

## Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris Di Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan

Jodie Angelia Rully<sup>1</sup>, Ismansyah<sup>2</sup>, Azmi Fendri<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Universitas Andalas, Indonesia; Jodieangeliarully@gmail.com

<sup>2</sup> Universitas Andalas, Indonesia; Ismansyah@gmail.com

<sup>2</sup> Universitas Andalas, Indonesia; Azmifendri@gmail.com

| Received: 28/09/2023                                                                                               | Revised: 20/11/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Accepted: 22/12/2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Abstract</b>                                                                                                    | <p>Article 37 paragraph (1) PP No. 24 of 1997 concerning land registration, explains that the transfer of land rights can be carried out by transferring rights such as sale and purchase, exchange, gift, auction, inheritance, transfer of rights due to merger or consolidation and other transfers of rights. All transfers except auctions can only be registered if proven by a deed made by the Land Deed Official (PPAT). In the event that the land you wish to trade does not yet have a certificate, the process of transferring rights in accordance with the provisions of this Article cannot be carried out. Currently, many land buying and selling processes are carried out, not through PPAT, but buying and selling is done by deed under the hands of the parties. To strengthen the proof of private deeds, Article 1874 of the Civil Code regulates the ratification of private deeds as a form of strengthening private deeds by a notary. Therefore, the main problem is why the people in Sidenreng Rappang district choose to buy and sell land with a private deed legalized by a notary and what is the legal certainty of the private land sale and purchase deed that has been legalized by a notary. The sale and purchase of land using a private deed ratified by a notary is because the condition of the object of sale and purchase is not yet certified, buying and selling land using a private deed ratified by a notary is felt to be easier, faster and more affordable. Ratification by a notary of the private deed will guarantee that the parties really signed it, and that the private deed was indeed signed on that date.</p> |                      |
| <b>Keywords</b>                                                                                                    | Buying and selling land; Deed Under Hand; Ratification of Deed; Notary Public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| <b>Corresponding Author:</b><br>Jodie Angelia Rully<br>Universitas Andalas, Indonesia; Jodieangeliarully@gmail.com |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |

### 1. INTRODUCTION

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Seluruh peralihan tersebut kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat



Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 39 angka 2 PP No 24 Tahun 1997, PPAT dapat menolak untuk memproses tanah yang belum terdaftar dan tanah yang belum disertai dengan surat keterangan dari kantor pertanahan atau belum memiliki sertifikat. Jika tanah yang ingin diperjual belikan belum memiliki sertifikat dari Kantor Pertanahan maka, proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tidak dapat dilakukan.

Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah, sehingga proses jual beli tanah merupakan rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah. Jual beli tanah dibuktikan dengan akta PPAT yang merupakan suatu akta autentik. Akta PPAT tersebut digunakan untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan (Tehupeiory, 2012). sehingga orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat melakukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan (dalam hal ini adalah pemeliharaan data), untuk memperoleh sertifikat yang telah di balik nama menjadi nama pembeli, biarpun jual belinya sah menurut hukum (Harsono, 1994).

Kegiatan pemeliharaan data untuk jual beli tanah yang bersertifikat, dilakukan di hadapan PPAT yang ditandai dengan penyerahan dokumen. Selanjutnya, PPAT mencocokkan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat asli dengan data yang ada di kantor pertanahan. Dilakukan pula pembuatan akta jual beli yang berupa dua lembar asli yang ditandatangani para pihak, dua orang saksi, dan PPAT. Berkas kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh PPAT sendiri. Selanjutnya, dilakukan pencatatan jual belinya dalam buku tanah serta penyalinannya dalam sertifikat. Terakhir, penyerahan sertifikat kepada pembeli sebagai pemegang hak (Tehupeiory, 2012).

Meskipun telah memasuki era modern, masyarakat masih banyak yang belum mengerti arti penting dalam menyertifikatkan atau mendaftarkan tanah-tanah mereka. Dalam kondisi tanah yang ingin diperjual belikan belum memiliki sertifikat dari Kantor Pertanahan maka, proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 tidak dapat dilakukan (Putra et al., 2019).

Hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak masuk dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, sehingga jual beli tersebut dilakukan serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak atau konsensus yang diikuti dengan ikrar kontrak jual beli dihadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Sebagai tanda bukti biasanya akan diberikan dalam bentuk kwitansi (Murni, 2018).

