

Hukum Pembuktian: Kekuatan dan Kedudukan Hukum Atas Akta di Bawah Tangan Sebagai Bukti dalam Sengketa Pertanahan di Indonesia

Safruddin¹, Aman Maarij¹, Didik Irawansah¹

¹ Universitas Muhammadiyah Bima, Indonesia

 safruddin@gmail.com

Abstrak

Tujuan Penelitian ini yakni : 1) Mendeskripsikan Bagaimana pengaturan hukum terkait akta jual tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan 2) mendeskripsikan dan menganalisis Bagaimana kedudukan akta jual tanah sebagai alat bukti hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia berdasarkan praktik hukumnya. Metode Penelitian. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif/doktrinal dengan mengkaji kaidah, asas, dan norma hukum dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan yang digunakan adalah statute approach dan conceptual approach. Data berupa data sekunder dengan bahan hukum primer. Pengumpulan data melalui studi pustaka, dianalisis deskriptif-analitis dan disimpulkan kualitatif untuk menjawab permasalahan penelitian secara komprehensif ilmiah. Hasil Penelitian, Pengaturan hukum akta jual tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia menunjukkan adanya fondasi yuridis yang kuat untuk menjamin kepastian, perlindungan, dan kemanfaatan hukum. Akta jual tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna atas peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan peraturan terkait. Dalam sistem pendaftaran tanah yang menganut prinsip negatif berunsur positif, akta jual tanah menjadi syarat utama balik nama dan penerbitan sertifikat, sekaligus sarana menciptakan tertib administrasi pertanahan dan mencegah sengketa. Sedangkan dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan, akta jual tanah memiliki kedudukan sentral sebagai alat bukti hukum utama, baik dalam proses peradilan maupun non-litigasi. Akta ini membuktikan legalitas peralihan hak, kehendak para pihak, serta pemenuhan prosedur hukum. Namun, keabsahannya dapat dipersoalkan apabila dibuat secara tidak sah, sehingga menegaskan pentingnya kehati-hatian PPAT dalam pembuatannya.

Kata kunci: *Kekuatan Hukum; Akta dibawah Tangan; Bukti; Sengketa; Pertanahan.*

Diterbitkan oleh

ISSN

Website

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar

2622-5212

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai strategis, sosial, ekonomi, dan budaya yang tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai tempat tinggal, lahan pertanian, lokasi usaha, dan simbol status sosial, tanah sering kali menjadi objek yang sangat bernilai dan oleh karenanya kerap kali menimbulkan sengketa di tengah masyarakat. Sengketa pertanahan bukan hanya terjadi antarindividu, tetapi juga antara individu dengan badan hukum, bahkan dengan negara. Kompleksitas persoalan pertanahan di Indonesia dapat dipahami dari realitas historis, yuridis, dan sosiologis yang menyertainya. (Prawira, I,G, 2016)

Salah satu bentuk bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah yang sering menjadi pokok perkara dalam sengketa adalah akta jual beli tanah. Dalam praktiknya, akta jual tanah sering digunakan oleh pihak yang merasa memiliki tanah untuk membuktikan hak atas objek tanah tertentu. (Citra, R,A, 2020) Namun demikian, meskipun akta jual tanah merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), keberadaan akta ini tidak serta merta menyelesaikan persoalan hukum pertanahan yang muncul. Hal ini disebabkan karena kedudukan akta jual tanah sebagai alat bukti dalam hukum pembuktian

perdata khususnya dalam konteks sengketa pertanahan masih memunculkan perdebatan, baik dari aspek formalitas hukum maupun dari fakta sosial yang menyertainya. (Gaol, S,L, 2020)

Secara normatif, hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yang titik sentralnya terletak pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan dasar hukum bagi pengaturan hak-hak atas tanah, termasuk mekanisme pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak. Dalam konteks ini, akta jual beli tanah memiliki peran penting sebagai dokumen pendukung proses peralihan hak atas tanah yang akan didaftarkan pada kantor pertanahan. Pembuatan akta jual tanah oleh PPAT merupakan salah satu tahapan yang harus dilalui sebelum proses balik nama atau perubahan sertifikat dilakukan. (Iftitah, A, 2014)

Namun, pada kenyataannya, tidak semua akta jual tanah diikuti dengan proses pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Masih banyak masyarakat yang menganggap bahwa dengan adanya akta jual beli, tanpa harus didaftarkan, telah cukup menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah. Pandangan ini tidak hanya keliru, tetapi juga menjadi akar dari banyaknya sengketa pertanahan. (Masriani, Y,T, 2022) Ketika terjadi perselisihan, pihak-pihak yang berperkara akan mengajukan berbagai dokumen, termasuk akta jual tanah, sebagai alat bukti di hadapan pengadilan. Namun pengadilan akan menilai apakah akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, terlebih jika terdapat sertifikat atas nama pihak lain yang telah didaftarkan secara resmi. (Sari, R,M, 2018)

Pertanyaan krusial yang muncul kemudian adalah: Sejauh mana kedudukan akta jual tanah dapat dijadikan bukti hukum yang sah dalam penyelesaian sengketa pertanahan? Dalam hukum acara perdata, dikenal adanya pembagian alat bukti menjadi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Akta jual tanah, sebagai dokumen yang dibuat oleh pejabat umum (dalam hal ini PPAT), tergolong sebagai akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Artinya, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Namun demikian, kekuatan ini bersifat formil, yakni hanya membuktikan apa yang tertulis dalam akta dan bukan substansi peristiwa jual beli itu sendiri, terutama jika proses jual beli tidak diikuti dengan penguasaan fisik atas tanah atau terjadi cacat prosedur administratif. (Utama, et.,al, 2021)

Lebih jauh, dalam praktik peradilan, tidak jarang ditemukan kasus di mana dua pihak mengklaim hak atas sebidang tanah dengan bukti yang sama-sama dianggap sah, yakni satu pihak membawa akta jual tanah dan pihak lain menunjukkan sertifikat hak atas tanah yang telah terdaftar. Dalam kasus seperti ini, pertentangan antara kekuatan pembuktian akta dan sertifikat akan diuji oleh hakim, dan sering kali sertifikat yang didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) mendapatkan kekuatan hukum yang lebih kuat. Hal ini sejalan dengan asas publisitas dalam pendaftaran tanah, di mana setiap hak atas tanah yang telah terdaftar mempunyai perlindungan hukum terhadap pihak ketiga. (Damayanti, D,A, 2020)

Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum tertulis dan realitas sosial yang terjadi di masyarakat. Banyak warga masyarakat, khususnya di daerah pedesaan atau daerah yang akses terhadap pelayanan pertanahan terbatas, masih belum memahami pentingnya pendaftaran tanah secara resmi setelah terjadi transaksi jual beli. Mereka lebih mengandalkan surat-surat transaksi jual beli atau akta jual tanah sebagai bukti penguasaan. Celakanya, ketidaktahuan ini justru membuka ruang bagi konflik pertanahan, terutama ketika terjadi tumpang tindih hak atau muncul pihak ketiga yang memiliki sertifikat atas objek tanah yang sama.

