

Keabsahan Perjanjian Jual Beli yang Tanda Tangan Salah Satu Pihak Berubah dalam Perspektif Hukum Perdata

Ahmad Mubarak

Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat,

ARTICLE HISTORY

Received : 09 Mei 2025

Revised : 26 Juli 2025

Accepted : 01 Agustus 2025

KEYWORDS

Validity of Agreements, Sale and Purchase, Civil Law

CORRESPONDENCE

Nama : Ahmad Mubarak

Email : ahmadmubaraklaw@gmail.com



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

ABSTRACT

Land holds a crucial dual role: it serves as a social asset that binds community unity and a capital asset fundamental to the economy, trade, and speculation. Human need for land is often met through sale and purchase, where physical and ownership rights are transferred from seller to buyer, accompanied by an agreed payment. However, disputes can arise, as seen in cases of underhand land sales where the seller's signature is contested after phased payments have been made, with the seller subsequently denying the transaction and claiming the signature on the agreement isn't theirs. In this writing, the author uses a normative research type, by examining legal library materials or secondary data by inventorying and analyzing laws and regulations that regulate changes in signatures that are not recognized in the sale and purchase agreement and identifying the problem. According to the findings of this research: Firstly, concerning a signature alteration not recognised by one of the parties in a sale and purchase agreement, this compromises the due diligence in its application. Consequently, the sale and purchase agreement may be annulled as it contravenes the subjective conditions for validity, as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Secondly, the legal recourse available to the aggrieved party is outlined in Article 1877 of the Civil Code. This involves submitting the disputed signature to the court for verification by a judge. Alternatively, such verification can also be pursued through non-litigious channels, specifically by comparing the signature against various other documents.

PENDAHULUAN

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset* (Rejekiingsih, 2016). Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Dalam kaitannya dengan fungsi-fungsi tersebut, kepemilikan atas tanah menjadi hal yang sangat krusial bagi manusia (Suartining & Djaja, 2023).

Dalam halnya manusia memiliki tanah, ada bermacam-macam cara salah satunya adalah jual beli. Jual beli tanah tidaklah semudah membeli barang-barang yang lain. Semakin berkembangnya zaman semakin banyak pula persyaratan jual-beli tanah yang seakan dibuat sulit, sehingga orang – orang akan menempuh jalan persetujuan kedua belah pihak saja atau yang biasa disebut sebagai akta dibawah tangan (Doly, 2017).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai hukum perjanjian di dalam Buku III tentang Perikatan, mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap pihak-pihak tertentu. Sedangkan menurut teori ilmu hukum, hukum perjanjian digolongkan kedalam hukum tentang diri seseorang dan hukum kekayaan karena hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang (Rubaie, 2007). Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak tidak lepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu kontrak. Kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang terjadi antara suatu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih atau di mana keduanya saling mengikatkan diri (Sulistio, 2020).

Jual beli merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa jual beli itu terjadi atas persetujuan pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak lain untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lain membayar harga benda tersebut (Sari, 2017). Jual Beli Tanah adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah serta fisik tanah beralih dalam artian tanah tersebut dapat dipergunakan dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Pada jual beli tanah, fisik dan hak milik atas tanah beralih karena penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual atas persetujuan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian (Anggalina, 2021).

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Akan tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Kegiatan Jual beli tanah pada zaman dulu sering terjadi, itu dikarenakan orang – orang sangat untung dalam menjual tanah dikemudian hari seiring berjalannya waktu semakin pula harga tanah bertambah naik apalagi jika ditambah letak yang strategis. Khususnya zaman dulu tanah banyak digunakan dalam hal sebagai bercocok tanam yang menjadi rata – rata pekerjaan manusia sehari-hari (Pulungan et al., 2024).

Pada zaman dulu karena faktor kurangnya pengetahuan hukum, orang dahulu dalam melakukan perbuatan hukum suatu perjanjian khususnya jual-beli yang paling sering terjadi ialah atas dasar kepercayaan. Bahkan jual- beli tersebut terjadi karena adanya penawaran dari pihak penjual dan pembayaran sejumlah uang oleh pihak pembeli sesuai yang telah disepakati, maka terjadilah jual-beli. Tanpa mereka sadari, ada akibat – akibat dikemudian hari yang akan menimbulkan masalah – masalah hukum karena perbuatan jual-beli yang mereka lakukan (Amin et al., 2021).