Semakin berkembangnya zaman, semakin berkembang juga cara berfikir masyarakat. Dalam hal jual beli baik penjual maupun pembeli menjadi lebih peduli terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Oleh karena itu transaksi jual beli tanah yang mana objek tanah belum bersertifikat, mulai

dilakukan dengan akta di bawah tangan, karena kwitansi saja dirasa tidak cukup untuk menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan biasanya akan dilangsungkan dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau dilakukan pengesahan oleh camat. Selain pengesahan oleh kepala desa atau camat akta jual beli di bawah tangan juga dapat disahkan oleh notaris.

Kewenangan notaris di dalam UUJN dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu kewenangan umum notaris, kewenangan khusus notaris, dan kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian. Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN maupun Pasal 1874 KUHPdata, telah menyatakan bahwa memberikan pengesahan terhadap akta di bawah tangan merupakan wewenang khusus yang dimiliki oleh notaris. Pengesahan merupakan legalisasi akta di bawah tangan yang dibacakan oleh notaris dan ditandatangani oleh penghadap di hadapan notaris pada waktu itu juga untuk menjamin kepastian tanggal dari akta yang bersangkutan. Oleh karenanya pengesahan oleh notaris dapat menambah kekuatan pembuktian dari sebuah akta di bawah tangan (Sjaifurrachman & Adjie, 2011).

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPdata dinyatakan bahwa akta dapat dibedakan menjadi dua yaitu, akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan yang dimaksud dengan akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUHPdata adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum (Sinaga, 2022).

Proses pengesahan dilakukan, dimana para pihak yang namanya tersebut didalam surat di bawah tangan datang menghadap kepada notaris dan notaris membaca akta yang telah dikonsep terlebih dahulu oleh para pihak, apabila akta tersebut dianggap telah memenuhi syarat sah perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata maka notaris akan membacakan akta tersebut kepada para pihak, selanjutnya para pihak menandatangani akta tersebut disaksikan oleh Notaris dan Notaris mendaftarkan akta tersebut kedalam buku khusus (legalisasi) (Monicadia, 2018).

Perbedaan jual beli tanah terhadap objek tanah yang telah bersertifikat dan belum bersertifikat terdapat pada tingkatan resiko yang dapat dihasilkannya dikemudian hari. Objek tanah yang telah memiliki sertifikat akan memiliki resiko hukum yang rendah karena jelas dan terang baik objek maupun subjeknya. Bagi objek tanah yang belum bersertifikat akan memiliki resiko hukum dan rawan bersengketa, karena dalam hal ini para pihak hanya memiliki dasar kepercayaan dan tanah tersebut belum dapat dijelaskan kepastiannya berdasarkan undang-undang (Murni, 2018).

Notaris yang melakukan pengesahan terhadap akta di bawah tangan telah menjalankan kewenangannya sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN dan Pasal 1874

KUHPerdota. Dalam Pasal 16 ayat (1) point e, dikatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris wajib, memberikan layanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Alasan untuk menolak sebagaimana yang dikatakan dalam penjelasan UUJN, yang dimaksudkan dengan alasan menolak adalah alasan yang dapat menyebabkan notaris menjadi tidak objektif, para pihak tidak cakap, dan hal-hal yang memang dilarang oleh undang-undang.

Jika ada pihak-pihak yang datang kepada notaris untuk meminta pengesahan akta di bawah tangan, selama akta di bawah tangan tersebut memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KHUPer dan UUJN, notaris tidak memiliki alasan menolaknya. Tindakan notaris dalam melakukan pengesahan terhadap akta jual beli tanah di bawah tangan bukan lah sebuah pelanggaran. Karena pada dasarnya tidak ada aturan yang melarang dilakukannya jual beli tanah tidak bersertifikat yang disahkan notaris. Sehingga jika terjadi peristiwa hukum lain dikemudian hari, akan sangat diperlukan kepastian hukum baik kepastian hukum bagi objek jual beli, para pihak yang dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, dan kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan bagi notaris.