Fenomena ini diperparah dengan masih lemahnya sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Meskipun pemerintah telah melakukan berbagai upaya pembenahan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan digitalisasi layanan pertanahan, praktik mafia tanah dan pemalsuan dokumen masih kerap terjadi. Dalam konteks ini, akta jual tanah yang sah pun dapat kehilangan kekuatannya apabila ternyata berlandaskan data fisik dan yuridis yang tidak akurat atau bahkan fiktif. Oleh karena itu, pembuktian dalam sengketa pertanahan seringkali melibatkan rangkaian pembuktian yang kompleks, termasuk konfirmasi terhadap riwayat penguasaan, saksi-saksi, dan keabsahan prosedur jual beli tanah.

Dalam konteks akademik, analisis mengenai posisi akta jual tanah sebagai alat bukti hukum perlu dikaji dari berbagai dimensi, baik dari sisi yuridis normatif maupun dari pendekatan empiris. Dari sisi hukum positif, perlu ditelaah bagaimana ketentuan dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan pelaksanaannya mengatur

tentang pembuatan dan penggunaan akta jual tanah dalam proses peralihan hak. Di samping itu, dari sisi praktik peradilan, penting untuk melihat bagaimana pengadilan menilai dan mempertimbangkan akta jual tanah dalam putusan-putusan terkait sengketa pertanahan.

Studi ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dengan mendorong perbaikan regulasi, peningkatan kapasitas PPAT, serta edukasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya prosedur hukum formal dalam jual beli tanah. Pemahaman yang utuh tentang kedudukan akta jual tanah sebagai bukti hukum akan turut memperkuat sistem hukum agraria nasional yang menjunjung tinggi keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan dikaji lebih lanjut mengenai bagaimana kedudukan akta jual tanah sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa pertanahan, apa saja yang menjadi kelemahan atau kekuatan yuridisnya, serta bagaimana praktik peradilan menginterpretasikan dan menggunakan akta tersebut dalam proses pengambilan putusan.

Urgensi penelitian ini didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut: *pertama*, Masih tingginya angka sengketa pertanahan di Indonesia, baik antarindividu maupun dengan badan hukum atau pemerintah; *kedua*, Kurangnya pemahaman masyarakat tentang fungsi yuridis akta jual tanah dan pentingnya proses pendaftaran tanah; *ketiga*, Kebutuhan akan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan di tengah meningkatnya nilai ekonomi tanah; *keempat*, Tantangan dalam sistem pembuktian perdata, terutama dalam menilai kekuatan akta otentik dibanding dokumen pertanahan lainnya; *kelima*, Urgensi reformasi pertanahan, khususnya dari aspek transparansi, akuntabilitas, dan integrasi data pertanahan.

Ruang lingkup dan Batasan Penelitian ini yakni pada kajian hukum terhadap kedudukan akta jual tanah sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, dengan menitikberatkan pada dua aspek utama, yakni pengaturan hukum yang mengatur keberadaan, fungsi, dan prosedur pembuatan akta jual tanah, serta kekuatan pembuktiannya dalam praktik peradilan, khususnya dalam perkara sengketa hak atas tanah. Secara normatif, ruang lingkup penelitian mencakup analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pertanahan di Indonesia, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan teknis lainnya yang mengatur tentang tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian juga mencermati kedudukan akta jual tanah dalam sistem hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Acara Perdata.

Secara empiris dan praktis, penelitian ini membatasi kajiannya pada peran akta jual tanah dalam konteks sengketa pertanahan yang diajukan ke pengadilan, dengan menelaah bagaimana hakim mempertimbangkan kekuatan akta tersebut dibanding alat bukti lainnya, seperti sertifikat hak atas tanah atau bukti penguasaan fisik. Untuk mendukung hal tersebut, akan dianalisis pula yurisprudensi dan putusan pengadilan yang relevan.

Dengan demikian, ruang lingkup penelitian tidak mencakup aspek teknis pertanahan seperti pengukuran atau pemetaan, tetapi berfokus pada dimensi yuridis normatif dan praktik hukum perdata dalam sistem pembuktian atas hak tanah melalui akta jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif terhadap posisi akta jual tanah dalam sistem hukum nasional, serta signifikansinya dalam menciptakan kepastian hukum dalam transaksi dan sengketa tanah.

Adapun rumusan masalah yang penulis angkat dalam skripsi ini yaitu: (1) Bagaimana pengaturan hukum terkait akta jual tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku? (2) Bagaimana kedudukan akta jual tanah sebagai alat bukti hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia berdasarkan praktik hukumnya?

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yakni dengan mengkaji kaidah hukum, asas hukum dan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan atau hukum positif. (Irwansyah, 2020). Pendekatan yang digunakan yakni Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Jenis dan Sumber Data yakni data sekunder dengan bahan hukum primernya peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik penelitian. Teknik

pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka (*library study*). Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data yang seakurat mungkin guna menjawab permasalahan pokok dalam penelitian ini. Sedangkan Teknik Analisis Data yakni deskripsi analitis dan penarikan kesimpulan secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan hukum terkait akta jual tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki posisi strategis karena berkaitan erat dengan aspek sosial, ekonomi, budaya, dan politik. Oleh karena itu, pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah, termasuk melalui jual beli, menjadi sangat penting untuk memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Akta jual beli tanah merupakan instrumen hukum yang berfungsi sebagai bukti otentik atas adanya transaksi peralihan hak kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam konteks ini, sistem hukum pertanahan di Indonesia mengatur secara tegas dan terstruktur mengenai bentuk, prosedur, dan kekuatan hukum akta jual beli tanah melalui berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, hingga Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dasar hukum utama yang mengatur tentang tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menetapkan bahwa seluruh hak atas tanah di Indonesia berada dalam kerangka hukum nasional yang berlandaskan pada hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dalam Pasal 19 UUPA ditegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melakukan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, dan pencatatan peralihan hak. Ketentuan ini menjadi dasar bahwa jual beli tanah sebagai bentuk peralihan hak wajib didaftarkan agar diakui oleh negara dan memiliki kekuatan hukum yang sah.