Dalam hal jual beli tanah dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun dengan akta otentik tanda tangan merupakan bentuk persetujuan para pihak dalam membuat perjanjian dengan menerima segala konsekuensi didalamnya berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Tanda tangan termasuk dalam syarat subjektif dari Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yaitu sepakat, karena bentuk para pihak sepakat adalah dengan membubuhkan tanda tangan diatas perjanjian yang mereka buat (Ummam et al., 2023).

Dalam kasus perjanjian jual beli tanah salah satunya pernah terjadi tahun 1999 dimana terjadi sengketa atas perjanjian jual beli tanah dibawah tangan karena menganggap tanda tangan hal kurang penting, akhirnya tanda tangan yang dibubuhkan penjual berbeda – beda dalam pembayaran sebidang tanah yang dilakukan dua tahap. Namun suatu hari terjadi sengketa dimana penjual mendatangi pembeli dengan mengatakan tidak pernah menjual dan bukti penjualan tersebut tidak diakuinya karena penjual berdalih tanda tangan dalam perjanjian tersebut bukan tanda tangannya (Sakti & Budhisulistyawati, 2020). Penelitian ini menganalisa mengenai akibat hukum terhadap perjanjian jual beli apabila terjadi perubahan tanda tangan yang tidak diakui salah satu pihak serta upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan olehnya dengan tujuan agar memahami akibat hukum dan upaya hukum terhadap permasalahan di atas.

METODE

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum hormatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Penelitian ini disusun dengan menggunakan tipe penelitian “*Doctrinal Research*” (Marzuki, 2005). Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri 2, yakni bahan hukum primer berupa KUHPdt, Ordonansi 1867 No. 29, Undang-Undang Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris, Adapun bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku – buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar putusan pengadilan, Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu suatu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis*. Bahan hukum yang telah diperoleh dalam studi kepustakaan itu kemudian diolah dengan cara melakukan klasifikasi secara sistematis sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum terhadap Perjanjian Jual Beli Apabila Terjadi Perubahan Tanda Tangan yang Tidak Diakui Salah Satu Pihak.

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata yang sebagaimana menjadi dasar dari perjanjian jual beli yang mengatakan : “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik .Kemudian, Pasal berikutnya Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata berbunyi : “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dalam Pasal 1458 ini ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian (Apriyanto, 2023).

Dalam perjanjian jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan mempunyai resiko menimbulkan sengketa di kemudian hari. Apabila akta yang dibuat adalah akta otentik maka sudah menjadi bukti yang sempurna untuk dijadikan bukti dalam perkara itu. Tetapi bila jual beli dibuat dengan akta dibawah tangan maka bukanlah bukti yang sempurna di pengadilan. Terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak belum dapat dijadikan bukti otentik harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu dengan cara pembuktian di depan pengadilan. Umumnya bentuk suatu perjanjian adalah bebas, dalam artian isi dan bentuknya. Isi dan bentuknya tersebut dikehendaki para pihak yang membuatnya. Akan lebih baik perjanjian itu dibuat dalam bentuk akta otentik karena lebih terjamin kepastian hukumnya dibanding akta bawah tangan yang dibuat hanya persetujuan para pihak (Putri, 2017).

Dibubuhkannya tanda tangan kedalam suatu perjanjian tertulis baik dalam bentuk akta otentik maupun akta bawah tangan adalah suatu tindakan yang penting bagi para pihak yang melakukannya. Tidak jarang dalam prakteknya kebanyakan orang terlihat asal – asalan membubuhkan tanda tangan miliknya dalam suatu tulisan, dari itu menandakan bahwa tanda tangan sangat tidak dipentingkan bagi orang banyak. Padahal secara tidak sadar, sejak dia membubuhkan tanda tangan miliknya maka secara tidak langsung pihak-pihak yang menandatangani suatu tulisan baik itu akta, dokumen, surat, dll menyatakan mengikat dirinya pada segala sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya.