Kebutuhan akan kepastian hukum mendorong para pihak agar dapat menemukan cara-cara yang dapat memberikan kepastian hukum yang lebih jelas. Melakukan proses jual beli tanah dengan akta di bawah tangan lalu disahkan di hadapan notaris menjadi salah satu cara yang akan dipilih oleh para pihak. Dengan pengesahan akta di bawah tangan, pembuktian dari akta tersebut akan semakin kuat. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat bukti tertulis bagi para pihak. Keadaan seperti ini lah yang saat ini telah terjadi Kabupaten Sidenreng Rappang, dimana banyak tanah yang belum memiliki sertifikat namun telah dilakukan peralihan hak nya dengan cara jual beli tanah di bawah tangan yang di sahkan oleh Notaris.

Kebutuhan akan kepastian hukum mendorong para pihak agar dapat menemukan cara-cara yang dapat memberikan kepastian hukum yang lebih jelas. Melakukan proses jual beli tanah dengan akta di bawah tangan lalu disahkan di hadapan notaris menjadi salah satu cara yang akan dipilih oleh para pihak. Dengan pengesahan akta di bawah tangan, pembuktian dari akta tersebut akan semakin kuat. Akta di bawah tangan dapat menjadi alat bukti tertulis bagi para pihak. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hokum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan (Ali, 2002).

## 2. METODE

Penelitian ini berfokus pada penelitian hukum yang didukung oleh hasil kajian ilmu non hukum yang memerlukan sumbangan teoritik untuk keperluan analisis, penyusunan, dan penerapan suatu sistem hukum, khususnya mengenai kepastian hukum akta jual beli tanah di bawah tangan yang disahkan (dilegalisasi) oleh notaris. Penelitian hukum, topik penelitian tersebut dibahas dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan *history approach* (Fendri & Azheri, 2023). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *statue approach* dan *conceptual approach*. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Dimana penelitian hukum empiris ini didasarkan pada kenyataan di lapangan atau melalui observasi (pengamatan) langsung. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian dimaksudkan untuk memberikan data dengan rinci, sistematis, faktual, dan akurat terkait dengan masalah yang akan diteliti pada penelitian ini (Marzuki, 2017).

### 2.1. Teknik Dokumentasi.

Teknik dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik Sampling. Populasi penelitian ini adalah semua Notaris di Kabupaten Sidenreng Rappang yang pernah melakukan pengesahan terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan, semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sejak 8 Oktober 1997). Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi, yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi, yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu (Ismiyanto, 2003).

Pada Kabupaten Sidenreng Rappang terdapat 8 (delapan) Kecamatan yaitu Maritengngae, Panca rinjang, Panca lontang, Dua pitue, Pitu riase, Baranti, Talu limpoe, dan Pitu riawa. Karena adanya keterbatasan maka, ditetapkan penelitian hanya dilakukan pada 3 (tiga) kecamatan yang mana pada kecamatan ini diambil 4 (empat) Notaris yang penetapannya dilakukan dengan cara Purposive Random Sampling, yang tersebar pada Kecamatan Marintenggae, Kecamatan Panca Rinjang, dan Kecamatan Dua Pitue yang memang terdapat notaris yang pernah melakukan pengesahan terhadap jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Respondennya terdiri dari si penjual dan si pembeli tanah, yang telah melakukan Jual Beli hak atas tanah secara di bawah tangan, dengan cara Simple Random Sampling.

**Table 1.** Rincian Informan dan Responden Pada Penelitian.

| No | Uraian    | Subjek                                                                                 | Frekuensi (org)    |
|----|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Informan  | Notaris yang melakukan pengesahan terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. | 4 (empat) orang    |
| 2. | Responden | Penjual dan pembeli tanah yang menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan Notaris.  | 7 (tujuh) orang    |
|    |           | Jumlah                                                                                 | 11 (sebelas) orang |

*Sumber: Hasil Pra Penelitian Penulis*

Teknik pengumpul data yang digunakan adalah melalui *library research* serta dengan melakukan teknik wawancara (Amiruddin & Asikin, 2012). Wawancara tersebut dilakukan kepada para pihak yang terkait dengan penelitian. Adapun target informan yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah:

- Notaris dan PPAT di Kabupaten Sidenreng Rappang yang pernah melakukan pengesahan terhadap akta jual beli tanah di bawah tangan dalam penelitian ini seterusnya adalah Notaris V, W, X, Y, dan Z.
- Masyarakat yang pernah melakukan jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan yang disahkan oleh notaris dalam penelitian ini seterusnya adalah A, B, C, D, E, F, G, H, dan I.

