

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH  
YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN  
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**EGEN BAYU KUSUMA**

**NPM 521600210**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2025**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI  
TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN  
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)**

**EGEN BAYU KUSUMA**

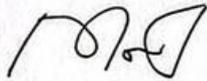
**NPM. 5121600210**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh

Tegal, 16 Januari 2025

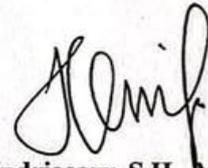
Pembimbing II

Pembimbing I



**Dr. Moh Taufik, M.M., M.H.**

NIDN. 2104057701



**Dr. Evy Indriasary, S.H., M.H.**

NIDN. 0605037501

Mengetahui,

Plt. Dekan,



**Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H.**

NIDN. 0609068503

**PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI  
TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN  
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)**

**EGEN BAYU KUSUMA**

**NPM. 5121600210**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh

Tegal, 31 Januari 2025

**Dr. MOH. KHAMIM, S.H., M.H.** (Ketua Sidang)

**Dr. IMAWAN SUGIHARTO, S.H., M.H.** (Penguji I)

**Dr. MOH. KHAMIM, S.H., M.H.** (Penguji II)

**Dr. EVY INDRIASARI, S.H., M.H.** (Pembimbing I)

**Dr. MOH. TAUFIK, M.M., M.H.** (Pembimbing II)



Mengetahui,  
Plt. Dekan,  


**Dr. KUS RIZKIANTO, S.H., M.H.**

NIDN 0609068503

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Egen Bayu Kusuma

NPM : 5121600210

Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 02 Oktober 2003

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DALAM JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT  
DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan Nomor  
20/Pdt.G/2023/PN Tgt)**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 11 Februari 2025

Yang Menyatakan

  
Egen Bayu Kusuma

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan sering kali menimbulkan masalah hukum karena tidak memiliki kekuatan hukum yang sama seperti akta autentik. 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. Agar mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah, masyarakat dalam melakukan perbuatan peralihan hak atas tanah harus mendaftarkan peralihan hak tersebut. Pendaftaran tanah merupakan hal terpenting sebagai bukti hak yang kuat untuk membuktikan pemilik hak atas tanah secara sah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan yaitu terhadap hak-hak atas tanah seluruh rakyat Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan masih lemah, terutama ketika terjadi sengketa atau pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya. Putusan Pengadilan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt menjadi fokus dalam menganalisis bagaimana pengadilan memberikan perlindungan terhadap pembeli dan implikasi hukum yang timbul dari transaksi yang tidak diautentikasi oleh pejabat yang berwenang. Berdasarkan hasil penelitian, disarankan Untuk menghindari permasalahan tersebut, disarankan pembeli dengan penjual agar bertransaksi jual beli tanah dilakukan secara resmi dengan melibatkan PPAT atau dalam hal ini bisa dengan Notaris terdekat dan diikuti dengan pendaftaran di kantor pertanahan, guna memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, Tanah, Jual Beli Tanah**

## **ABSTRACT**

This study aims to analyze legal protection for buyers in land sale and purchase transactions carried out underhand based on a case study of Decision Number 20/Pdt.G/2023/PN Tgt. Land sale and purchase transactions underhand often cause legal problems because they do not have the same legal force as authentic deeds. In practice, land sales and purchases certainly cannot always run smoothly, sometimes things arise that are actually beyond expectations, and usually these problems arise later. In order to obtain legal certainty regarding land sales and purchases, the community in carrying out land rights transfers must register the transfer of said rights. Land registration is the most important thing as strong evidence of rights to prove the legal owner of land rights. Land registration has the aim of protecting the land rights of all Indonesian people. This study uses a normative legal method with a statutory approach and case studies. The results of the study show that legal protection for buyers in underhand land sales and purchases is still weak, especially when there is a dispute or the seller does not fulfill his obligations. Court Decision Number 20/Pdt.G/2023/PN Tgt is the focus in analyzing how the court provides protection for buyers and the legal implications arising from transactions that are not authenticated by authorized officials. Based on the results of the study, it is recommended that to avoid these problems, it is recommended that buyers and sellers carry out land sales and purchases officially by involving PPAT or in this case with the nearest Notary and followed by registration at the land office, in order to ensure legal certainty and protection for both parties.