Sementara itu, secara lebih teknis, pengaturan mengenai tata cara peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Ini menunjukkan bahwa akta jual beli tanah haruslah berbentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang dan bukan cukup dengan perjanjian di bawah tangan antara para pihak. PPAT berperan sentral dalam menjamin legalitas formal dari transaksi tersebut, karena akta yang dibuat olehnya akan digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Lebih lanjut, PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa PPAT bertugas untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Jual beli tanah merupakan salah satu objek penting yang harus dicatat dan dituangkan dalam bentuk akta otentik oleh PPAT. Dalam hal ini, PPAT juga wajib memeriksa kelengkapan dokumen, identitas para pihak, keabsahan hak atas tanah, dan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sukarela dan sah secara hukum.

Adapun akta jual beli tanah harus memenuhi unsur-unsur tertentu agar sah menurut hukum. Unsur-unsur tersebut antara lain adalah adanya objek jual beli yang jelas (yakni bidang tanah yang sudah bersertifikat atau terdaftar), para pihak yang cakap hukum (penjual dan pembeli), adanya harga atau nilai transaksi yang disepakati, serta persetujuan bebas dari para pihak. Dalam pelaksanaan teknisnya, sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, PPAT akan memverifikasi dokumen seperti sertifikat tanah, identitas para pihak, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT), surat setoran pajak (SSP), bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta perizinan lain jika diperlukan, seperti izin menjual untuk tanah warisan atau milik bersama.

Dalam hal perpajakan, jual beli tanah dikenakan beberapa kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan. Penjual tanah dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) final sebesar 2,5% dari nilai transaksi (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016), sementara

pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pembayaran pajak-pajak ini menjadi syarat mutlak sebelum akta jual beli dapat ditandatangani dan didaftarkan ke kantor pertanahan.

Setelah akta jual beli tanah ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta tersebut beserta dokumen pendukung lainnya ke kantor pertanahan setempat dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Kantor pertanahan kemudian akan memproses pendaftaran peralihan hak dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama pembeli. Dalam sistem ini, pendaftaran tanah memiliki sifat deklaratif, artinya hak kepemilikan atas tanah secara hukum dianggap berpindah sejak didaftarkan dan dicatatkan dalam buku tanah, bukan hanya berdasarkan perjanjian jual beli semata.

Seiring dengan perkembangan teknologi dan sistem administrasi pertanahan, pemerintah juga mengatur pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Melalui sistem ini, akta jual beli tanah tetap harus dibuat oleh PPAT, namun proses pencatatan peralihan hak dapat dilakukan secara daring melalui sistem elektronik yang disediakan oleh BPN. Sistem ini diharapkan dapat mempercepat, mempermudah, dan meningkatkan transparansi serta efisiensi dalam layanan pertanahan.

Namun, meskipun akta jual beli tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai akta otentik, hal tersebut tidak serta-merta kebal dari pembatalan. Dalam praktiknya, terdapat beberapa kasus di mana akta jual beli tanah dibatalkan oleh pengadilan karena adanya cacat hukum, seperti pemalsuan identitas, penipuan, paksaan, ketidaksesuaian objek, atau karena tanah yang diperjualbelikan ternyata berada dalam sengketa. Oleh karena itu, kehati-hatian, due diligence, dan pemeriksaan secara menyeluruh atas status hukum tanah menjadi sangat penting sebelum melakukan jual beli tanah.

Selain pengaturan pada tingkat nasional, jual beli tanah juga tunduk pada kebijakan otonomi daerah yang dapat mengatur teknis pelaksanaan jual beli tanah melalui Peraturan Daerah atau Peraturan Bupati/Wali Kota, khususnya terkait penetapan NPOPTKP, retribusi layanan pertanahan, serta pelayanan administrasi terkait izin lokasi dan izin peruntukan. Hal ini menuntut sinergi antara instansi pusat (BPN) dan pemerintah daerah dalam mewujudkan sistem pertanahan yang efisien, akuntabel, dan adil.

Lebih jauh, dalam konteks hukum perdata, jual beli tanah juga harus tunduk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku III tentang Perikatan. Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Meskipun ketentuan ini bersifat umum, prinsip-prinsip hukum perdata tetap relevan sebagai dasar dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli tanah, termasuk syarat subjektif (kecakapan para pihak), syarat objektif (objek transaksi yang halal dan dapat diperjualbelikan), serta adanya kesepakatan dan causa yang halal.

Dalam hal jual beli tanah oleh atau kepada warga negara asing, hukum pertanahan di Indonesia memberikan pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Warga negara asing hanya diperbolehkan memiliki hak pakai, itupun dengan syarat tertentu. Oleh karena itu, apabila suatu akta jual beli tanah mencantumkan pihak pembeli yang berstatus WNA untuk hak milik, maka transaksi tersebut dianggap cacat hukum dan tidak dapat didaftarkan.

Dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai persoalan dalam pelaksanaan jual beli tanah, seperti sengketa batas tanah, tumpang tindih sertifikat, mafia tanah, hingga penyalahgunaan wewenang oknum PPAT atau pejabat pertanahan. Oleh karena itu, reformasi agraria dan digitalisasi sistem pertanahan yang saat ini sedang dijalankan oleh Kementerian ATR/BPN menjadi langkah penting untuk meningkatkan kualitas layanan publik, memperkuat perlindungan hukum masyarakat, serta mengurangi potensi konflik agraria yang sering terjadi.