## **2.2. Bahan Hukum**

Jenis data dan sumber data yang disebut juga bahan-bahan hukum yang dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer yang yaitu:

### **2.2.1. Data Primer**

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Data ini diperoleh melalui penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu data yang diperoleh dari sumber pertama (Sugiyono, 2017).

### **2.2.2. Data sekunder**

Data sekunder yang mencakup dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya. Data sekunder digolongkan menjadi bahan hukum yang terdiri dari:

Bahan hukum primer yakni bahan-bahan hukum yang mengikat dan mencakup:

- Undang-Undang Dasar 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-undang no 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Undang-undang no 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang no 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Bahan hukum sekunder yang merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, karya ilmiah, tesis, artikel, media massa, atau jurnal hukum serta penelusuran informasi melalui internet.

Bahan hukum tersier atau bahan penunjang merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum. Bahan tersier dalam penelitian hukum ini antara lain Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, dan Internet

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Hasil

Masyarakat di Kabupaten Sidenreng Rappang Sulawesi Selatan termasuk masyarakat yang masih menganut system dan aturan Hukum Adat. Dapat disimpulkan demikian karena khususnya dalam proses jual beli, masyarakat Kabupaten Sidenreng Rappang masih lebih memilih dan lebih sering melakukan jual beli tanah dengan hanya menggunakan akta dibawah tangan atau tanpa menggunakan perantara pejabat yang berwenang seperti PPAT.

Berdasarkan informasi dari Notaris dan PPAT di Kecamatan Maritengngae dan Kecamatan Panca Rinjang Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan, bahwa dalam kurun waktu mulai tahun 2019 sampai sekarang tahun 2022. Jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan yang disahkan oleh Notaris sudah ada lebih dari 20 kasus. Untuk itu, penulis telah menetapkan untuk mengambil sampel atas jual beli di bawah tangan yang disahkan oleh notaris, sebanyak 7 (tujuh) kasus, yaitu 4 (empat) kasus di Kecamatan Maritengngae, 2 (dua) kasus di Kecamatan Panca Rinjang dan 1 (satu) di Kecamatan Dua Pitue (Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT X, Y, Z, Tanggal 01 Agustus 2022).

Berdasarkan data diatas maka disajikanlah data untuk kasus-kasus jual beli tanah dibawah tangan yang disahkan oleh notaris sebagai berikut:

**Table 2.** Data Untuk Kasus-Kasus Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris.

| No | Pihak Penjual | Luas Tanah         | Harga Jual        | Alamat                                        | Notaris/ PPAT |
|----|---------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| 1. | A             | 147 m <sup>2</sup> | Rp. 225.000.000.- | Jl. Mawar, Kec. Maritengngae, Sidrap.         | X             |
| 2. | B             | 62m <sup>2</sup>   | Rp. 92.000.000.-  | Jl. Andi Makkasau, Kec. Maritengngae, Sidrap. | X             |
| 3. | C             | 225 m <sup>2</sup> | Rp. 260.000.000.- | Jl. Adhyaksa, Kec. Maritengngae, Sidrap       | Y             |
| 4. | D             | 75m <sup>2</sup>   | Rp. 85.000.000.-  | Jl. Ganggawa, Kec. Maritengngae, Sidrap.      | Y             |
| 5. | E             | 150 m <sup>2</sup> | Rp. 150.000.000.- | Jl Harapan, Kec. Panca                        | Z             |

|    |   |                  |                  |                                                             |   |
|----|---|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|---|
| 6. | F | 85m <sup>2</sup> | Rp. 85.000.000.- | Rinjang, Sidrap<br>Jl. Poros Bulo, Kec. Panca               | Z |
| 7. | G | 57m <sup>2</sup> | Rp. 52.000.000.- | Rinjang, Sidrap<br>Jl. Andi Takko, Kec. Maritenggae, Sidrap | W |

*Sumber: Kantor Notaris dan PPAT di Kecamatan Maritenggae dan Kecamatan Panca Rinjang Kabupaten Sidenreng Rappang Provinsi Sulawesi Selatan*

Berdasarkan uraian hasil penelitian di atas, ditemukan alasan masyarakat masih tetap melaksanakan proses jual beli dibawah tangan disahkan oleh notaris oleh masyarakat Kabupaten Sidenreng Rappang Sulawesi Selatan, yaitu:

- Objek jual beli tanah yang diperjual belikan dengan menggunakan akta dibawah tangan lalu dilanjutkan dengan proses pengesahan oleh notaris tersebut merupakan tanah yang belum bersertifikat sehingga tidak dapat melalui proses jual beli sebagaimana yang di atur didalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997;
- Proses jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris dirasa lebih mudah, cepat dan biayanya lebih terjangkau jika dibandingkan dengan proses jual beli sebagaimana yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan;
- Jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan notaris dianggap cukup memberikan perlindungan hukum bagi para pihak;
- Masih banyak masyarakat yang belum paham bagaimana cara melakukan pendaftaran terhadap tanah miliknya.