**Keywords: Legal Protection, Buyers, Land, Land Sales and Purchases**

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya berupa kesehatan, kekuatan, dan inspirasi yang tidak terhitung banyaknya, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai bukti semangat usaha penulis serta cinta dan kasih sayang kepada orang-orang yang sangat berharga dalam kehidupan penulis. Untuk karya yang sederhana ini, maka penulis persembahkan untuk:

1. Panutanku, **BAPAK RO'EGIN**. terima kasih atas segala pengorbanan, do'a, dan dukungan yang tiada henti. Bapak adalah sosok panutan dan inspirasi bagi saya, terutama melalui dedikasi Bapak sebagai guru yang mengajarkan pentingnya pendidikan dan ketulusan dalam mengabdikan. Berkat motivasi dan semangat yang Bapak tanamkan, saya dapat menyelesaikan pendidikan ini hingga meraih gelar sarjana. Pencapaian ini saya persembahkan sebagai bentuk terima kasih atas semua yang Bapak berikan."
2. Pintu surgaku, **IBU SUKISWI**. Perempuan hebat yang sudah berhasil mendidik anak-anaknya dengan baik. Terima kasih sebesar-besarnya yang dapat penulis sampaikan kepada beliau atas segala bentuk kasih sayang dan cinta yang tulus untuk melahirkan, merawat dan membesarkan penulis dengan sabar, selalu memberi bantuan, dukungan, semangat dan doa yang diberikan sampai detik ini. Terimakasih atas nasihat yang diberikan.

3. Kepada seorang kekasih yang tak kalah penting kehadirannya, yaitu **RISKA FINIA CAHYANING TIYAS**, yang selalu berkontribusi banyak hal dalam menyelesaikan skripsi ini, memberikan dukungan baik tenaga, waktu maupun materil yang tidak akan ternilai oleh apapun, Terimakasih selalu menjadi pendamping hidup menemani dan mendukung ataupun menghibur dalam suka maupun duka, Semoga Allah Selalu memberkahi dalam setiap langkahmu. Thank you for always being together and forever I Always Love You.
4. Kakaku tersayang, **EGEN AYU WULANDARI FAJRIN**. Menjadi salah satu sumber motivasi dan selalu memberikan dukungan serta mengajarkan untuk terus berusaha tiada henti untuk menjadi orang yang kuat, memberikan contoh yang baik dan selalu melindungi adiknya. Terimakasih sudah menjadi kakak yang bisa di banggakan.
5. Adikku, **EGEN BANGKIT MAULANA**. menjadi salah satu sumber motivasi dan selalu memberikan dukungan kepada penulis.
6. Keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dengan baik.
7. **AMMAR LU'AIYAN ADDANY** Teman yang sealalu menjadi Rival seperjuangan dalam mengerjakan skripsi dan sealalu memberiiikan semangat kepada penulis.
8. Teman-Teman, **JANUAR SYANDI, ADAM CHANDRA, JAYA BAYU, ANDRE VERDIAN, AULIA GAYUH (XLEM), AHMAD MAULANA YUSUF, ANDHIKA YULIANTO, RAHARDIAN BIMANTORO, NAFIS HIDAYAT, ZULFAN SYAMDANI, BAGUS RAMDHANI, HUSNI MUZANI, ANUGRAH SATRIA (UCUP), AAN TRI**. Terima kasih telah

terus menerus memberikan semangat, doa, dan motivasi dalam hidup, percintaan, dan persahabatan yang sangat baik sampai penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih sudah mau berjuang bersama, menjadi tempat untuk berkeluh kesah.

9. Dan yang terakhir, untuk diri saya sendiri **EGEN BAYU KUSUMA**. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini, melewati berbagai tantangan yang kerap menguji, namun tetap memilih melangkah maju. Terima kasih telah berani menghadapi keraguan, menolak menyerah, dan terus berusaha meski terkadang hasil belum sejalan dengan harapan. Kamu telah menyelesaikan proses ini dengan penuh perjuangan, dan itu adalah pencapaian yang pantas dibanggakan. Teruslah menjadi pribadi yang tangguh, hargai setiap proses, dan rayakan setiap langkah yang membawa kamu menjadi versi terbaik dari diri sendiri. Kamu layak untuk bahagia.

