



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 6 Tahun 2023 Page 2998-3011

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Aspek Hukum Perlindungan Pembeli Pada Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan

Ferdiansyah Prawira Negara Setiawan<sup>1✉</sup>, Very Armando<sup>2</sup>, Andrea Tamaranova Retaly<sup>3</sup>

Program Studi Hukum, Universitas Tarumanegara

Email: [ferdiansyah.205220208@stu.untar.ac.id](mailto:ferdiansyah.205220208@stu.untar.ac.id)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Peraturan perundang-undangan mengakibatkan perubahan signifikan, bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang sebelumnya berlaku. Salah satunya, peraturan mengenai transaksi jual beli hak atas tanah, yang awalnya dapat dilakukan di hadapan Kepala Desa, telah mengalami perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang mengubah prosedur tersebut menjadi transaksi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan penelitian ini ialah menganalisis aspek hukum perlindungan pembeli pada transaksi jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Dalam melakukan analisis ini, dua sumber bahan hukum utama digunakan. Pertama, menggunakan bahan hukum primer seperti KUHP, Pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah. Dalam proses pengumpulan bahan hukum, digunakan teknik bola salju (*snow ball method*), teknik interpretasi, dan teknik deskriptif analitis. Hasil penelitian ini ialah bahwa jual beli hak atas tanah secara bawah tangan menciptakan dinamika yang kompleks di antara ketidaktahuan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Dalam upaya mencapai keadilan dan kepastian hukum, pemahaman mendalam tentang peraturan, kesadaran masyarakat, dan upaya penguatan lembaga-lembaga hukum menjadi kunci untuk menciptakan lingkungan yang stabil dan adil dalam transaksi property.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, PPAT, Perlindungan Hukum*

## Abstract

Legislation has resulted in significant changes, even replacing previously applicable customary law norms. For example, the regulation on the sale and purchase of land rights, which initially could be conducted in the presence of the Village Head, was changed through Government Regulation No. 10/1961 on Land Registration. This regulation was later replaced by Government Regulation No. 24 of 1997, which changed the procedure to a transaction before a Land Deed Official (PPAT). The purpose of this research is to analyse the legal aspects of buyer protection in the sale and purchase of land rights under the hand. In conducting this analysis, two main sources of legal materials are used. First, primary legal materials such as the Criminal Code, Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 which regulates Land Registration are used. In the process of collecting legal materials, snow ball method, interpretation technique, and descriptive analytical technique were used. The result of this research is that the sale and purchase of land rights underhand creates a complex dynamic between ignorance, legal certainty, and legal protection. In an effort to achieve justice and legal certainty, a deep understanding of the regulations, public awareness, and efforts to strengthen legal institutions are key to creating a stable and fair environment in property transactions.

Keywords: *Land Registration, PPAT, Legal Protection*

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional berlandaskan pada Hukum Adat, menunjukkan adanya keterkaitan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang telah disesuaikan (*saneer*), yang berarti Hukum Adat tersebut tidak boleh bertentangan dengan Hukum Nasional. Beberapa pihak menginterpretasikan bahwa dengan pernyataan tersebut, pengembangan Hukum Tanah Nasional harus mengambil bentuk penulisan norma-norma Hukum Adat ke dalam peraturan perundang-undangan agar menjadi hukum yang tertulis. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, norma-norma Hukum Adat yang bersangkutan tetap memiliki keberlakuan penuh (Harsono, 2023).

Pada kenyataannya, beberapa peraturan perundang-undangan justru mengakibatkan perubahan signifikan, bahkan penggantian norma-norma Hukum Adat yang sebelumnya berlaku. Sebagai contoh, peraturan mengenai transaksi jual beli hak atas tanah, yang awalnya dapat dilakukan di hadapan Kepala Desa, telah mengalami perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang mengubah prosedur tersebut menjadi transaksi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lembaga hukum dalam Hukum Adat saat ini mengalami modernisasi untuk menyesuaikan diri dengan kebutuhan masyarakat modern yang lebih kompleks. Meskipun

mengalami perubahan, transaksi seperti jual beli hak atas tanah tetap merupakan tindakan hukum dengan peralihan hak dan pembayaran langsung. Meskipun disesuaikan dengan perkembangan zaman, nilai esensial dari tindakan hukum ini, termasuk keaslian dan kejelasan transaksi, tetap dipertahankan. Ini menegaskan konsistensi nilai dan prinsip dasar lembaga-lembaga hukum.