Selain itu masih ada lagi alasan yang menjadi penyebab masing banyaknya dilakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan adalah:

- Masih belum pahamnya masyarakat atau bahkan masyarakat tersebut masih belum tahu bagaimana proses jual beli tanah sebagaimana yang telah di atur didalam PP No. 24 Tahun 1997;
- Para pihak dalam proses jual beli sudah saling mengenal sehingga menimbulkan rasa saling percaya bahwa tidak akan ada sengketa yang akan timbul walaupun dilakukan proses jual beli tanah hanya dengan akta di bawah tangan;
- Tanah yang menjadi obyek jual beli belum belum dikonversi;
- Para pihak belum mempunyai biaya untuk melakukan peralihan hak atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/ pekarangan;



- Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian Sebagian besar dari ahli waris tersebut sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual (Riska Amalia, 2017).

Berdasarkan alasan-alasan yang ditemukan diatas maka dilakukan penelitian lanjutan dengan Notaris yang melakukan pengesahan terhadap akta dibawah tangan tersebut, Adapun data notaris yang menjadi informan adalah sebagai berikut:

**Table 3.** Rincian Notaris Yang Pernah Mengsahkan Akta Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.

| No | Notaris   | Kedudukan                                                  |
|----|-----------|------------------------------------------------------------|
| 1. | Notaris X | Jl. Jend Sudirman, Kec. Maritenggae, Kab. Sidrap           |
| 2. | Notaris Y | Jl. Jend Sudirman, Kec. Maritenggae, Kab. Sidrap           |
| 3. | Notaris Z | Jl. Kartini, Kec. Panca Rinjang, Kab. Sidrap               |
| 4. | Notaris W | Jl. Poros Pangkajene-Anabanua, Kec. Dua Pitue, Kab. Sidrap |

*Sumber: Hasil Penelitian Pribadi*

Untuk mengetahui alasan yang menyebabkan masyarakat di kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang disahkan oleh Notaris, maka selain dilakukan wawancara kepada penjual yang memilih untuk melakukan jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang dilegalilasi, penulis juga melakukan penelitian tambahan dengan mewawancarai Notaris yang bersedia melakukan pengesahan terhadap akta dibawah tangan diajukanlah pertanyaan kepada Informan selaku Notaris, dari wawancara tersebut didapati bahwa :

- Pengesahan akta di bawah tangan telah sesuai dengan aturan yang mengatur;
- Pengesahan akta dibawah tangan hanya dilakukan kepada para pihak yang jelas baik pihak subjek maupun objeknya;
- Notaris wajib mengetahui isi akta tersebut dan membacakannya kepada para pihak yang berkepentingan, untuk menjamin agar akad tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun

### 3.2. Pembahasan

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang untuk mengikat antara pihak satu dan pihak lain dengan adanya suatu perjanjian maka masing-masing pihak mempunyai suatu tanggungjawab terhadap prestasinya berbentuk penyanggupan dan penyerahan hak milik atas suatu barang, dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang sebagai harganya dari suatu barang (Rajagukguk et al., 2021). Maka bilamana hal tersebut sudah sepakat, dari timbulnya perjanjian memberikan suatu hal yang terang pada objek. Pada dasarnya pihak penjual dan pembeli mempunyai kewajiban masing-masing seperti penjual harus menyerahkan dan menjamin pihak pembeli tanah yang dijual tidak dalam

keadaan sengketa. Sedangkan pada pembeli harus melakukan pembayaran tepat waktu atau pelunasan dikarenakan bilamana tidak terjadi pelunasan yang telah disepakati maka perjanjian batal dan tidak pernah terjadi.

Sejak Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berlaku efektif pada tanggal, 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dituangkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadis dikabulkan, oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli ulang oleh penjual dan pembeli dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Hartanto, 2014).

