

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhannya maka dalam memenuhi kebutuhan tersebut manusia dituntut untuk berinteraksi dan mengikat diri dengan sesamanya. Salah satunya adalah kegiatan jual beli yang dilakukan manusia pada umumnya berkaitan dengan barang atau jasa. Jual beli adalah salah satu jenis perjanjian yang banyak digunakan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Manusia dalam melakukan perjanjian membuat bukti dengan maksud bahwa bukti tersebut dapat dipergunakan di kemudian hari, hal itu berlaku pula bagi orang yang melakukan perjanjian jual beli yang meminta dibuatkan suatu tulisan sebagai bukti.<sup>1</sup>

Di era modern ini, perjanjian adalah kebutuhan penting karena memungkinkan para pihak untuk memenuhi keinginan mereka serta memenuhi hak dan kewajiban yang dihasilkan dari perjanjian. Dalam perjanjian, orang membuat bukti untuk digunakan di kemudian hari, hal ini juga berlaku untuk perjanjian jual beli yang meminta dibuatkan bukti tulisan. Mr. A Pitlo menyatakan bahwa surat berfungsi sebagai pembawa tanda tangan bacaan yang berarti, yang menerjemahkan isi pikiran.<sup>2</sup> "Surat adalah suatu benda (bisa

---

<sup>1</sup> Tegar Samudera, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung, Penerbit Alumni, hlm. 36.

<sup>2</sup> Mr. A. Pitlo, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, hlm. 51.

kertas, kayu, atau daun lontar) yang memuat tanda-tanda baca yang dapat dimengerti dan menyatakan isi pikiran (diwujudkan dalam bentuk surat)".<sup>3</sup>

Akta adalah surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>4</sup> Alat bukti akta berfungsi sebagai bukti yang dibuat oleh pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian dengan tujuan untuk ditunjukkan di kemudian hari. Ada dua jenis akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Masyarakat dalam melakukan hubungan hukum biasanya dituangkan dalam bentuk surat, seperti surat jual beli tanah. Mayoritas orang memilih akta di bawah tangan karena beberapa alasan, salah satunya adalah biaya yang lebih tinggi untuk membuat akta otentik daripada akta di bawah tangan.<sup>5</sup> Faktor lain yang mempengaruhi adalah persyaratan yang rumit untuk mengelola jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang notaris.

Proses jual beli tanah ini tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi hanya diberitahukan kepada Kepala Desa dan beberapa saksi.<sup>6</sup> Transaksi dilakukan dengan surat di bawah tangan antara penjual dan pembeli setelah mereka menyepakati harga tanah. Sebagai bukti pembayaran,

---

<sup>3</sup> I Rubini dan Chidir, 1974, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 88.

<sup>4</sup> Kemendikbud, 2016, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, <https://kbbi.kemendikbud.go.id/>, (diakses pada 15 Desember 2022, 21.30).

<sup>5</sup> Jesse Adam, Suatra Putrawan, "Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Telah Dilegalisasi oleh Notaris", *Journal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 3 (2016), hlm. 3.

<sup>6</sup> Fernando Kobis, "Kekuatan Pembuktian Surat Menurut Hukum Acara Perdata", *Lex Crimen*, Vol. 6 No. 5 (Juli 2017), hlm. 106.

penjual menyerahkan kwitansi yang mencantumkan jumlah uang yang telah disetujui.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) suatu akta jual beli, karena akta PPAT merupakan persyaratan utama untuk pendaftaran tanah tersebut. Akta tersebut menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah harus dibuat di hadapan PPAT untuk menunjukkan bahwa tanah telah dijual dan hak atas tanah telah dialihkan. Pendaftaran tanah dengan cara ini dilaksanakan agar seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah atau disebut dengan sertifikat tanah.<sup>7</sup>

Jika para pihak melakukan jual beli tanah di bawah tangan tanpa akta PPAT, maka para pihak tidak memiliki alat bukti yang kuat karena akta di bawah tangan termasuk dalam alat bukti yang tidak sempurna. Sehingga perjanjian harus dilakukan di hadapan PPAT dengan maksud agar perbuatan

---

<sup>7</sup> Nur Susanti, 2008, “Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus” (Tesis, Pascasarjana, tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), hlm. 23.

jual beli tersebut dapat tertuang dalam suatu akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak di dalamnya.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan akta PPAT sah secara hukum namun status hak kepemilikan tanah tersebut belum berpindah secara keseluruhan ke pada pihak pembeli, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pembeli tanah.

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai kekuatan hukum akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah, yang berjudul: **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN HUKUM ALAT BUKTI AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH.”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan hukum dan keabsahan alat bukti akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli tanah agar memiliki kekuatan hukum?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui mengenai kekuatan hukum dan keabsahan alat bukti akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli tanah yang berkekuatan hukum.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Untuk meningkatkan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan kekuatan hukum alat bukti akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah.
2. Untuk memecahkan permasalahan terkait kekuatan hukum alat bukti akta di bawah tangan dalam perjanjian jual beli tanah.