Adapun pengaturan mengenai Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan suatu keabsahan tanda tangan sebagai berikut: “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”. Undang – Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai Pasal 1 ayat (2) c menyebutkan bahwa tanda tangan adalah sebagai berikut :“Tandatangan adalah tandatangan sebagaimana lazimnya dipergunakan, termasuk pula paraf, teraan atau cap tandatangan atau cap paraf, teraan cap nama atau tanda lainnya sebagai pengganti tanda-tangan”.

Penandatanganan suatu dokumen secara umum mempunyai tujuan sebagai bukti (*evidence*) yaitu suatu tanda tangan mengidentifikasi penandatanganan yang ditandatanganinya. Pada saat penandatanganan membubuhkan tanda tangan dalam bentuk yang khusus, tulisan tersebut akan mempunyai hubungan (*attribute*) dengan penandatanganan. Tujuan Lainnya juga sebagai *Ceremony* artinya penandatanganan suatu dokumen akan berakibat bahwa si penandatangan tahu dan mengerti bahwa ia melakukan perbuatan hukum, sehingga akan mengeliminasi adanya *inconsiderate engagement*. Selanjutnya bertujuan sebagai persetujuan maksudnya tanda tangan melambangkan adanya persetujuan atau otorisasi terhadap suatu tulisan (Prawira et al., 2022).

Akibat hukum adanya tanda tangan dalam suatu perjanjian adalah terpenuhinya syarat sepakat (subjektif) dalam suatu perjanjian, menjadikan para pihak yang terikat memenuhi seluruh isi perjanjian dan mempunyai kekuatan pembuktian seperti suatu akta otentik di Pengadilan. Jadi, suatu dokumen atau akta yang telah ditandatangani dan diakui kebenarannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama seperti akta otentik. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan antara akta yang satu dengan akta yang lain, jadi fungsi tanda tangan pada suatu akta adalah untuk memberi ciri sebuah akta (Palar & Mekka, 2023).

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta karena identifikasi dapat dilihat dari tanda tangan yang dibubuhkan pada akta tersebut. Yang dimaksudkan dengan penandatanganan dalam akta ini adalah membubuhkan nama dari si penandatangan, sehingga membubuhkan paraf, yaitu singkatan tanda tangan saja dianggap belum cukup, nama tersebut harus ditulis tangan oleh si penandatangan sendiri atas kehendaknya sendiri.

Jadi, suatu dokumen atau akta yang telah ditandatangani dan diakui kebenarannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama seperti akta otentik. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan antara akta yang satu dengan akta yang lain, jadi fungsi tanda tangan pada suatu akta adalah untuk memberi ciri sebuah akta.

Akibat hukum perjanjian mengarah kepada keabsahan perjanjian, hal ini sesuai dengan penerapan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang - Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Meskipun diberikan kebebasan, suatu perjanjian wajib memperhatikan ketentuan keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh Undang-Undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan mendapat akibat hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat - syarat sah perjanjian adanya persetujuan kehendak (*consensus*), yang merupakan Persetujuan kehendak adalah kesepakatan/kesetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Persetujuan tersebut sudah final, tidak lagi dalam proses perundingan. Sebelum ada persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan, pihak yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syaratnya mengenai objek perjanjian kepada pihak yang lain dan pihak yang lainnya menyatakan juga kehendaknya mengenai objek perjanjian sehingga tercapai persetujuan yang mantap bagi kedua belah pihak. Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun juga, sepenuhnya atas kemauan sukarela para pihak. Juga termasuk persetujuan kehendak tidak dikarenakan ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

Kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*) adalah Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Jika tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

Suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Causa atau sebab adalah suatu hal yang menyebabkan/mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1335 disebutkan bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Tapi dalam Pasal 1336 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata disebutkan "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiana namun demikian adalah sah". Sebab yang halal menurut Pasal 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Penting untuk dipahami bahwa keempat syarat sah perjanjian tersebut terdiri dari syarat subjektif dan objektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yaitu syarat yang mengacu pada persona dalam perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat termasuk syarat objektif yaitu syarat yang mengacu pada objek perjanjian dibuat. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Begitu juga pada syarat objektif apabila tidak memenuhi syarat tersebut maka perjanjian batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Penggantian tanda tangan sendiri memang diperbolehkan sepanjang diakui oleh orang yang membuat tanda tangan. Hal ini diatur dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: "Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu".