Jadi, jual beli tanah yang belum dibuktikan haknya yang dilakukan sebelum berlakunya PP No. 24 tahun 1997, maka cukuplah akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dibenarkan dalam pengertian itu. bahwa Kepala Desa/Lurah mengetahui hal tersebut dan menandatangani serta mencatatnya dalam buku peralihan tanah. Sebaliknya, apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat terjadi setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli hak atas tanah tersebut harus disahkan dengan dokumen PPAT. Setelah itu, permintaan pengukuhan hak atas tanah diajukan kepada Badan Pertanahan melalui pendaftaran acak (Hartanto, 2014).

Proses jual beli tanah yang disahkan oleh Notaris diawali dengan tahap persiapan yang, mana pada proses ini para pihak harus telah mengetahui segala hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing, tahap selanjutnya diikuti dengan proses jual beli yang mana pada proses ini para pihak akan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing, lalu terakhir ada lah proses penandatanganan yang dilakukan di hadapan notaris atau pengesahan. Pada proses ini Notaris akan melalui proses yang diawali dengan pengecekan identitas yang hadir dihadapannya, lalu notaris menjelaskan isi akta dengan notaris memastikan tanggal akta telah sesuai dengan tanggal penandatanganan, dan diakhiri dengan penandatanganan akta dihadapan notaris oleh para pihak yang sebelumnya telah dipastikan sesuai oleh notaris.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan berupa antara kedua belah pihak mengakui pada perjanjian yang akan diperbuat, terpenting pada pihak penjual, Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta autentik. Bilamana salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan (Hayati, 2016).

Akibat hukum dari proses jual beli tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan akan sama saja dengan akibat hukum dari proses jual beli dengan akta autentik, dengan catatan para pihak yang

telah melakukan jual beli secara dibawah tangan tersebut mengakui perbuatan hukum yang telah mereka lakukan. Dengan kata lain peralihan hak dianggap sah jika telah terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing dan para pihak mengakui jual beli tersebut (Pratiwi et al., 2020).

Sehingga, kepastian hukum dari sebuah akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris ada pada jaminan tanggal dan penanda tangannya. Pengesahan oleh notaris terhadap akta dibawah tangan tersebut akan menjamin bahwa benar para pihak tersebut yang bertanda tangan, dan bahwa memang benar akta di bawah tangan tersebut di tanda tangani di tanggal tersebut.

Perbedaan antara akta di bawah tangan yang disahkan oleh Notaris dengan akta di bawah tangan yang tidak disahkan oleh notaris adalah bahwa surat di bawah tangan yang disahkan mempunyai tanggal yang pasti dan tanda tangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan orang yang membubuhkan tanda tangannya di bawah surat itu tidak lagi dapat mengatakan bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu, oleh karena itu isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya, sebelum ia membubuhkan tanda tangannya di hadapan Notaris (Umbas, 2017).

Notaris mempunyai tanggung jawab tentang apa yang disaksikannya, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Menjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tandatangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir, dan dibuat di daerah tempat kedudukan notaris (Irawati, 2010).

Agar akta yang hadir tidak dengan mudah mempersengketakan atau mempersengketakan keaslian tanda tangan dalam akta tersebut dan dapat memastikan formil, materiil dan bukti di hadapan hakim, maka akta yang dibuat harus dikukuhkan di hadapan notaris. Secara harfiah pengesahan ini berarti menyatakan kebenaran suatu pernyataan yang sebenarnya dengan mengesahkan suatu surat di bawah tangan, termasuk tanda tangan, tanggal, tempat surat itu, dan isi surat itu, oleh pejabat yang berwenang (Wardhani & Julianti, 2020).

Sebagai bukti suatu akta di bawah tangan yang disahkan mempunyai kekuatan hukum sebagai suatu akta autentik. Walaupun akta di bawah tangan yang dilegalisir tidak mengubah status akta di bawah tangan menjadi akta otentik, namun dengan pengesahan para pihak yang menandatangani akta di bawah tangan tersebut, mereka tidak dapat lagi mempermasalahkan atau mengingkari keabsahan tanda tangan dan isi akta tersebut, karena Notaris telah melihat dan mengetahui isi akta tersebut sebelum para pihak menandatangani akta tersebut. Artinya, surat-surat hukum yang ada mempunyai kekuatan pembuktian hukum, misalnya surat-surat otentik, baik surat-surat substantif, formil maupun surat-surat bukti di hadapan hakim (Suparman & Putrawan, 2016).