Dengan demikian, perubahan dan penyesuaian dalam lembaga-lembaga hukum, terutama yang terkait dengan jual beli hak atas tanah, dapat dipandang sebagai respons positif terhadap dinamika masyarakat modern. Adaptabilitas dan relevansi lembaga-lembaga hukum dalam mendukung kebutuhan masyarakat masa kini tercermin melalui upaya mempertahankan esensi hukum, penyesuaian diri dengan perubahan sosial dan ekonomi, yang kemudian nilai-nilai hukumnya dianggap baik oleh masyarakat dan dijadikan prinsip dalam melaksanakan aktivitas social (Firdaus et al., 2023).

Perubahan yang dilakukan bertujuan untuk meningkatkan kualitas alat bukti dari tindakan hukum yang dilakukan sesuai dengan hukum adat pada masyarakat yang memiliki cakupan personal dan teritorial yang terbatas. Dalam konteks ini, seseorang dapat membuat sendiri dokumen tindakan hukum dan menyertakan pengesahan dari Kepala Desa/Adat agar didaftarkan atau diakui (Lestari, 2022). Sebaliknya, transaksi jual beli hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengharuskan adanya akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuktikan transaksi tersebut. Penting untuk dicatat bahwa perubahan prosedur ini tidak menghapus ketentuan Hukum Adat yang mengatur aspek materiil dari lembaga jual beli hak atas tanah.

Secara khusus, istilah "jual beli hak atas tanah" muncul dalam Pasal 26 UUPA, namun merujuk pada jual beli hak milik atas tanah. Ketidaktepatan terminologi ini mengindikasikan ketidakjelasan dalam regulasi terkait, karena pasal-pasal lainnya tidak secara spesifik menyebutkan istilah "jual beli," melainkan menggunakan frasa "dialihkan" (Mahesa et al., 2023). Penggunaan istilah "dialihkan" mencerminkan suatu tindakan hukum yang disengaja untuk mentransfer hak atas tanah kepada pihak lain melalui berbagai cara, yang meliputi tidak hanya jual beli, tetapi juga hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.

Ketidaktepatan ini membuka peluang untuk berbagai interpretasi dan pendekatan dalam praktiknya, sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya (Amancik, 2023). Oleh karena itu, penting untuk meninjau kembali kerangka hukum yang ada guna memperjelas proses jual beli hak atas tanah, serta mempertimbangkan kebutuhan masyarakat modern yang semakin kompleks dan dinamis. Diperlukan upaya untuk menyelaraskan istilah dan memberikan pedoman yang lebih

terperinci untuk mengatur tindakan hukum ini, sehingga dapat mengurangi ambiguitas dan meningkatkan kejelasan dalam prakteknya.

Meskipun istilah yang disebutkan dalam pasal hanya sebatas "dialihkan, namun perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, termasuk melalui jual beli, dapat dianggap mencakupnya. Lembaga jual beli hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang melibatkan pembayaran tunai. Oleh karena itu, kepentingan utama dalam jual beli hak atas tanah terletak pada hubungan antara pembeli dan penjual. Hak atas tanah tersebut dianggap sudah beralih ke pembeli pada saat transaksi jual beli diselesaikan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT berfungsi sebagai bukti bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Meskipun pendaftaran pemindahan hak mungkin dilakukan untuk memperkuat kedudukan pembeli terhadap pihak ketiga yang mungkin terkait, namun hal ini bukanlah syarat mutlak untuk pemindahan hak tersebut kepada pembeli (Sutedi, 2006)

Pasal 37 PP No. 24/1997 mengatur pemindahan hak tanah melalui jual beli, memerlukan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Kedua belah pihak, penjual dan pembeli, harus hadir di hadapan PPAT, meskipun dapat diwakili dengan kuasa yang sah. Prinsip utama adalah kehadiran PPAT untuk jaminan keabsahan dan kepastian hukum. Fleksibilitas diberikan antara hadir sendiri atau diwakili oleh kuasa, dengan upaya pembaruan untuk menjaga adaptabilitasnya dalam konteks yang semakin dinamis.