Dengan demikian pengaturan hukum terkait akta jual beli tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia telah diatur secara sistematis dan komprehensif melalui berbagai instrumen hukum mulai dari UUPA, PP 24/1997, peraturan Kepala BPN, hingga Peraturan Menteri ATR. Akta jual beli tanah wajib berbentuk akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan menjadi dasar

untuk mendaftarkan peralihan hak ke kantor pertanahan. Dengan sistem ini, diharapkan tercipta kepastian hukum, perlindungan hak, serta tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Namun, implementasi dari sistem ini masih memerlukan pengawasan yang ketat, peningkatan kapasitas aparatur, dan penguatan integritas lembaga pertanahan untuk mewujudkan sistem hukum pertanahan yang adil, efisien, dan berkelanjutan.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, selain aspek normatif dan prosedural, aspek sosiologis dan yuridis-praktis juga patut diperhatikan. Dalam masyarakat Indonesia yang plural, seringkali praktik jual beli tanah tidak selalu mengikuti jalur formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Banyak masyarakat masih melakukan jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan atau perjanjian tertulis di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT atau tanpa mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Transaksi semacam ini secara hukum tidak memenuhi unsur formil sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, sehingga dapat menimbulkan risiko hukum yang tinggi seperti sengketa, penguasaan tanah secara melawan hukum, dan penghapusan hak.

Fenomena tersebut mengindikasikan masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat, terutama di daerah pedesaan atau daerah dengan akses terbatas terhadap layanan pertanahan. Oleh karena itu, selain regulasi yang ketat, pendekatan sosialisasi, edukasi hukum, dan pelayanan publik yang responsif menjadi faktor penunjang dalam menjamin efektivitas pengaturan hukum jual beli tanah. Pemerintah perlu secara aktif mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah sesuai prosedur yang benar, termasuk melalui program sertifikasi tanah gratis (PTSL), konsultasi hukum gratis, serta penguatan kapasitas PPAT di daerah.

Di sisi lain, aspek teknologi informasi dan digitalisasi juga memberikan dimensi baru dalam pengaturan hukum jual beli tanah. Implementasi sistem peta digital, basis data tanah elektronik (Land Information System), dan aplikasi Sentuh Tanahku oleh Kementerian ATR/BPN telah membuka peluang bagi integrasi data, transparansi informasi, dan pemantauan yang lebih akurat terhadap proses jual beli tanah. Melalui digitalisasi ini, pembeli dapat memverifikasi status tanah secara langsung sebelum membeli, menghindari transaksi tanah sengketa atau tanah yang tumpang tindih. Namun, implementasi teknologi juga menghadapi tantangan tersendiri, antara lain terkait keamanan data, keterbatasan akses internet di daerah terpencil, dan resistensi dari pihak-pihak yang tidak siap beradaptasi dengan sistem baru.

Selain itu, penting pula untuk melihat fungsi akta jual beli tanah dalam konteks pembuktian hukum. Sebagai akta otentik, akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap isi, tanggal, dan pihak-pihak yang menandatangani akta tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata. Dengan demikian, apabila terjadi sengketa atau gugatan di pengadilan, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki nilai pembuktian yang sangat kuat dan menjadi dasar hukum yang diakui oleh hakim. Namun, apabila terbukti bahwa akta tersebut mengandung cacat hukum, seperti dibuat berdasarkan data palsu, keterangan fiktif, atau dibuat dengan itikad tidak baik, maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Aspek perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik juga menjadi perhatian penting dalam hukum pertanahan. Dalam banyak kasus, pembeli yang telah membeli tanah dengan proses yang sah, membayar pajak, dan telah menguasai tanah secara nyata, justru digugat oleh pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik sah. Dalam konteks ini, Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, selama ia melakukan transaksi berdasarkan prinsip kehati-hatian dan telah memverifikasi status tanah secara formal. Meskipun demikian, pembuktian "itikad baik" tetap menjadi persoalan interpretatif dan harus dinilai secara kasuistik oleh pengadilan.

Salah satu instrumen pelengkap yang mendukung akta jual beli tanah adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), terutama dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan pembiayaan melalui lembaga keuangan (kredit pemilikan tanah atau rumah). Dalam hal ini, akta jual beli akan dikaitkan dengan hak tanggungan sebagai jaminan atas kredit, dan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Akta jual beli menjadi bagian penting dari rangkaian dokumen hukum yang melindungi kepentingan bank dan pembeli secara bersamaan.

Lebih lanjut, peran notaris dan PPAT dalam sistem hukum jual beli tanah menjadi semakin kompleks. Selain membuat akta, mereka memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk memastikan bahwa semua dokumen pendukung adalah sah dan tidak bermasalah. Dalam beberapa

kasus, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, bahkan pidana, apabila terbukti melakukan kelalaian atau rekayasa dalam pembuatan akta jual beli tanah. Oleh karena itu, profesionalisme dan integritas PPAT sangat menentukan kualitas dan keabsahan suatu transaksi jual beli tanah.

Dalam konteks penegakan hukum dan penyelesaian sengketa, pengaturan hukum mengenai jual beli tanah juga mencakup mekanisme penyelesaian apabila terjadi konflik antara para pihak. Sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau melalui jalur litigasi di pengadilan. Pemerintah juga menyediakan forum Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk menangani sengketa administrasi pertanahan, serta pengadilan perdata untuk menangani sengketa keperdataan antara pembeli dan penjual. Keberadaan Komisi Yudisial, Ombudsman, dan lembaga pengawas lainnya turut menjadi instrumen checks and balances dalam sistem pertanahan.

Khusus untuk tanah adat dan wilayah masyarakat hukum adat, jual beli tanah memiliki dimensi hukum yang berbeda. Meskipun UUPA mengakui keberadaan hak ulayat, peralihan hak atas tanah adat seringkali diatur oleh hukum adat setempat dan belum sepenuhnya terakomodasi dalam sistem administrasi pertanahan formal. Hal ini menimbulkan tantangan tersendiri dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah-wilayah adat karena tidak semua tanah adat telah disertifikasi. Dalam hal ini, diperlukan harmonisasi antara hukum adat dan hukum positif, agar hak-hak masyarakat adat tetap terlindungi tanpa menghambat kepastian hukum dalam jual beli tanah.

Dari sudut pandang kebijakan pembangunan nasional, pengaturan akta jual beli tanah juga terkait erat dengan isu tata ruang, pengendalian pemanfaatan tanah, dan investasi. Pemerintah melalui Undang-Undang Cipta Kerja dan turunannya telah mendorong percepatan perizinan dan kemudahan berusaha, termasuk dalam pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional. Dalam konteks ini, akta jual beli tanah menjadi salah satu alat penting dalam pengadaan lahan yang harus dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai prosedur hukum agar tidak menimbulkan konflik horizontal di masyarakat.