Akibat hukum akta bawah tangan tergantung pada tanda tangan para pihak, apabila tanda tangan

disangkal atau diingkari, maka kekuatan daya formil dan materilnya bisa jadi lenyap, namun demikian tujuan pengingkaran tanda tangan mempunyai makna yang sangat positif, yaitu untuk menghindari terjadinya pemaksaan tanda tangan sewenang-wenang. Apabila Undang-undang tidak memberi hak kepada seorang untuk menyangkal tanda tangan yang terdapat pada akta bawah tangan, dengan mudah akan banyak terjadi pemalsuan tanda tangan oleh pihak yang beritikad buruk, maka untuk menghindarinya undang-undang memberi hak mengingkari tanda tangan dan menyuruh pembuktian kepada pihak lain, bahwa tanda tangan tersebut benar tanda tangan yang mengingkari.

Akta dibawah tangan disahkan oleh notaris membantu hakim dalam hal pembuktian, karena dengan menerima tanda tangan maka isi surat dianggap sebagai kesepakatan para pihak, karena tanda tangan para pihak adalah surat yang sebenarnya. Oleh karena itu, jika para pihak mengakui atau tidak menyangkal tanda tangan itu adalah bukti yang lengkap (Prastomo & Khisni, 2017).

#### **4. KESIMPULAN**

Alasan masyarakat memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris adalah karena pertama kondisi objek jual beli tersebut belum bersertifikat. Alasan kedua jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris dirasa lebih mudah, cepat dan biayanya lebih terjangkau. Alasan selanjutnya yaitu jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan notaris dianggap cukup memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Kepastian hukum dari jual beli tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan yang telah disahkan oleh notaris ada pada kepastian hukum terhadap jaminan tanggal dan pihak-pihak yang bertandatangan. Pengesahan oleh notaris terhadap akta dibawah tangan tersebut akan menjamin bahwa benar para pihak tersebut yang bertanda tangan, dan bahwa memang benar akta di bawah tangan tersebut di tanda tangani di tanggal tersebut. Akibat hukum dalam pembuktian di pengadilan akta di bawah tangan yang telah disahkan dapat memberi pembuktian yang sempurna apabila tidak disangkal oleh pihak yang berperkara.

#### **REFERENSI**

- Aartje Tehupeiory. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Achmad Ali. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.
- Amiruddin dan Zainal asikin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Andy Hartanto. (2014). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya : LaksBang Justitia Surabaya.
- Azmi Fendri. (2022). *Fundamental Principles of Mineral and Coal Resources Management in The*

- Regional Autonomy Era. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 24(3).
- Boedi Harsono. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Djambatan.
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3).
- Irawati, T. (2010). Analisa tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum terhadap akta yang di buat dan berindikasi perbuatan pidana. *Doctoral dissertation, Universitas Indonesia. Fakultas Hukum*.
- Ismiyanto. (2003). *Metode Penelitian*. Jakarta : Penerbit P2U Unnes.
- Monicadia, M, (2018). Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta di Bawah Tangan Yang Disahkan Oleh Notaris (Studi Putusan Nomor 54/Pdt. G/2014/PN Pdg). *Doctoral dissertation, Universitas Andalas*.
- Murni, C. S. (2018). Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*. 4(2).
- Prastomo, D. A., Khisni, A. (2017). Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris. *Jurnal Akta*. 4(4).
- Pratiwi, I. G. A. A. L., Oleary, N. H., Ujianti, N. M. P. (2020). Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 1(1), 176-180.
- Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., Suryani, L. P. (2019). Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3).
- Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2).
- Riska Amalia, N. (2017). Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai. *Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar*.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Mandar Maju.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta, , Cet. Ke-8.
- Suparman, J. A., & Putrawan, S. (2016). Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Oleh Notaris. *Jurnal Kertha Semaya, Kerta Dyatmika, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Dwijendra*, 4(3).
- Umbas, S. A. (2017). Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan. *Lex Crimen*, 6(1).
- Wardhani, S. A. M. A. K., Julianti, N. M. (2020). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Legalisasi Akta Dibawah Tangan. *Kerta Dyatmika*, 17(2).