Terkait dengan adanya jaminan, Roscoe Pound membaginya menjadi 3 dalam teorinya *law as a tool of social engineering*. Pertama, hukum menjamin pemenuhan kepentingan umum yang meliputi kepentingan negara sebagai institusi hukum dan kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat. Kedua, hukum menjamin kepentingan masyarakat yang sangat beragam, seperti perdamaian, institusi sosial, moralitas, hak asasi, dan kesejahteraan. Ketiga, hukum memenuhi kepentingan pribadi sebagai klasifikasi premis hukum yang harus diperhatikan pembuat undang-undang, hakim, pengacara, dan pengajar hukum (Taimenas, 2022).

Dalam implementasi transaksi jual beli hak atas tanah, pihak pembeli wajib memenuhi persyaratan subyek terkait tanah yang hendak dibelinya. Demikian juga, pihak penjual harus memiliki kewenangan untuk mentransfer hak atas tanah tersebut. Proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah memerlukan kehadiran semua pihak yang terlibat sebagai kesepakatan resmi dan mengikat dalam perbuatan hukum tersebut, serta minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi dalam tindakan hukum tersebut (Liwandi dan Lukman, 2023).

Proses jual beli tanah di hadapan PPAT memberikan bukti kuat atas peralihan hak, karena akta PPAT dianggap otentik. PPAT wajib mengirimkan akta ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran, memastikan akses dan pengetahuan publik. Pembuatan akta harus segera disampaikan ke Kantor Pertanahan dalam 7 hari. Jika jual beli tanah hanya dibuktikan kwitansi tanpa akta PPAT, pembeli dapat menghadapi ketidakjelasan hukum dan sertipikat tetap atas nama penjual.

Meskipun kwitansi pembelian tanah mungkin tidak langsung berdampak hukum, dalam jangka panjang, hal ini dapat menimbulkan potensi sengketa di masa mendatang. Keadaan ini masih umum terjadi di berbagai wilayah di Indonesia, baik di perkotaan maupun di desa, dengan beberapa kasus jual beli tanah tanpa dokumen resmi, hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran.

Dari sudut pandang normatif, jual beli tanah secara bawah tangan berpotensi merugikan pembeli dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan. Penolakan di Kantor Pertanahan bisa terjadi karena kurangnya formalitas dan dokumen yang sah. Registrasi tanah krusial untuk mengakui peralihan hak milik, namun transaksi bawah tangan tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) cenderung kompleks dan berisiko ditolak. Norma-norma hukum perlu dihormati untuk kepastian hukum dan perlindungan hak pembeli. Keterlibatan PPAT dan pematuhan prosedur formal penting untuk kelancaran proses balik nama di Kantor Pertanahan. Solusi termasuk peningkatan kesadaran masyarakat, edukasi tentang konsekuensi hukum, dan kebijakan yang mendukung kemudahan pendaftaran tanah dengan melibatkan PPAT, serta penyederhanaan proses formal untuk transaksi bawah tangan.

Berdasarkan fenomena yang telah dijelaskan, fokus penelitian dan kajian akan difokuskan pada perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah melakukan pembelian tanah secara nyata dari pihak penjual. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendaftaran jual beli hak atas tanah hanya dapat dilakukan jika akta peralihan hak melalui jual beli tersebut disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)". Poin ini menjadi sangat penting, khususnya bagi peneliti, untuk memahami bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dapat diwujudkan dalam konteks jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan (Harsono, 2023).