## MOTTO

“Kegagalan adalah buku ilmu keberhasilan yang hanya terbuka jika kita ikhlas dan sabar menerima kegagalan sebagai pealajaran untuk kita bangkit menuju keberhasilan”

(Egen Bayu Kusuma)

“Kunci kenikmatan itu Cuma satu, jangan melihat kenikmatan orang lain”

(Gus Baha)

“بِسْرًا الْعُسْرُ مَعَ الْيُسْرِ” Sebenarnya setelah kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah ayat 5)

وَلَا رَبَّنَا أَخْطَأْنَا أَوْ نَسِينَا إِنَّ تُوَاخِذُنَا لَا رَبَّنَا تَسْبَبْتَ ۚ مَا وَعَلَيْهَا كَسَبَتْ مَا لَهَا وَسَعَهَا إِلَّا نَفْسًا اللَّهُ يُكَلِّفُ لَا  
لَنَا وَاعْفِرْ عَنَّا وَاعْفُ بِهِ لَنَا طَاقَةً لَا مَا نُحْمِلُنَا وَلَا رَبَّنَا قَبِلْنَا مِنَ الَّذِينَ عَلَى حَمَلْتَهُ كَمَا اصْرَأَ عَلَيْنَا تَحْمِيلَ  
اللَّهُ تِ لَا تَمْرُقُ عَلَيْنَا فَانصُرْنَا مَوْلَانَا أَنْتَ وَارْحَمْنَا  
Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebaikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya. (Mereka berdoa), "Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami tersalah. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau bebaskan kepada kami beban yang berat sebagaimana Engkau bebaskan kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tak sanggup kami memikulnya. Beri maaflah kami, ampunilah kami, dan rahmatilah kami. Engkaulah Penolong kami, maka tolonglah kami terhadap kaum yang kafir."

(Q.S. Al Baqarah Ayat 286)

## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT, Alhamdulillah penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Nabi Agung Nabi Besar Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita semua dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benerang ini.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Dr. Taufiqulloh, M. Hum. (Rektor Universitas Pancasakti Tegal).
2. Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H. (Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
3. Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H. (Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
4. Fajar Dian Aryani, S.H., M.H. (Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
5. Dr. H. Moh. Khamim, S.H., M.H. (Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
6. Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. (Dosen Pembimbing I), Dr. Moh. Taufik, M.M., M.H. (Dosen Pembimbing II) yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata 1. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah Swt. sebagai amal shalih.
8. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan dan ramah.

9. Orang tua, serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
10. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah Swt. membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt. penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 12 Februari 2025



Egen Bayu Kusuma

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>10</b>
<b>C. Tujuan penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Urgensi Penelitian.....</b>	<b>11</b>
<b>E. Tinjauan Pustaka .....</b>	<b>11</b>
<b>F. Metode Penelitian .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Jenis Penelitian .....</b>	<b>18</b>
<b>2. Pendekatan Penelitian .....</b>	<b>18</b>
<b>3. Data Penelitian .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Metode Pengumpulan Data .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Metode analisis Data.....</b>	<b>21</b>

<b>G. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>21</b>
<b>BAB II .....</b>	<b>23</b>
<b>TINJAUAN KONSEPTUAL.....</b>	<b>23</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....</b>	<b>23</b>
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	23
2. Penerapan Perlindungan Hukum .....	28
3. Perlindungan Hukum menurut KUHPerdara .....	31
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Pembeli.....</b>	<b>32</b>
1. Pengertian pembeli .....	32
2. Hak dan Kewajiban Pembeli.....	34
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....</b>	<b>35</b>
1. Pengertian Tanah .....	35
2. Hak Atas Tanah.....	37
3. Pendaftaran Tanah .....	40
<b>D. Tinjauan Umum tentang jual beli tanah .....</b>	<b>43</b>
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum .....	43
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	44
3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah .....	47
4. Tata Cara Jual Beli Tanah.....	50
<b>E. Jual Beli Tanah dibawah tangan.....</b>	<b>52</b>
<b>BAB III.....</b>	<b>57</b>
<b>HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>57</b>
<b>A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang dibuat di Bawah Tangan pada Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt.....</b>	<b>57</b>

<b>B. Kendala-Kendala Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Dibuat di Bawah Tangan .....</b>	<b>72</b>
<b>BAB IV .....</b>	<b>80</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>80</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>80</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>82</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>91</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat dimana manusia tinggal, tempat dimana manusia beraktifitas, bahkan ketika mati pun manusia akan kembali ke tanah.<sup>1</sup> Menurut peraturan yang dibuat oleh pemerintah Negara Republik Indonesia, serta ketentuan mengenai tanah yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, tanah, air, dan kekayaan alam lainnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Berbicara mengenai tanah juga tidak terlepas dari pada pemilikan hak atas tanah tersebut.