Sebagai penutup, penting ditekankan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia bertumpu pada asas legalitas, kepastian hukum, perlindungan hak, dan kemanfaatan. Akta jual beli tanah bukan hanya dokumen administratif, melainkan juga manifestasi dari sistem hukum nasional yang menyeimbangkan antara kepentingan individu dan kepentingan umum. Oleh karena itu, seluruh pihak yang terlibat, mulai dari masyarakat, pemerintah, PPAT, hingga aparat penegak hukum, harus menjalankan perannya secara profesional, bertanggung jawab, dan berorientasi pada keadilan substantif. Dengan demikian, pengaturan hukum terkait akta jual beli tanah tidak hanya menjadi norma tertulis, tetapi benar-benar menjadi fondasi bagi pembangunan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Kedudukan Akta Jual Tanah Sebagai Alat Bukti Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Berdasarkan Praktik Hukumnya.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, akta jual tanah—khususnya akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)—memiliki posisi yang sangat strategis dan menentukan, terutama dalam konteks pembuktian hukum dalam sengketa pertanahan. Akta jual tanah ini tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat dan otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam konteks ini, akta jual tanah menjadi alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atas isi dan kebenaran peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya, sejauh tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang berkepentingan.

Sengketa pertanahan di Indonesia kerap kali terjadi karena berbagai faktor seperti tumpang tindih kepemilikan, transaksi jual beli di bawah tangan, pemalsuan dokumen, konflik waris, atau penguasaan fisik oleh pihak lain yang tidak memiliki hak. Dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, baik di peradilan umum maupun di pengadilan tata usaha negara, akta jual tanah menjadi salah satu alat bukti utama untuk menegaskan keabsahan kepemilikan atau peralihan hak atas tanah. Kedudukan akta jual tanah ini menjadi sangat krusial karena mampu menunjukkan bahwa suatu transaksi peralihan hak telah dilakukan secara sah menurut hukum, dilakukan di hadapan PPAT, dan telah memenuhi syarat formil serta materiil.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini menunjukkan bahwa akta jual beli tanah bukan sekadar pelengkap administratif, tetapi merupakan syarat sahnya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, akta tersebut menjadi instrumen legal

formal yang menentukan sah atau tidaknya pengalihan hak tanah dalam perspektif hukum agraria Indonesia. Dalam praktiknya, akta ini menjadi bukti yang dominan dalam perkara sengketa tanah karena keberadaannya telah melewati serangkaian proses legal-formal, mulai dari verifikasi identitas para pihak, pengecekan sertifikat hak atas tanah, hingga pelaporan ke kantor pertanahan.

Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, akta jual tanah memiliki tiga fungsi utama: (1) sebagai alat bukti adanya peristiwa hukum peralihan hak; (2) sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan agar memperoleh kekuatan hukum penuh; dan (3) sebagai bukti kuat yang menunjukkan adanya kehendak dan kesepakatan para pihak dalam transaksi. Ketiga fungsi ini menjadikan akta jual beli tanah sebagai alat pembuktian yang dapat dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan.

Kekuatan pembuktian akta jual tanah ini ditegaskan pula dalam sejumlah yurisprudensi Mahkamah Agung. Dalam beberapa perkara, MA telah menempatkan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah dan otentik, selama tidak ada bukti yang menyatakan bahwa akta tersebut cacat hukum, dibuat berdasarkan keterangan palsu, atau dibuat tanpa kehadiran para pihak secara nyata. Misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2975 K/Pdt/2001, majelis hakim menyatakan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik, sehingga kedudukan hukum pembeli dalam perkara tersebut dilindungi meskipun kemudian muncul klaim pihak lain atas tanah tersebut.

Namun demikian, kekuatan pembuktian akta jual tanah tidak bersifat absolut. Artinya, meskipun akta tersebut otentik, pihak lawan tetap dapat mengajukan bukti lain yang membuktikan bahwa akta tersebut dibuat dengan cara yang melanggar hukum, atau bahwa substansi yang dituangkan dalam akta tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Dalam konteks ini, akta jual tanah dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum jika terbukti ada unsur cacat hukum, misalnya terdapat pemalsuan tanda tangan, tidak dihadiri oleh para pihak, atau adanya itikad tidak baik. Oleh karena itu, meskipun akta jual tanah memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, tetap terbuka ruang gugatan terhadap keabsahannya melalui pembuktian terbalik.

Dalam praktiknya, berbagai permasalahan muncul terkait akta jual tanah sebagai alat bukti, antara lain ketika terjadi tumpang tindih hak atas sebidang tanah yang melibatkan dua atau lebih akta jual beli dari PPAT yang berbeda. Masalah ini biasanya timbul akibat keterlambatan dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan, kelalaian PPAT dalam verifikasi data yuridis dan fisik tanah, atau bahkan karena rekayasa oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Dalam situasi seperti ini, akta jual tanah tetap menjadi alat bukti utama yang akan diuji keabsahan formal dan materilnya di hadapan hakim, yang kemudian akan menilai siapa pemegang hak yang sah berdasarkan prinsip itikad baik dan asas prioritas dalam hukum pendaftaran tanah. Selain itu, dalam konteks gugatan terhadap kepemilikan tanah, keberadaan akta jual tanah juga menjadi pembeda antara pembeli yang beritikad baik dan pembeli yang lalai. Mahkamah Agung dalam sejumlah putusannya cenderung memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang dapat membuktikan telah melakukan transaksi secara sah, didampingi PPAT, dan telah mendaftarkan tanah tersebut ke BPN. Hal ini menjadi penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan, serta mendorong masyarakat untuk mematuhi prosedur hukum formal dalam transaksi jual beli tanah.

Penting pula untuk dicermati bahwa akta jual tanah hanya berlaku sebagai bukti perbuatan hukum, bukan sebagai bukti kepemilikan yang absolut. Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Akta jual beli tanah hanya menjadi dasar untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak. Oleh karena itu, dalam perkara sengketa tanah, hakim tidak semata-mata melihat pada akta jual tanah, tetapi juga memeriksa apakah akta tersebut telah ditindaklanjuti dengan proses pendaftaran yang sah, dan apakah telah terjadi peralihan penguasaan fisik secara nyata terhadap tanah tersebut. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, akta jual tanah umumnya diajukan sebagai alat bukti tertulis primer oleh pihak penggugat atau tergugat. Namun, alat bukti ini seringkali didampingi oleh alat bukti lain seperti sertifikat hak atas tanah, bukti pembayaran pajak (BPHTB dan PPh), bukti pembayaran harga jual, surat pernyataan, bukti penguasaan fisik (foto, saksi), hingga bukti korespondensi antara para pihak. Dalam hal ini, akta jual tanah menjadi bagian penting dari rangkaian bukti yang saling menguatkan posisi hukum para pihak.