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini memanfaatkan metode penelitian hukum normatif, yang fokus pada pemeriksaan norma hukum dari sudut pandang internal. Dalam melakukan analisis ini, dua sumber bahan hukum utama digunakan. Pertama, menggunakan bahan hukum primer

seperti KUHP, Pasal 37 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah. Secara sosiologis, fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji individu yang terlibat dalam transaksi jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan. menggunakan bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku-buku hukum yang berisi ajaran atau doktrin, artikel-artikel hukum, dan kamus hukum (Diantha, 2017). Sumber-sumber hukum ini diperoleh baik dari perpustakaan maupun melalui pencarian dengan bantuan internet.

Penelitian dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif karena memberikan penekanan pada fungsi norma dalam menganalisis norma hukum yang terdapat dalam produk peraturan perundang-undangan. Dalam proses pengumpulan bahan hukum, digunakan teknik bola salju (*snow ball method*), teknik interpretasi, dan teknik deskriptif analitis. Pemilihan metode deskriptif analitis dilakukan karena tujuannya adalah untuk menggambarkan permasalahan yang akan dibahas, serta memberikan jawaban terhadap permasalahan tersebut melalui analisis bahan hukum dan peraturan hukum yang relevan (Marzuki, 2016).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

#### Alasan Melakukan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara di Bawah Tangan

Terdapat beberapa alasan mengapa orang memilih untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan. Beberapa faktor yang mendasarinya meliputi:

1. Ketidaktahuan terhadap Proses atau Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah

Memahami proses jual beli hak atas tanah sering menjadi tantangan karena ketidaktahuan terhadap prosedur, terutama dalam transaksi di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Damayanti, 2020). Ketidaktahuan ini dapat menjadi hambatan utama bagi mereka yang berencana untuk menjalani proses tersebut secara resmi dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Proses jual beli tanah memerlukan pemahaman mendalam tentang peraturan hukum dan persyaratan formal. Pemahaman ini tidak hanya penting untuk kepatuhan aturan, tetapi juga untuk kepastian hukum, karena tanpa pemahaman memadai, risiko dan konsekuensi hukum dari transaksi informal atau bawah tangan mungkin tidak disadari.

Dalam rangka meningkatkan pemahaman dan kesadaran umum masyarakat terhadap proses jual beli hak atas tanah, upaya edukasi dan sosialisasi dapat menjadi solusi yang efektif (Kalingga dan Gulo, 2023). Pihak berwenang dan lembaga terkait dapat berperan aktif dalam memberikan informasi yang jelas dan mudah dimengerti mengenai langkah-

langkah yang harus diambil dalam transaksi properti. Pelibatan masyarakat melalui workshop, seminar, atau kampanye publik juga dapat menjadi sarana efektif untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam.

## 2. Persepsi Sulit dan Berbelit-belit

Banyak individu seringkali memiliki persepsi bahwa urusan jual beli hak atas tanah merupakan suatu proses yang kompleks dan penuh dengan kerumitan administratif. Sebagai respons terhadap persepsi ini, beberapa orang cenderung mencari alternatif yang dianggap lebih sederhana.

Perasaan sulit dan berbelit-belitnya proses jual beli hak atas tanah dapat muncul dari ketidakjelasan mengenai peraturan hukum yang mengaturnya (Setya, 2023). Oleh karena itu, penting untuk menggali lebih dalam dan memberikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat mengenai langkah-langkah yang diperlukan dalam menjalani proses ini.

Untuk mengatasi ketidakpastian ini, upaya edukasi dan sosialisasi perlu ditingkatkan. Pihak berwenang dan lembaga terkait dapat berperan aktif dalam memberikan informasi yang jelas dan mudah dimengerti mengenai prosedur jual beli hak atas tanah. Hal ini juga berfungsi Mempromosikan kepatuhan hukum (Ginting et al., 2023). Melalui kegiatan seperti workshop, seminar, atau kampanye publik, masyarakat dapat mendapatkan wawasan yang lebih baik tentang langkah-langkah dan persyaratan formal dalam proses jual beli tanah.

## 3. Menghindari Biaya Tidak Terduga

Sebagian orang memilih jalur di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah untuk menghindari biaya tambahan dalam proses formal. Keputusan ini sering dipengaruhi oleh ketidakpahaman terhadap biaya administrasi, pajak, dan dokumen hukum dalam proses formal. Kurangnya pemahaman tentang rincian biaya ini dapat menciptakan persepsi bahwa jalur di bawah tangan lebih hemat biaya dan kurang rumit.