Pasal 4 Ayat (1) dan (2) UUPA menyebutkan (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. (2) Hak-hak atas

---

<sup>1</sup> Wildan, Muhammad, and Imam Asmarudin. "Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat." *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum* 8.1 (2020): 70-82. <https://diktum.upstegal.ac.id/index.php/diktum/article/download/73/20>

<sup>2</sup> Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 Ayat (3) "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat". <https://sekolahramahanak.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/11/uud-1945-dan-amandemen.pdf>

tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik. masyarakat dalam memperoleh tanah lebih sering melakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu melalui cara jual beli. Perkataan jual beli disini dalam pengertiannya dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.<sup>3</sup>

Tanah menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat, Ketika pasangan suami istri menikah maka orang tua menasehati kepada mereka untuk menabung agar bisa membeli sebidang tanah atas rumah, sehingga mereka bisa hidup dengan damai karena memiliki rumah dan tanah yang sudah bersertifikat hak milik sendiri tanpa adanya gangguan dari pihak

---

<sup>3</sup> Avita Nendy Falief Yolanda, Ana Silviana, Dewi Hendrawati, 2019, *Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo*, DIPONEGORO LAW JOURNAL Volume 8, Nomor 3, Tahun 2019, hlm.1768 <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/download/24559/23378>

manapun, dengan membeli sebidang tanah pasti melalui proses jual beli dimana penjual dan pembeli sepakat dengan jual beli hak atas tanahnya tersebut. 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.

Hukum menjaga kepentingan setiap orang, Perlindungan hukum sendiri adalah perlindungan dan pengakuan hak asasi manusia subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Kepentingan setiap orang harus dilindungi, jadi hukum harus diterapkan. Diharapkan bahwa pelaksanaan dan penegakan hukum akan menguntungkan dan bermanfaat bagi masyarakat, dan ketika ada perlindungan hukum, semua masyarakat ingin keadilan dalam menjalankan dan melaksanakan hukum.<sup>4</sup>

Hukum memiliki banyak manfaat, di antaranya:

1. Menjaga keteraturan: Hukum mengatur hak dan kewajiban individu dan institusi, sehingga dapat mencegah kekacauan dan konflik.

---

<sup>4</sup> Sakti, Socha Tcefortin Indera, and Ambar Budhisulistiyawati. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law* 8.1 (2020): 144-150. <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/viewFile/40388/26568>

2. Menjamin keadilan: Hukum melindungi hak-hak individu dan kelompok, serta memberikan mekanisme untuk menyelesaikan perselisihan dan konflik.
3. Menciptakan kesejahteraan: Hukum menciptakan kesejahteraan dan kenyamanan dalam kehidupan.
4. Menjaga ketertiban dan keamanan: Hukum menjaga ketertiban dan keamanan dalam pergaulan manusia.
5. Menjadi pedoman perilaku: Hukum menjadi pedoman yang baik untuk perilaku masyarakat.
6. Mekanisme pengendalian sosial: Hukum berfungsi sebagai mekanisme pengendalian sosial, yaitu proses yang bertujuan untuk mengajak masyarakat mematuhi hukum.
7. Alat pendidikan: Hukuman atau punishment dapat menjadi alat pendidikan untuk pelaku pelanggaran agar tidak mengulangi kesalahannya.

Perjanjian dibagi menjadi dua (dua) kategori berdasarkan jenisnya. Pertama, perjanjian yang diberi nama dan kedua, perjanjian yang tidak diberi nama. Perjanjian bernama atau (nominaat) disebut demikian karena ketentuan tentang perjanjian bernama sudah dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, atau sederhananya karena ketentuan jenis perjanjian sudah memiliki nama sendiri di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagai contoh, beberapa jenis perjanjian yang disebut sebagai perjanjian bernama yaitu perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, hibah,

pinjampakai, penitipan barang, dan lainnya.<sup>5</sup>

Perjanjian jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok, yang mencantumkan janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati untuk sahnyanya melakukan perjanjian utama. Adapun unsur yang terkandung dalam perjanjian meliputi: 1) unsur *esentialia*, yaitu unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian; 2) unsur *naturalia*, yaitu unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang; 3) unsur *naturalia*, dan 4) unsur *accedentialia*, yaitu unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.<sup>6</sup>

Perjanjian dapat dianggap sah jika telah memenuhi beberapa syarat. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian:

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri,
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian,
3. Suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian Suatu sebab yang halal, tidak dilarang, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dianggap batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Perjanjian yang batal demi hukum

---

<sup>5</sup> Binela, Bella Anastasya, and Dyah Hapsari Prananingrum. "PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH." *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* 7.1 (2023): 20-35. <https://ejournal.uksw.edu/alethea/article/download/7356/2876>