Secara empiris, banyak sengketa pertanahan yang berawal dari transaksi jual beli di bawah tangan, atau akta jual beli yang tidak ditindaklanjuti dengan proses balik nama atau pendaftaran ke BPN. Transaksi semacam ini menyebabkan pembeli tidak memiliki bukti kuat yang diakui dalam

sistem hukum formal. Akibatnya, ketika timbul sengketa, posisi hukum pembeli menjadi lemah karena tidak dapat membuktikan secara formil bahwa ia adalah pemilik sah. Inilah mengapa akta jual tanah yang dibuat oleh PPAT menjadi sangat penting, karena dapat menjadi pembuktian awal yang sah bahwa peralihan hak telah dilakukan secara resmi dan sesuai hukum.

Di samping itu, pengaturan tentang PPAT yang dituangkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 juga menegaskan bahwa PPAT wajib memastikan semua data yang digunakan dalam pembuatan akta adalah benar dan sesuai dengan kondisi objek tanah. Dalam hal ini, tanggung jawab PPAT tidak hanya administratif, tetapi juga substantif, dan akta yang dibuatnya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum apabila terbukti lalai atau melakukan rekayasa.

Dalam beberapa kasus, pengadilan juga memperhatikan peran dan kualitas akta dalam menilai perkara. Akta jual tanah yang dibuat dengan prosedur lengkap, dihadiri oleh para pihak, disertai dokumen pendukung yang sah, dan telah didaftarkan secara resmi, akan mendapatkan bobot pembuktian yang lebih tinggi dibanding akta yang dibuat secara manipulatif atau yang dibuat hanya berdasarkan surat kuasa. Oleh karena itu, kualitas akta menjadi penentu utama dalam keberhasilan pembuktian di pengadilan.

Dalam menghadapi kompleksitas sengketa pertanahan di Indonesia, pembaruan sistem hukum dan praktik pembuktian terus dilakukan, termasuk digitalisasi dokumen pertanahan dan pendaftaran elektronik. Dalam konteks ini, akta jual tanah juga diarahkan menuju bentuk elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Akta elektronik ini diharapkan dapat memperkuat integritas, transparansi, dan efektivitas sebagai alat bukti hukum, sekaligus mengurangi potensi pemalsuan dan manipulasi data.

Dengan demikian, secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa kedudukan akta jual tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia sangatlah penting dan menentukan. Ia berfungsi sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna, asalkan dibuat secara sah, memenuhi prosedur hukum yang berlaku, dan tidak terbukti cacat hukum. Dalam praktik pengadilan, akta jual tanah menjadi basis utama dalam menilai keabsahan peralihan hak dan posisi hukum para pihak. Namun demikian, untuk menjamin efektivitasnya sebagai alat bukti, akta tersebut harus dilengkapi dengan tindakan hukum lanjutan seperti pendaftaran tanah, penguasaan fisik, dan itikad baik. Dengan sistem hukum yang kuat dan implementasi yang tertib, akta jual tanah akan terus menjadi fondasi penting dalam menegakkan kepastian hukum dan keadilan dalam bidang pertanahan di Indonesia.

Kedudukan akta jual tanah juga tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem pendaftaran negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, meskipun sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak yang kuat dan diakui dalam sistem hukum nasional, kekuatan absolutnya tetap dapat digugat apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan haknya secara lebih kuat dan sah. Dalam konteks ini, akta jual tanah menjadi salah satu instrumen penting untuk menguji dan menilai kebenaran serta legalitas peralihan hak yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut.

Perdebatan dalam praktik hukum sering kali muncul ketika akta jual tanah dan sertifikat hak atas tanah menunjukkan data yang tidak sinkron. Hal ini bisa terjadi akibat kelalaian administratif dalam proses pendaftaran, atau akibat transaksi ganda yang tidak terdeteksi oleh sistem pertanahan. Dalam kasus seperti itu, hakim akan menguji kebenaran materiil dari masing-masing bukti, termasuk menilai keabsahan akta jual tanah. Penilaian tersebut dilakukan berdasarkan beberapa aspek, antara lain: tanggal dan waktu pembuatan akta, siapa PPAT yang membuatnya, kehadiran para pihak, keabsahan data identitas, serta adanya saksi yang menguatkan. Dalam hal ini, akta yang dibuat lebih dahulu secara hukum dan memenuhi semua persyaratan formil serta materiil dapat dikedepankan sebagai alat bukti yang lebih kuat, meskipun belum didaftarkan ke kantor pertanahan.

Akta jual tanah juga berfungsi sebagai pelindung hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Jika seseorang membeli sebidang tanah dan transaksi tersebut dibuktikan dengan akta jual tanah yang sah dan telah dilakukan sesuai prosedur, maka hukum memberikan perlindungan terhadap pihak pembeli tersebut, terutama jika ia telah menguasai secara fisik dan melakukan pendaftaran. Dalam prinsip hukum perdata, pihak yang beritikad baik dan memperoleh hak secara sah akan mendapat perlindungan hukum, termasuk dalam hal sengketa yang kemudian timbul dari pihak yang merasa haknya dilanggar. Di sinilah pentingnya prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah dan pentingnya peran akta jual tanah sebagai bukti formalitas dan legalitas.

Fungsi pembuktian dari akta jual tanah tidak terbatas pada proses litigasi di pengadilan saja, tetapi juga sangat penting dalam proses mediasi dan penyelesaian sengketa alternatif (non-litigasi), seperti melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga mediasi yang difasilitasi oleh notaris atau pemerintah daerah. Dalam konteks ini, akta jual tanah sering menjadi dokumen utama yang dijadikan dasar negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Dengan memiliki akta otentik, posisi hukum pihak yang memegangnya lebih kuat dan berpeluang lebih besar untuk mendapatkan pengakuan atau kesepakatan dalam proses penyelesaian damai.