Dalam menghadapi kondisi ini, peningkatan transparansi dan akuntabilitas mengenai biaya-biaya terkait proses formal dapat menjadi kunci keberhasilan (Mardiasmo, 2021). Dengan demikian, masyarakat akan merasa lebih percaya diri dalam menjalani proses jual beli hak atas tanah secara formal, tanpa khawatir akan biaya-biaya yang tidak terduga dan hal hal yang tidak mereka ketahui (Permata et al., 2023).

## 4. Pertimbangan Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi memegang peranan krusial dalam kehidupan manusia salah satunya dalam mengambil terkait transaksi jual beli hak atas tanah (Destriana dan Allagan, 2022). Meskipun penghematan biaya penting, jalur informal tidak tanpa risiko. Pemahaman mendalam tentang implikasi hukum dan risiko keamanan perlu diperhatikan.

Kesimpulannya, ketidaktahuan, persepsi sulit, keinginan menghindari biaya tambahan, dan pertimbangan faktor ekonomi menjadi faktor utama yang mendorong orang untuk memilih jalur di bawah tangan dalam melakukan jual beli hak atas tanah.

Menurut Lawrence M Friedman, setiap sistem hukum memiliki tiga unsur utama yang perlu diperhatikan, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum (Lawren et al., 2017). Untuk menjelaskan lebih rinci:

#### 1. Substansi Hukum

Fokus substansi hukum dalam konteks penelitian ini adalah Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini mewajibkan agar peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan jika akta peralihan hak tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, terdapat kekurangan karena tidak ada sanksi yang diberikan kepada masyarakat jika peralihan hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan. Di sisi lain, PPAT dapat dikenakan sanksi jika tidak mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari. Kewajiban PPAT ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum bagi kliennya dan untuk menjaga tertib administrasi pertanahan (Agustina, 2023).

Dengan ini, informasi kepemilikan dan peralihan hak atas tanah menjadi terbuka untuk umum. Sebaliknya, administrasi PPAT bersifat tertutup, hanya dapat diakses oleh pihak terkait. Prinsip publisitas bukan hanya formalitas administratif, tapi penting untuk menciptakan kepastian hukum dan akses yang setara. Pemahaman masyarakat terhadap prinsip ini dapat meningkatkan kesadaran akan pentingnya transparansi dalam administrasi tanah.

#### 2. Struktur Hukum

Struktur hukum menentukan pelaksanaan hukum. Kewenangan lembaga penegak hukum yang dijamin oleh undang-undang memastikan kebebasan dari pengaruh pemerintah dan kekuatan lainnya. Kredibilitas, kompetensi, dan independensi aparat penegak hukum kunci dalam menjalankan fungsi hukum. Meskipun aturan hukum baik, kualitas penegak hukum rendah bisa menimbulkan masalah.

Meskipun Kantor Pertanahan memberikan pembinaan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlu dicatat bahwa tidak ada sanksi eksplisit untuk PPAT yang tidak mematuhi aturan, sesuai Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Meskipun pembinaan positif, keberadaan sanksi yang jelas penting untuk meningkatkan efektivitasnya sebagai alat penegakan hukum.

### 3. Budaya Hukum

Budaya hukum mencerminkan bagaimana masyarakat menggunakan, menghindari, atau bahkan menyalahgunakan hukum. Ini berkaitan erat dengan kesadaran hukum dalam masyarakat. Penting untuk dicermati bahwa dalam menjalankan transaksi tanah, khususnya dalam konteks pendaftaran, proses tersebut memegang peran kunci.

Dapat disimpulkan bahwa efektivitas suatu tujuan terjadi ketika tujuan tersebut berhasil mencapai hasil yang diinginkan. Oleh karena itu, kesesuaian antara tujuan yang ditetapkan dan pencapaian tujuan tersebut merupakan indikator efektivitas. Jika tujuan yang dimaksud adalah tujuan pemerintah, maka proses pencapaian tujuan tersebut dapat dianggap sebagai keberhasilan dalam pelaksanaan program atau kegiatan sesuai dengan wewenang, tugas, dan fungsi pemerintah (Dimiyati, 2004).

#### Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Secara dibawah Tangan

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah ditempatkan dalam kerangka hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, bukan dalam ranah hukum perikatan, terutama hukum perjanjian. Alasannya adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli tanah dalam Hukum Adat bukanlah perjanjian formal yang mengharuskan para pihak untuk memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut.
- b) Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak melibatkan pembentukan hak dan kewajiban, melainkan hanya pemindahan hak dan kewajiban terkait tanah. Dengan kata lain, jika pembeli hanya membayar sebagian harga tanah dan tidak membayar sisanya, penjual tidak dapat mengajukan tuntutan berdasarkan transaksi jual beli tanah tersebut.

Ciri-ciri yang membedakan jual beli tanah dalam konteks Hukum Adat adalah sebagai berikut:

Pertama, jual beli tersebut segera terwujud dengan tercapainya kesepakatan, diikuti dengan ikrar atau pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang berwenang. Kedua, sifat transaksi ini terang, ditandai dengan peran Kepala Desa yang menjamin bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut sah menurut hukum.

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi syarat kejelasan (bukan perbuatan hukum yang tersembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak menjadi bukti pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, disertai dengan pembayaran harga. Ini menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli telah dilaksanakan secara nyata atau riil.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum terutama terkait dengan keberadaan hukum dalam perundang-undangan. Meskipun dalam sistem hukum common law yang didominasi oleh hukum tidak tertulis, kepastian hukumnya dapat dijamin dengan adanya asas "star decisis" atau "the binding force of precedent (yang disebut Yurisprudensi di Indonesia). Asas ini memberikan kekuatan mengikat terhadap perkara-perkara sejenis yang terjadi setelahnya, menjadikan suatu pedoman atau preseden untuk kasus serupa di masa mendatang.

Atribut dari keadilan melibatkan penghormatan dan evaluasi, karena dalam konteks keadilan, setiap individu diharapkan mendapatkan perlakuan yang setara. Secara mendasar, keadilan dianggap sebagai karunia Tuhan, namun manusia diberikan kemampuan untuk mengenali dan merasakan konsep keadilan itu sendiri. Dalam konteks hukum, mencari keseimbangan antara berbagai unsur kepentingan yang mungkin memunculkan konflik menjadi suatu prasyarat untuk mencapai keadilan. Hal ini melibatkan usaha untuk menyelaraskan tuntutan keadilan dengan dinamika tuntutan masyarakat yang beragam (Ali, 2009).

Berdasarkan temuan penelitian, beberapa aspek terkait kepastian hukum pembeli dalam jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Status hukum transaksi jual beli tanah di bawah tangan, tanpa melibatkan akta pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dianggap sah karena memenuhi syarat sah jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian. Namun, pemindahan hak atas tanah dan perubahan nama memerlukan akta PPAT sebagai bukti sah sesuai ketentuan UUPA.
2. Penyelesaian tanpa akta PPAT dapat dilakukan dengan menghadap langsung kepada Kepala Desa. Pembeli dan penjual dapat menyatakan niat mereka dalam akta bermaterai yang ditandatangani oleh pembeli, Kepala Desa, dan dua saksi berqualifikasi hukum. Meskipun dapat disangkal, akta di bawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat jika diakui oleh kedua belah pihak atau didukung oleh alat bukti lain.
3. Akta jual beli berfungsi sebagai bukti pemindahan hak atas tanah. Transaksi seharusnya dilakukan di hadapan PPAT, dan pembayaran penuh dilakukan. PPAT memeriksa sertifikat hak atas tanah untuk memastikan ketiadaan sengketa, jaminan, atau penyitaan. Dalam penyelesaian sengketa, pengaduan dimulai dengan pihak yang menyampaikan keberatan dan tuntutan hak atas tanah, mengikuti prosedur administratif.
4. Dalam penyelesaian sengketa di pengadilan, hakim melakukan serangkaian tindakan,

termasuk mengkonstatir, mengkualifikasikan, dan mengkonstituir, untuk mencapai pertimbangan akurat tentang kebenaran peristiwa atau menentukan hukum yang berlaku dalam konteks sengketa tanah.

