

**KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA ANGKASA
KECAMATAN BANDAR PETALANGAN KABUPATEN PELALAWAN)**

**Ilhamdi¹, Rica Regina Novianty², Hafis Vivaldi Akbar³, Zarah Fathia⁴,
Wirdaningsih⁵, Dedek Firdaus⁶**

Universitas Hang Tuah Pekanbaru^{1,2,3,4,5}
ilhamdi@domain.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the validity and legal implications of land sale and purchase agreements conducted through private deeds in Angkasa Village, Bandar Petalangan District, Pelalawan Regency. This research explores various legal aspects, including the legal basis, compliance with existing regulations, and its impact on the involved parties. Using an empirical juridical approach, data is collected through interviews, observations, and document analysis. The findings of this study are expected to provide a comprehensive understanding of land sale practices in the region and offer recommendations for regulatory improvements and legal practices to protect the rights of landowners and buyers.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Land Ownership Rights, Private Deed

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan dan implikasi hukum dari perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan di Desa Angkasa, Kecamatan Bandar Petalangan, Kabupaten Pelalawan. Studi ini mengeksplorasi berbagai aspek hukum terkait, termasuk dasar hukum yang digunakan, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dampaknya terhadap para pihak yang terlibat. Dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, penelitian ini mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan analisis dokumen. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai praktik jual beli tanah di wilayah tersebut, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan regulasi dan praktik hukum guna melindungi hak-hak pemilik tanah dan pembeli.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual beli, Hak atas tanah, Akta di bawah tangan

PROSIDING SEMINAR NASIONAL

Hasil Penelitian dan Pengabdian Masyarakat

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah merupakan transaksi hukum yang umum terjadi di Indonesia, termasuk di daerah pedesaan seperti Desa Angkasa, Kecamatan Bandar Petalangan, Kabupaten Pelalawan. Namun, dalam praktiknya, banyak transaksi jual beli tanah dilakukan melalui akta di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, baik dari segi keabsahan maupun implikasi hukumnya.

Keabsahan akta di bawah tangan sering dipertanyakan karena tidak memenuhi syarat formal yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Akibatnya, muncul berbagai risiko hukum seperti sengketa kepemilikan tanah, kesulitan pembuktian hak atas tanah, dan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan penggunaan akta di bawah tangan serta implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, observasi langsung, serta analisis dokumen hukum terkait. Teknik purposive sampling digunakan untuk menentukan informan yang memiliki keterlibatan langsung dalam praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan.

HASIL

Penelitian ini menemukan bahwa faktor utama penggunaan akta di bawah tangan dalam jual beli tanah adalah kurangnya pemahaman hukum, biaya pembuatan akta otentik yang tinggi, serta kemudahan dalam proses administrasi. Namun, praktik ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, termasuk ketidakjelasan kepemilikan, ketidaksesuaian dengan regulasi, serta potensi sengketa antara pihak-pihak yang terlibat.

“Saya pernah terlibat dalam transaksi jual beli tanah di desa ini. Saya menjual sebidang tanah warisan keluarga kepada seorang pembeli yang sudah saya kenal. Kami menggunakan akta di bawah tangan karena lebih mudah dan biaya lebih murah dibandingkan dengan pembuatan akta notaris” (Informan 1)

“Di desa ini, transaksi jual beli tanah dengan akta di bawah tangan sangat sering terjadi. Banyak masyarakat yang lebih memilih cara ini karena tidak memahami prosedur hukum yang lebih formal atau karena faktor ekonomi yang membatasi mereka”(Informan 2)

“Alasan utama masyarakat menggunakan akta di bawah tangan adalah faktor biaya dan proses yang lebih cepat. Sebagai perangkat desa, saya sering menemukan kasus di mana akta di bawah tangan kemudian menimbulkan masalah hukum di kemudian hari” (Informan 3)

“Sebagian besar masyarakat tidak memahami bahwa akta di bawah tangan memiliki kelemahan hukum yang cukup signifikan. Akta ini tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat dalam kasus sengketa tanah, sehingga saya sering menyarankan mereka untuk melakukan legalisasi melalui notaris atau PPAT” (Informan 4)

“Badan Pertanahan Nasional sudah beberapa kali mengadakan sosialisasi tentang pentingnya akta otentik dalam jual beli tanah, tetapi masih banyak masyarakat yang tetap menggunakan akta di bawah tangan karena mereka menganggapnya lebih praktis dan murah” (Informan 5)

PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan akta di bawah tangan memiliki kelemahan hukum yang signifikan. Studi ini dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa di daerah pedesaan, penggunaan akta di bawah tangan lebih sering terjadi dibandingkan dengan wilayah perkotaan. Regulasi yang ada saat ini belum cukup efektif dalam mengatasi permasalahan ini, sehingga diperlukan pendekatan hukum yang lebih ketat dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya penggunaan akta otentik.

SIMPULAN

Keabsahan akta di bawah tangan dalam jual beli tanah masih menjadi permasalahan hukum yang signifikan. Meskipun lebih mudah dan murah, praktik ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih ketat serta sosialisasi kepada masyarakat agar lebih memahami pentingnya legalitas dalam transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Marbun SF. Aspek Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada; 2019.
- [2] Purnamasari I. Keabsahan Akta di Bawah Tangan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah: Perspektif Hukum Indonesia. J Hukum dan Pembang. 2020;50(2).
- [3] Susanto A, Wulandari D. Sengketa Tanah dalam Perspektif Hukum Adat dan Hukum Nasional. Bandung: CV Mandar Maju; 2017.
- [4] Soemitro RH. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Erlangga; 2016.
- [5] Kusuma RH, Santoso B. Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan. J Hukum dan Keadilan. 2018;9(1).
- [6] Nasution A, Santoso D. Implikasi Hukum Penggunaan Akta di Bawah Tangan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. J Hukum Kenotariatan. 2019;4(3).
- [7] Widjaja G. Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama; 2017.
- [8] Herlambang Y. Tinjauan Yuridis Akta Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Indonesia. J Hukum Agraria. 2019;5(1).
- [9] Sembiring M. Sengketa Pertanahan di Pedesaan: Studi Kasus dan

- Penyelesaian. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press; 2021.
- [10] Marzuki PM. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana; 2017.