<sup>6</sup> Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." (2017). <https://dspace.uin.ac.id/bitstream/handle/123456789/27746/15921029%20Purna%20Noor%20Aditama.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

dianggap tidak pernah ada, sedangkan perjanjian yang dapat dibatalkan tetap mengikat kedua belah pihak sampai dibatalkan oleh hakim. Dan pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Jual beli dalam masyarakat bukanlah hal yang baru, karena transaksi jual beli telah terjadi sejak dahulu kala. Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam jual beli ada dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerimahak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli.<sup>7</sup> Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>8</sup>

Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli, yang juga mengikatkan diri untuk

---

<sup>7</sup> Idris Zainal, Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36

<sup>8</sup> Putriyadi, M. S., & Masriani, Y. T. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan. *Notary Law Research*, 3(2), 28-40. <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/NLR/article/download/3406/1943>

membayar kepada penjual harga yang telah disepakati. peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli untuk memindahkan hak milik. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan sengaja supaya hak tersebut menjadi hak pihak lain.<sup>9</sup>

Hukum adat menjelaskan jual beli tanah harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>10</sup> Hal ini terutama karena sumberdaya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa.

Lembaga jual beli tanah telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang

---

<sup>9</sup> Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya, Alumni, Bandung, 1980, hal. 9-10

<https://balaiyanpus.jogjaprovo.go.id/opac/detail-opac?id=81405>

<sup>10</sup> Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta. 2001, hal.119

<https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=7229>

bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Sedangkan “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dengan tidak adanya peraturan yang secara tegas mengatur khusus mengenai jual beli tanah ini tentunya akan timbul banyak penafsiran yang berbeda-beda mengenai lembaga hukum jual beli tanah.<sup>11</sup>

Praktiknya 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.

Pertanggungjawaban ini dapat dilakukan dengan menerapkan penal (hukuman) dan non-penal (tidak dengan hukuman), misalnya dengan menerapkan pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yaitu dengan sistem pembayaran bersyarat dalam pidana ganti rugi

---

<sup>11</sup> Sadewo, J. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan. *Sol Justicia*, 2(2), 188-200. <https://ojs.ukb.ac.id/index.php/sol/article/download/105/84>

tanah.<sup>12</sup> Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa.

Pemahaman masyarakat terkait jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkadang masih minim, calon pembeli terkadang lebih cenderung percaya hanya dengan status sosial, ketokohan yang ada di masyarakat sehingga masih sering kali proses jual beli tanah masih saja melalui dibawah tangan atau dengan kwitansi saja sedangkan pihak pembeli belum mengetahui resiko yang akan dihadapi nantinya ketika proses jual beli tersebut menggunakan kwitansi atau dibuat dibawah tangan. Padahal dalam peraturanya Akta peralihan tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini PPAT dimaksud bisa juga dirangkap jabatan oleh Notaris.

Penulis meneliti dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan agar meningkatkan kesadaran masyarakat bahwasanya jual beli tanah dibawah tangan atau sering kali dikenal dengan istilah “Kwitansi” sangat beresiko untuk pendaftaran tanah Karena pada proses pendaftaran tanah tersebut tidak bisa menggunakan

---

<sup>12</sup> Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka.2015., hlm, 14.

hanya dengan bukti jual beli dibawah tangan tapi dengan melalui proses persidangan terdahulu agar dapat diputuskan oleh hakim dan dikeluarkannya putusan hakim yang tetap agar pendaftaran tanah tersebut bisa berjalan dengan lancar. Dengan demikian Penulis tertarik meneliti dengan judul perlindungan terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan khususnya pada putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt, Karena pada putusan tersebut pembeli atau disebut dengan penggugat tidak bisa mendaftarkan tanahnya karena pada akta jual belinya menggunakan jual beli dibawah tangan maka Pembeli harus ke pengadilan dulu agar dibuatkan Putusan tersebut untuk pendaftaran tanah yang sudah dibelinya.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan yang sudah dijelaskan pada latar belajar, maka dapat dirumuskan beberapa masalah berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan pada putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt?
2. Apa kendala-kendala pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan?

#### **C. Tujuan penelitian**

Mengacu pada rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli

tanah yang dibuat dibawah tangan dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt.