Mengkonstatir, pada dasarnya, merujuk pada tindakan hakim untuk melihat, mengakui, atau membenarkan terjadinya suatu peristiwa yang diajukan padanya. Setelah hakim mengkonstatir peristiwa, langkah berikutnya adalah mengkualifisir peristiwa tersebut yang berarti menilai peristiwa yang telah diakui terjadi dan menentukan hubungan hukum yang relevan.

Dalam konteks perkara transaksi jual beli tanah yang belum memiliki akta jual beli untuk balik nama sertifikat tanah, pengadilan akan menyelesaikan perkara tersebut sesuai dengan tugasnya berdasarkan undang-undang yang berlakut. Jika putusan mengesahkan suatu transaksi jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan sertifikat tanah. Baik akta PPAT maupun putusan pengadilan memiliki fungsi yang sama sebagai alat bukti otentik terkait terjadinya transaksi jual beli tanah.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Secara dibawah Tangan

Alat untuk mempermudah masyarakat dalam menjalankan transaksi jual beli tanah tidak hanya sebatas pada kepercayaan atau kwitansi, melainkan dapat melibatkan pembuatan alat bukti jual beli tanah secara bawah tangan. Langkah-langkahnya mencakup:

- Pihak penjual dan pembeli melakukan pertemuan di Kantor Desa atau Kelurahan untuk mencapai kesepakatan, dan Kepala Desa atau Lurah serta perangkat desa berperan sebagai saksi.
- Setelah tanah diukur, data diarsipkan dalam buku khusus desa.
- Pembeli membayar uang wajib dan uang sukarela setelah proses pengukuran.
- Para saksi yang hadir dalam transaksi jual beli tanah menandatangani surat pernyataan terkait transaksi tersebut.

Satjipto Raharjo dalam karyanya yang berjudul "Ilmu Hukum" menyampaikan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang mungkin terganggu oleh pihak lain. Tujuan dari perlindungan hukum adalah untuk memberikan rasa nyaman dan aman kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000).

Teori yang diajukan oleh Satjipto Rahardjo dapat diinterpretasikan sebagai konsep perlindungan hukum yang bertujuan melindungi subjek hukum dari tindakan merugikan yang mungkin dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

Dalam konteks ini, perlu dipahami bahwa perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan dapat dianggap sebagai suatu bentuk perlindungan hukum terkait validitas transaksi tersebut (Rahardjo, 200).

Penting untuk dicatat bahwa walaupun perjanjian bawah tangan dapat memberikan suatu bentuk perlindungan hukum terkait validitas transaksi, namun aspek formalitas hukum, terutama terkait dengan balik nama sertifikat tanah, tetap memerlukan prosedur yang diakui oleh lembaga pertanahan. Oleh karena itu, dalam konteks perlindungan hukum, pemahaman tentang keterbatasan dan persyaratan formalitas hukum tetap menjadi faktor yang krusial untuk memastikan keabsahan suatu transaksi properti.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh beberapa aspek kunci terkait dengan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Pertama, alasan-alasan yang mendasari pemilihan jalur ini mencakup ketidaktahuan terhadap proses formal, persepsi sulit dan berbelit-belit, keinginan untuk menghindari biaya tambahan, dan pertimbangan faktor ekonomi. Faktor-faktor ini menjadi penentu utama dalam keputusan individu untuk menjalankan transaksi tanah secara informal.

Kedua, dari perspektif teori hukum, substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum memiliki peran penting dalam memahami dinamika terkait jual beli hak atas tanah. Meskipun ada kebijakan dan regulasi yang mengatur proses formal, kesadaran masyarakat terhadap aturan tersebut dan kepatuhan pihak berwenang menjadi aspek kunci dalam mencapai kepastian hukum.