Dari sisi perlindungan hukum, akta jual tanah juga memberikan jaminan bahwa PPAT sebagai pejabat publik bertanggung jawab atas isi dan proses pembuatan akta. Jika suatu hari terjadi gugatan hukum yang menyangkut keabsahan akta, maka tanggung jawab PPAT juga dapat dimintakan, baik secara administrasi maupun hukum pidana jika terbukti terjadi pelanggaran, seperti pemalsuan data atau pembuatan akta tanpa kehadiran pihak. Hal ini telah ditegaskan dalam sejumlah putusan Mahkamah Agung, seperti dalam Putusan No. 3249 K/Pdt/2016, di mana pengadilan membatalkan akta jual tanah yang dibuat oleh PPAT karena ditemukan bukti bahwa akta dibuat tanpa kehadiran salah satu pihak dan berdasarkan keterangan palsu.

Selanjutnya, dalam penyelesaian sengketa yang melibatkan ahli waris atau pihak ketiga yang tidak tercantum dalam akta jual tanah, keberadaan akta menjadi pembeda antara hak formal dan klaim yang bersifat normatif atau sosial. Misalnya, dalam perkara di mana ahli waris merasa tidak dilibatkan dalam proses penjualan tanah warisan, padahal akta menunjukkan bahwa semua pihak ahli waris telah menandatangani perjanjian jual beli. Dalam kasus seperti ini, pembuktian menjadi krusial. Jika pihak ahli waris yang menggugat tidak dapat membuktikan adanya pemalsuan tanda tangan atau bahwa mereka berada di bawah tekanan, maka akta jual tanah tetap sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Kekuatan pembuktian akta jual tanah juga diperkuat oleh fakta bahwa proses pembuatan akta di hadapan PPAT telah melewati serangkaian pemeriksaan formal, termasuk pengecekan sertifikat di BPN (melalui layanan SKPT atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), pemeriksaan pembayaran pajak (BPHTB dan PPh), hingga pengecekan keabsahan data para pihak. Dengan demikian, akta jual tanah mencerminkan bahwa transaksi tersebut telah dilakukan secara legal dan tersistem, serta dapat dipertanggungjawabkan secara administratif dan hukum. Hal ini yang menjadi dasar bahwa dalam praktik peradilan, akta jual tanah seringkali menjadi kunci utama pembuktian legalitas transaksi tanah, apalagi jika didukung oleh dokumen lain seperti kuitansi pembayaran, foto kegiatan transaksi, atau rekaman pernyataan saksi.

Seiring dengan perkembangan digitalisasi dokumen, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN juga mulai mendorong digitalisasi proses pertanahan termasuk akta-akta tanah. Hal ini membuka ruang baru bagi peningkatan efisiensi dan keamanan dokumen, termasuk dalam pembuktian hukum. Akta jual tanah secara elektronik atau e-akta di masa depan diharapkan akan mengurangi celah pemalsuan dan konflik dokumen, karena akan terintegrasi langsung dengan sistem informasi pertanahan nasional. Dengan sistem digital yang transparan dan akuntabel, kekuatan akta sebagai alat bukti juga semakin diperkuat, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Namun demikian, ada pula sejumlah tantangan yang dihadapi dalam praktik. Salah satu yang paling sering terjadi adalah keberadaan akta jual beli yang tidak didaftarkan dalam waktu lama oleh pihak pembeli, sehingga tidak terjadi balik nama sertifikat. Dalam keadaan seperti ini, jika muncul pihak ketiga yang mendaftarkan lebih dahulu berdasarkan akta yang dibuat belakangan, maka akan timbul sengketa hukum. Di sinilah pentingnya prinsip prioritas dan prinsip itikad baik yang akan dinilai hakim dalam memutus perkara. Meskipun akta yang lebih awal dibuat memiliki keunggulan formil, tetapi jika tidak didaftarkan, maka pembeli tersebut bisa dinilai lalai dalam menjalankan haknya, sementara pihak lain yang mendaftarkan lebih dahulu bisa mendapatkan perlindungan hukum.

Dari sisi sistem hukum nasional, perlindungan terhadap pemegang akta jual tanah yang sah merupakan bagian dari upaya menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, yang merupakan prinsip utama dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan sistem pendaftaran tanah. Akta jual tanah menjadi penghubung antara aspek perdata dan aspek administrasi negara, karena ia merepresentasikan kehendak para pihak dalam hukum perdata, tetapi juga menjadi syarat untuk masuk ke dalam sistem administrasi pertanahan negara. Dengan demikian, kedudukannya sangat vital dalam menjaga keabsahan hukum kepemilikan tanah sekaligus menghindari konflik berkepanjangan.

Secara keseluruhan, akta jual tanah merupakan fondasi penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Ia tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, tetapi juga sebagai bukti formil yang dapat menentukan arah putusan dalam sengketa kepemilikan. Dalam praktik peradilan, keberadaan akta jual tanah sering menjadi pembeda utama antara sengketa yang dapat diselesaikan secara cepat dan sengketa yang berlarut-larut akibat kurangnya bukti formal. Oleh karena itu, akta jual tanah bukan hanya sekadar dokumen hukum, tetapi juga simbol penting dari tertib hukum dan administrasi dalam pengelolaan sumber daya agraria nasional.

KESIMPULAN

Pengaturan hukum terhadap akta jual tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menunjukkan bahwa negara telah menetapkan fondasi yuridis yang kokoh guna memberikan kepastian, perlindungan, dan kemanfaatan hukum dalam transaksi pertanahan. Akta jual tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang PPAT. Dalam sistem pendaftaran tanah yang menganut prinsip negatif mengandung unsur positif, akta jual tanah menjadi syarat utama dalam proses balik nama dan penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh negara. Kewajiban pendaftaran transaksi jual beli tanah menjadi salah satu wujud upaya negara dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan serta menghindari sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari. Dengan demikian, akta jual tanah berfungsi sebagai instrumen legal yang tidak hanya mencerminkan kehendak para pihak dalam hubungan keperdataan, tetapi juga sebagai dokumen administratif yang melekat pada sistem pertanahan nasional. Pengaturan yang jelas terhadap bentuk, prosedur, dan syarat formil pembuatan akta oleh PPAT memberikan legitimasi hukum yang kuat bagi transaksi pertanahan serta mendorong transparansi dalam penguasaan tanah. Oleh karena itu, keberadaan akta jual tanah bukan hanya sebagai formalitas, melainkan sebagai instrumen penting yang mendukung perlindungan hak-hak atas tanah dan menciptakan tatanan hukum yang tertib dan berkeadilan dalam sistem pertanahan di Indonesia.