Persoalan tentang keabsahan perjanjian akibat mengganti dan tidak mengakui atau memungkiri tanda tangan, dapat dikaitkan dengan syarat kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, maka daripada itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat perubahan tanda tangan yang tidak diakui tersebut. Untuk dapat dikatakan tidak sah, salah satu pihak harus mengajukan pembatalan ke Pengadilan. Dalam perjanjian tertulis yang dibuat, bentuk para pihak setuju atau sepakat atas apa yang diperjanjikan sesuai isi perjanjian, maka para pihak akan menandatangani perjanjian tersebut. Menandatangani artinya sepakat atas apa yang diperjanjikan.

Ketentuan mengenai pembatalan perjanjian tersebut sebagaimana terjadi pelanggaran syarat subjektif pada syarat sahnya perjanjian bahwa selama tidak ada pihak yang mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian itu, maka perjanjian tetap mengikat para pihak sama seperti perjanjian yang sah. Keengganan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut untuk mengakui tanda tangan yang dibubuhkannya di dalam suatu perjanjian tidak serta-merta membuat perjanjian tersebut batal atau kehilangan keabsahannya karena yang membuat perjanjian tersebut secara otomatis dibatalkan oleh hukum ketika melanggar syarat objektif daripada syarat sahnya perjanjian. Para pihak tetap berkewajiban untuk

memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian yang mengikat selayaknya Undang - Undang tersebut.

Dengan demikian berdasarkan uraian diatas, Keabsahan suatu tanda tangan dilihat dari adanya pengakuan untuk membenarkan dari orang yang membuat tanda tangan. Apabila suatu tanda tangan berubah-ubah, maka sepanjang yang membuat tanda tangan telah membenarkan, hal itu tidak menjadi permasalahan. Persoalan yang terkait dengan akibat hukum keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat para para pihak yang oleh salah satu pihak dengan membubuhkan tanda tangan yang berbeda dan dikemudian hari tidak diakui sebagai tanda tangan miliknya dimana dilihat dari sisi hukum perjanjian tanda tangan termasuk kedalam syarat sepakat sebuah perjanjian karena syarat sepakat itu tidak hanya timbul karena pengucapan "sepakat" tetapi bentuk tertulis dari kesepakatan atas perjanjian yang dibuat adalah membubuhkan tanda tangan. Dan apabila syarat sepakat ini tidak terpenuhi maka suatu perjanjian dapat dibatalkan yang artinya salah satu pihak dapat membatalkan melalui putusan pengadilan, namun apabila ia tidak batalkan maka perjanjian tetap mengikat para pihak dan para pihak tetap menjalankan isi perjanjian tersebut.

Upaya Hukum yang Dilakukan oleh Pihak yang Dirugikan dari Perubahan Tanda Tangan dalam Perjanjian Jual Beli.

Berbicara upaya hukum berarti berbicara mengenai suatu usaha untuk menemukan jalan keluar dengan menempuh jalur hukum yang akan dilakukan oleh seseorang atau badan hukum atas suatu permasalahan hukum yang sedang dihadapinya. Upaya hukum tersebut ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan atas kerugian yang timbul dari perbuatan hukum yang dilakukannya. Dalam permasalahan yang penulis angkat, penting diketahui lagi seperti yang telah dibahas pada bagian diatas bahwa adanya perjanjian jual beli yang objeknya adalah tanah yang dibuat dibawah tangan lalu terjadi sengketa disuatu hari.

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa: "jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut (Timpua, 2022).