Ketiga, permasalahan hukum dan penyelesaiannya terkait dengan jual beli tanah secara bawah tangan memunculkan pertimbangan hukum, termasuk bagaimana status hukumnya dianalisis, upaya penyelesaiannya, dan perlindungan hukum bagi pembeli. Adanya konsep kepastian hukum, perlindungan terhadap hak asasi manusia, dan peran lembaga-lembaga hukum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan menjadi poin kunci dalam pemahaman dan penyelesaian masalah ini.

Dalam menghadapi permasalahan ini, perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi fokus utama. Meskipun transaksi bawah tangan memiliki kekuatan bukti yang terbatas, teori perlindungan hukum menunjukkan bahwa hukum dapat memberikan dukungan terhadap pembeli dalam menghadapi sengketa yang mungkin timbul. Namun,

penting untuk diingat bahwa formalitas hukum tetap menjadi unsur kritis dalam memastikan keabsahan dan perlindungan hukum yang komprehensif.

Kesimpulannya, jual beli hak atas tanah secara bawah tangan menciptakan dinamika yang kompleks di antara ketidaktahuan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Dalam upaya mencapai keadilan dan kepastian hukum, pemahaman mendalam tentang peraturan, kesadaran masyarakat, dan upaya penguatan lembaga-lembaga hukum menjadi kunci untuk menciptakan lingkungan yang stabil dan adil dalam transaksi properti.

#### DAFTAR PUSTAKA

- AGUSTINA, I. S. (2023). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Bagi Debitur Yang Melakukan Wanprestasi di Bkk Cab. Mayong Jepara* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang)
- Ali, A. (2009). *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Amancik, A. (2023). Urgensi Pembatasan Kewenangan Presiden Dalam Mengeluarkan Peraturan Presiden Melalui Revisi Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, 32(1)
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Destriana, A., & Allagan, T. M. P. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik. *Palar (Pakuan Law review)*, 8(1)
- Diantha, I. M. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Dimiyati, K. (2004). *Teorisasi Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press
- Firdaus, W. M., Rato, D., & Setyawan, F. (2023). Kajian Kritis Pembentukan Peradilan Pidana Adat Khusus Anak Dalam Sistem Peradilan Pidana Anak (Pemikiran Filsafat Hugo Grotius). *Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 2(3).
- Ginting, Y. P., Ikbar, A. F., Sungkar, A. H., & Hasian, C. P. (2023). Sosialisasi Pelaksanaan Lelang Eksekusi Melalui Media Sosial Untuk Mendukung Sistem Tranparansi Di Indonesia. *Jurnal Pengabdian West Science*, 2(10).
- Harsono, B. (2023). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Kalingga, Q. R. H., & Gulo, M. S. W. (2023). Sosialisasi Dan Edukasi Tentang Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Memahami Sengketa Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bandar Setia Kecamatan Percut Sei Tuan. *Abdi Parahita*, 2(1).
- Lawrence M. Friedman & Grant M. Hayden, 2017. *American Law: an introduction*. 3rd Edition. New York. Oxford University Press.
- Lestari, Y. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Letter C di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Liwandi, R., & Lukman, F. A. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020). *Wajah Hukum*, 7(2).
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4).
- Mardiasmo, M. B. A. (2021). *Otonomi & Manajemen Keuangan Daerah: Edisi Terbaru*. Penerbit Andi.
- Marzuki, P. M. (2016). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mustafa, B. (2001). *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Cipta Aditya Bakti.
- Permata, A. N., Sukmawati, F. N., Saputri, C. B., Susmayanti, F. G., Juliatin, R. S. C., Allysavitri, D., & Kharisma, B. U. (2023, November). Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah Yang Dilakukan Dihadapan PPAT Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (Vol. 4, No. 1).
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- SETYA, A. (2023). *Polisi Mengantar Ayam Hilang Perspektif: Penegakan Hukum Pencucian Uang Yang Memberi Harapan, Manfaat, Dan Rasa Keadilan*. PT. RajaGrafindo Persada-Rajawali Pers.
- Sutedi, A. (2006). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Taimenas, E. (2022). Substansi Hukum Perundang-Undangan Harus Dipastikan Bersifat Komprehensif. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6(1).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).