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyebutkan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum."²⁵

Meskipun jual beli dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut.²⁶ Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan. Akta dibawah tangan diatur dalam pasal 1874 kitab undang-undang hukum perdata

yang tertulis sebagai berikut: "sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum". Pembuatan akta dibawah tangan biasanya diikuti setelah terpenuhinya syarat sah perjanjian yang terdapat dalam kitab undang-undang hukum perdata pasal 1320 sebagai berikut : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
Suatu sebab yang halal.

Meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas *pacta sun servanda* = janji harus ditepati), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, walaupun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.²⁷

Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila isi dan tanda tangan diakui oleh para pihak, apabila isi dan tanda tangan tidak diakui maka para pihak yang mengajukan bukti harus menambah bukti dengan bukti lain misalnya saksi. Apabila terdapat sangkalan terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan oleh ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tidak mengakui perjanjian di bawah tangan, ataupun karena mengetahui salah satu pihak yang mengikatkan diri meninggal dunia, maka pihak lainnya ingkar dengan tidak memenuhi prestasinya, maka pembuktian dapat dilakukan dengan affidavit oleh saksi-saksi dalam perjanjian jual-beli di bawah tangan tersebut.²⁸ affidavit adalah suatu alat bukti tertulis yang didalamnya memiliki unsur alat bukti lain yaitu

²⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1)

²⁶ Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan, <https://arenahukum.ub.ac.id/index.php/arena/article/view/160>, diakses pada 4 maret 2023 pukul 22.10 WITA

²⁷ Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan, <http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/59/57>,) diakses pada 4 maret 2023 pukul 22.22 WITA

²⁸ Affidavit sebagai alat bukti terhadap perjanjian jual-beli dibawah tangan apabila salah satu pihak meninggal dunia, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitas/article/download/63664/37540>, diakses pada 10 maret 2023 pukul 23.17 WITA

berupa saksi dan sumpah.²⁹ Daya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan yakni kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil. Yang termasuk daya kekuatan pembuktian formil adalah kebenaran identitas penandatanganan, menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan. Sedangkan yang termasuk daya pembuktian materiil adalah isi keterangan yang tercantum didalam akta dibawah tangan.³⁰ Standar akta di bawah tangan dapat dikatakan mengikat, menurut Pasal 1875 KUHPerdara menentukan, bahwa apabila akta di bawah tangan diakui pembuatan dan atau penandatanganannya, oleh pihak yang bersangkutan, maka akta itu mempunyai kekuatan pembuktian seperti suatu akta otentik. Dengan demikian, Akta di bawah tangan yang diakui isi dan tandatangannya, dalam kekuatan pembuktian hampir sama dengan akta otentik.³¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah bagi seseorang ialah dengan disahkannya suatu undang-undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan oleh pemerintah Negara Republik Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Serta diterbitkan atau diberikannya sertifikat hak atas tanah sebagai suatu wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah sebagai bukti hak yang merupakan perwujudan dari kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya.
2. Akta Bawah tangan diakui keberadaan dan kekuatan pembuktiannya sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian akta bawah tangan

tersebut ataupun terdapat alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya kekuatan pembuktian dari akta bawah tangan.

B. Saran

1. Pemerintah harus lebih melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat tentang peralihan hak atas tanah tidak bisa dilaksanakan balik nama di kantor pertanahan apabila tidak menggunakan akta otentik atau akta tidak dibuat oleh PPAT.
2. Masyarakat harus mengetahui dampak-dampak dari penggunaan akta bawah tangan dan akta otentik. Sebaiknya masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah dengan menggunakan akta otentik agar kekuatan pembuktiannya lebih sempurna. Apabila menggunakan akta bawah tangan sebagai alat bukti, alangkah lebih baik agar diadakan perubahan dari akta bawah tangan menjadi akta otentik agar supaya kekuatan pembuktiannya lebih sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 7
Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 65
Affidavit sebagai alat bukti terhadap perjanjian jual-beli dibawah tangan apabila salah satu pihak meninggal dunia, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitas/article/download/63664/37540>, diakses pada 10 maret 2023 pukul 23.17 WITA
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, hlm. 135
Hari Sasangka. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Mandar maju. Bandung. hlm. 56.
Hukum Pertanahan Nasional Sejarah dan Politik hukum pertanahan, hak menguasai negara, hak atas tanah dan pendaftaran tanah Ahmad Setiawan penerbit Laksbang Pustaka hal 367
Hukum Pertanahan Nasional sejarah dan politik hukum pertanahan, hak menguasai negara, hak atas tanah dan pendaftaran tanah Ahmad Setiawan penerbit Laksbang Pustaka hal. 370
Kekuatan akta di bawah tangan sebagai alat bukti di pengadilan,

²⁹ Kekuatan Pembuktian *Affidavit* sebagai alat bukti surat, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/download/1194/1180>, diakses pada 11 Maret 2023 pukul 08.30 WITA

³⁰ Kekuatan Pembuktian Akta dibawah tangan, <http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/59/57>) diakses pada 4 maret 2023 pukul 22.20 WITA

³¹ Kekuatan hukum akta di bawah tangan sebagai alat bukti dalam perkara perdata, http://eprints.uniska-bjm.ac.id/10493/1/ARTIKEL_NicoSecarTambun.pdf, diakses pada 12 maret 2023 pukul 23.00 WITA

<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/7842> diakses pada 21 Februari pukul 20.50 wita

Kekuatan hukum akta di bawah tangan sebagai alat bukti dalam perkara perdata,

http://eprints.uniska-bjm.ac.id/10493/1/ARTIKEL_NicoSecarTambun.pdf, diakses pada 12 maret 2023 pukul 23.00 WITA

Kekuatan Pembuktian *Affidavit* sebagai alat bukti surat,

<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/download/1194/1180>, diakses pada 11 Maret 2023 pukul 08.30 WITA

Kekuatan Pembuktian Akta dibawah tangan,

<http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/59/57>) diakses pada 4 maret 2023 pukul 22.20 WITA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Politik Hukum Pertanahan Indonesia

Suhariningsih, *Tanah Terlantar (Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 7.

Tanggung Jawab PPAT, <http://lontar.ui.ac.id>, diakses pada 1 Maret 2023 pukul 19.40 WITA

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Pokok Agraria