Kedudukan Akta Jual Tanah sebagai Alat Bukti Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, kedudukan akta jual tanah sebagai alat bukti hukum sangat vital dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Sebagai akta otentik yang dibuat oleh PPAT, akta jual tanah memiliki kekuatan pembuktian sempurna sejauh tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata dan praktik yurisprudensi yang berkembang. Dalam proses peradilan, akta ini menjadi bukti primer untuk menunjukkan legalitas peralihan hak, kebenaran kehendak para pihak, serta adanya pemenuhan prosedur hukum formal yang sah. Hakim dalam menyelesaikan sengketa pertanahan kerap menilai keabsahan dan kronologis akta jual tanah untuk menentukan siapa yang berhak secara hukum atas sebidang tanah yang disengketakan. Selain itu, akta jual tanah juga menjadi alat pembuktian yang penting dalam proses mediasi atau penyelesaian non-litigasi, baik di Badan Pertanahan Nasional maupun forum alternatif lainnya. Kekuatan akta ini juga memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, selama mereka memperoleh hak dengan prosedur sah dan membuktikannya dengan akta jual tanah yang sah pula. Di sisi lain, potensi sengketa tetap bisa muncul apabila akta dibuat tanpa kehati-hatian, misalnya tanpa kehadiran pihak atau terjadi manipulasi data, yang dapat mengarah pada pembatalan atau gugatan perdata maupun pidana. Oleh karena itu, akta jual tanah memegang peran sentral dalam menjaga tertib administrasi pertanahan sekaligus menjadi penentu kekuatan posisi hukum dalam proses penyelesaian konflik tanah. Kedudukannya tidak hanya penting dalam proses hukum, tetapi juga merefleksikan prinsip-prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum dalam sistem agraria nasional.

REFERENSI

- Aspan, H., & Wahyuni, E. S. (2023). PERJANJIAN NOMINEE DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH. *Journal of Syntax Literate*, 8(6).
- Andriano, D., & Irwansah, D. (2025). Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sertifikat tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

- Bahri, A. A., & Siska, F. (2024). BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 77-82.
- Laia, F., Hulu, K. I., & Laia, F. (2024). Implementasi Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Keadilan*, 3(2), 8-17.
- 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 Journalica*, 13(3), 147934.
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Gaol, S. L. (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 2(3).
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 539-552.
- Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ius*, 4(1), 69-77.
- Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto, G. (2018). Peranan PPAT dalam pensertifikatan tanah akibat jual beli. *Jurnal Akta*, 5(1), 241-246.
- Utama, P. A. B., Sumardika, I. N., & Astiti, N. G. K. S. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 177-181.
- Fauzi, A. R., & Ansari, A. (2020). Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik Berdasarkan Kuh Perdata Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Jurnal Ilmiah Ar-Risalah: Media Keislaman*, 18(1), 114-141.
- Hamdaliah, H. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 1(2), 15-169.
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35-52.
- Patma, P., Suwanti, S., & Runkel, N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 353-363.
- Permadi, I. (2016a). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum (Vol. 5, Issue 2). *Perlindungan Hukum*. www.bps.go.id
- Permadi, I. (2016b). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DENGAN CARA ITIKAD BAIK DEMI KEPASTIAN HUKUM. *Yustisia*, 5(2). www.bps.go.id
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021a). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 859-867.
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021b). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(2).
- Sinilele, A. (2020). Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kuh. Perdata. *Ellqitshady*, 2(2).
- Soekanto, S. (2009). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Vol. 8). Rajawali Pers.
- Tanoto, D., & Nurdin, A. R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10(7), 1650. <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i07.p16>
- Zamil, Y. S. (2017). Perlindungan Pembeli Apartemen Di Tanah Hak Pengelolaan. *Arena Hukum*, 10(3), 441.
- Chomzah, Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta.

- Danim, Sudarwan dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan: Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.
- Depdikbud, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Buku Satu, Balai Pustaka Utama, Jakarta.
- Effendi, Bachtiar, 1985, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- , 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Gozali, Djoni Sumardi, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta.
- Hadisoeparto, Paulus, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Hadjon, Philipus M., 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta.
- Hermanses, R., 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta.
- Hutagalung, Arie Sukanti, et.al., 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Cetakan Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Indiraharti, Novina Sri, 2006, "Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya", *Jurnal Ilmiah LEMDIMAS*, Edisi No.2 Vol.6.
- Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Irawansah, D. (2023). Criminal Responsibility Of Business Operators For Iron Sand Mining Caused Environmental Damage. *Awang Long Law Review*, 5(2), 567-573.
- Kansil, CST., 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kasmar, K., & Irawansah, D. (2025). Model Kebijakan Tata Kelola Sargassum yang Berkelanjutan dalam Penguatan Ekonomi Maritim Masyarakat Desa Pesisir Kabupaten Bima. *Jurnal Tana Mana*, 6(2), 297-305.
- , Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Lubis, Muhammad Yamin & Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung.
- Maf'ul, Muh.Arsyad, 2002, "Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara", *Jurnal Supremasi*, Vol.2, Edisi No.2.
- Mahasari, Jamaluddin, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta.
- Malik, Rusdi, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta. Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta. Mertokusumo, Sudikno, 1991, *Mengenal hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.
- , 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kedua, Liberty, Yogyakarta.
- Parlindungan, AP., 1989, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- Prasetyo, Teguh dan Abdul Halim Barkatullah, 2012, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Depok.
- Rahardjo, Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta
- , 2007, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta.
- Rahman, Masduha Abdur, 1984, *Pengantar dan Asas-Asas Fiqih Muamalah*, Biro Pengembangan Perpustakaan dan Penerbitan Fakultas Syari'ah, Surabaya.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Saleh, Ismail, 1986. *Peranan Hukum Dalam Pembangunan dan Pembangunan di Bidang Hukum*, Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta.
- , 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Siregar, Tampil Anshari, 2007, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, Multi Grafik, Medan.

- Soekanto, Soerjono dan Soleman B. Taneko, 1986, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan Ketiga, Rajawali Press, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, Arkola, Surabaya.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta.
- Suprpto, R., 2006, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Mustari, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2013, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wantu, Fence M., "Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3 Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Wahid, Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis)*, Republika, Jakarta.
- Widjaja, Kartini, K., 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Agustina, Enny, *Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik*, *Jurnal Hukum*, Volume 19 Nomor 3, Bulan September 2021.
- Ali, Tubagus Haedar, "Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang", Makalah disampaikan di Ceramah Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta 29 Februari 1998.
- Dwisvimiar, Inge, 2011, "Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol.11, Edisi No.3.