Terkait dengan hal itu, Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai asas itikad baik, yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dalam perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik. Agar seluruh rangkaian proses jual beli berjalan lancar dan tidak merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut. Itikad baik dalam sebuah perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik ada pada saat negosiasi persepakatan perjanjian, itikad baik dalam suatu perjanjian harus ada sebelum terjadinya kesepakatan, dan saat pelaksanaan perjanjian hingga telah terpenuhi kesepakatan tersebut. Itikad baik menjadi asas yang sangat penting dalam hukum kontrak dan telah diterima dalam berbagai hukum nasional dan internasional, tetapi sampai sekarang permasalahan tentang definisi itikad baik tetap sangat abstrak. Tidak ada pengertian itikad baik memiliki dua dimensi. Dimensi yang pertama adalah dimensi subjektif, yang berarti itikad baik mengarah kepada makna kejujuran. Dimensi yang kedua adalah dimensi yang memaknai itikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan atau keadilan.

Berawal dari pihak penjual yang memungkiri tanda tangannya yang ia bubuhkan diatas kwitansi atas perjanjian jual beli yang dibuat tersebut maka dari sinilah lahirnya wanprestasi dari apa yang ia lakukan terhadap pengingkaran tanda tangan miliknya dan menyatakan bahwa dirinya tidak pernah menjual atau melakukan perjanjian jual beli sebagaimana yang tertulis di kwitansi. Dari I'tikad buruk yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap perjanjian jual beli tanah yang semula miliknya inilah timbul wanprestasi oleh pihak penjual atas perjanjian yang dibuatnya. Jadi secara konsep, implikasi dari itikad buruk itulah yang menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi, artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Ada empat bentuk wanprestasi:

1. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan perkataan lain, terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam perikatan. Prestasi yang demikian disebut juga dengan kelalaian.
2. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan.
3. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Misalnya, prestasi mengenai penyerahan satu truk kacang kedelai berkualitas nomor 1, namun yang diserahkan adalah kacang kedelai yang berkualitas nomor 2.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap perbuatan penjual yang mengingkari tanda tangannya dapat dikaitkan dengan bentuk wanprestasi diatas maka termasuk dalam bentuk tidak memenuhi prestasi seluruhnya. Untuk menghindari kerugian yang timbul dari akibat wanprestasi sebagai implaksi dari munculnya I'tikad buruk yang dilakukan oleh pihak penjual, maka yang

harus dilakukan oleh pihak pembeli adalah melakukan upaya hukum agar permasalahannya terselesaikan.

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa dalam Pasalnya menjelaskan adanya upaya hukum jika seseorang dirugikan akibat dari seseorang yang memungkiri atau tidak mengakui tanda tangannya. Menurut Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :“Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan”.

Berdasarkan Pasal tersebut diatas menjelaskan bahwa apabila seseorang atau ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak daripadanya memungkiri tulisan atau tanda tangannya maka harus diperiksa dimuka Pengadilan untuk mengetahui kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut. terhadap penyelesaian atas kasus diatas sebaiknya juga bisa dilakukan melalui jalur non-litigasi akan tetapi tidak ada peraturan selanjutnya yang mengatur mengenai upaya hukum jika seseorang memungkiri tanda tangannya hanya mengacu pada Pasal 1877 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas maka sangat penting diketahui upaya hukum yang dapat dilakukan jika seseorang merasa dirugikan didalam melakukan perbuatan hukum sebagai akibat dari salah satu pihak beralih tanda tangannya berubah, tanda tangannya tidak diakuinya dan tidak mengakui perjanjian tersebut tidak pernah dibuatnya, pihak yang lain dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Walaupun bisa dikatakan pada kasus ini terjadi wanprestasi yang timbul dari Itikad buruk karena ada cedera janji menimbulkan kerugian tetapi Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengaturnya lebih lanjut dalam Pasal 1877 yang menjelaskan apabila seseorang atau ahli warisnya memungkiri tanda tangannya maka terhadap tangan tersebut akan diperiksa di Pengadilan.

Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh jika melalui jalur litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk meminta pembatalan perjanjian atau tetap disahkannya perjanjian dengan para pihak didalamnya bertindak sebagaimana mestinya dan jika menempuh upaya hukum melalui jalur non-litigasi yaitu negosiasi bisa dengan menghadirkan saksi – saksi yang melihat saat proses terjadinya perjanjian jual beli untuk memberikan keterangan tersebut sekaligus dengan mencocokkan tanda tangan yang dipungkiri tersebut dengan dokumen – dokumen lainnya seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, atau surat menyurat lainnya yang terdapat tanda tangan yang mirip, sejenis bahkan sama persis.

KESIMPULAN

Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli apabila terjadi perubahan tanda tangan yang tidak diakui salah satu pihak maka perjanjian jual beli tersebut menimbulkan lenyapnya suatu hubungan hukum. Terhadap perubahan tanda tangan yang dipungkiri dalam suatu perjanjian, maka telah melanggar syarat sepakat dalam syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang artinya perjanjian dapat dibatalkan melalui putusan Pengadilan. Apabila salah satu pihak tidak mengajukan pembatalan ke Pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak pembuatnya sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Upaya hukum yang ditempuh melalui jalur litigasi yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk menguji kebenaran tulisan (tanda tangan) tersebut sehingga menjadikan perjanjian yang dibuat tetap sah atau mengajukan pembatalan perjanjian oleh pihak yang merasa dirugikan, hal tersebut disebutkan dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1877 : “jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan”. Selain litigasi, dapat juga menempuh jalur non-litigasi yaitu berupa negosiasi dengan cara menghadirkan saksi – saksi untuk diminta keterangan dan mencocokkan tanda tangan yang dipungkiri tadi kebeberapa dokumen atau tulisan lainnya seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu keluarga, atau bukti surat menyurat lainnya.

Dalam membuat perjanjian lebih baik menggunakan akta otentik karena lebih terjamin kepastian hukumnya, perlindungan hukumnya, serta legalitasnya. Kekuatan pembuktian di Pengadilan sekalipun akta otentik adalah alat bukti yang sempurna yang artinya Hakim tidak perlu lagi mengujinya berbeda dengan akta bawah tangan yang banyak celah bagi pihak yang ingin melakukan pengingkaran terhadap akta bawah tangan.

REFERENCES

- Achmad Rubaie. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia.
- Allodya Sukma Anggalina. (2021). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM HAL PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM Makalah. *Researchgate*, 3(September), 622–631. <https://doi.org/https://doi.org/10.30596/dll.v2i1.1143>
- Amin, M., Herwastoeti, H., & Isrok, M. (2021). Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa. *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 273–287. <https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17396>
- Apriyanto, H. (2023). Pelaksanaan Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut Kuh Perdata. *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 634–641. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1131>
- Doly, D. (2017). Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk

- Rakyat (the Authority of the State in Land Tenure: Redistribution of Land To the People). *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 8(2), 195–214. <https://doi.org/10.22212/jnh.v8i2.1053>
- Indah Sari. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15–33. <https://doi.org/https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492>
- Marzuki, M. (2005). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35–48. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2022). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 270–274. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>
- Pulungan, M., Vesna Madjid, N., & Arliman S, L. (2024). Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia. *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, 3(1), 22–35. <https://doi.org/10.31933/knbjw58>
- Putri, D. K. (2017). *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*. 12. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>
- Rejekiningsih, T. (2016). ASAS FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PADA NEGARA HUKUM (SUATU TINJAUAN DARI TEORI, YURIDIS DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH LETTER C DI BAWAH TANGAN. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>
- Suartining, N. K., & Djaja, B. (2023). Land Rights in the Land Law System in Indonesia According to the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960. *Journal of Social Research*, 2(6), 1775–1785. <https://doi.org/10.55324/josr.v2i6.903>
- Sulistio, M. (2020). Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, 8(2), 105–111. <https://doi.org/https://doi.org/10.37081/ed.v8i2.1590>
- Timpua, G. T. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Crimen*, 11(3), 1–13. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/40823%0Ahttps://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/download/40823/36525>
- Ummam, K., Deny Guntara, & Muhamad Abas. (2023). AKIBAT HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA. *The*

Juris, 7(1), 133–144. <https://doi.org/10.56301/juris.v7i1.699>