2. Untuk Mengkaji kendala-kendala pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan.

#### **D. Urgensi Penelitian**

Urgensi Teoritis:

Penelitian ini dapat menambah literatur hukum mengenai perjanjian jual beli tanah, khususnya dalam konteks perlindungan hukum yang belum banyak dibahas. Memahami dampak hukum dari jual beli yang dibuat dibawah tangan akan membantu dalam menjelaskan kekosongan hukum yang ada dalam peraturan yang berlaku. Mengkaji perlindungan hukum dapat memperdalam pemahaman mengenai teori-teori perjanjian dan hak atas tanah dalam hukum positif.

Urgensi Praktis:

Penelitian ini memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang risiko dan perlindungan yang ada dalam transaksi jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan, sehingga dapat melindungi hak-hak pihak yang terlibat. Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya melibatkan pejabat pembuat akta tanah dalam setiap transaksi jual beli tanah untuk menghindari sengketa di masa depan.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Proses ini dimana peneliti menemukan dan mengumpulkan beragam data, yang berkaitan dengan subjek atau masalah yang mereka teliti dikenal dengan tinjauan literatur. dalam hal ini penulis mengutip teori teori literatur

yang relevan sebagai referensi penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. “Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli” Oleh Purna Noor Aditama S.H. UII.<sup>13</sup> Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang tanggung jawab dan upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli. PPAT sebagai pejabat umum untuk membuat akta tertentu khususnya akta peralihan hak atas tanah, harus memiliki kemampuan khusus dibidang pertanahan, mengingat akta tersebut bisa digunakan sebagai alat bukti yang menerangkan telah terjadi perbuatan hukum pengalihan hak. Jenis penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan menggunakan metode kualitatif. Sedangkan untuk mengkaji permasalahan hukum, digunakan bahan hukum primer yang meliputi semua Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan permasalahan ke PPAT an, sedang bahan hukum sekunder meliputi buku hukum termasuk tesis, disertasi hukum, dan jurnal-jurnal hukum. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa tanggung jawab dan upaya-upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak pada proses peralihan hak jual beli, dilakukan sejak awal proses sampai perjanjian jual beli dan peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang terkait

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm 2.

dengan ke PPATan. Kewajiban penjual terlindungi jika obyek jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli, dan hak pembeli terlindungi jika proses peralihan hak sampai dengan namanya tercantum dalam sertifikat dan menerima sertifikat yang sudah atas nama pembeli.

2. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan”. Oleh Melty Shabrinna Putriyadi dan Yulies Tiena Masriani *Fakultas Hukum UNTAG Semarang*.<sup>14</sup> Penelitian ini mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT. Sedangkan di lapangan, masih banyak jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum akta jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan, mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, dan untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan hakim tentang jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2019/PN Grt. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder,

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm 30.

yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (library research), setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif. Hasil penelitian ini adalah: Akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah. Majelis hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi penggugat guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah dan bangunan rumah yang penggugat beli dari tergugat.

3. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan” Oleh Joko Sadewo Magister Ilmu Hukum, Universitas Kader Bangsa.<sup>15</sup> Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, dan Apakah Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan teknis atau terapan. Pendekatan penelitian

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 191-192.

menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Jenis data penelitian adalah data sekunder dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dan teknik analisis data yang digunakan bersifat deduktif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa bahwa Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik, salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Masyarakat kurang pahaman dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

4. “Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan” Oleh Syania Ubaidi, Ismala Dewi, Enny Koeswarni Magister Kenotariatan Fakultas

Hukum Universitas Indonesia<sup>16</sup> Penelitian ini membahas dalam hal melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, pihak pembeli dan pihak penjual memerlukan perjanjian jual beli yang dibuat secara autentik untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak terkait juga sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari. Jadi, perjanjian jual beli seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pada faktanya dengan banyaknya transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang atau perjanjian dibawah tangan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut, seseorang akan memperoleh surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah agar terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga. Terdapat dua permasalahan dalam penelitian ini yakni bagaimana kekuatan hukum dari akta perjanjian

---

<sup>16</sup> Ubaidi, S., Dewi, I., & Koeswarni, E. (2021). Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(6), 1715-1725. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/article/download/5329/3010>

pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh MT dengan PI dan bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan terhadap tanah yang terkena pelebaran jalan, bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang autentik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang dilakukan untuk menelaah norma hukum tertulis untuk menganalisis kasus tersebut dengan jenis data sekunder dan alat pengumpulan data studi dokumen atau bahan pustaka. Hasil penelitian menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan oleh Broker XM ini cacat hukum tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian Pasal 1320 BW maka akta tersebut wajib dibatalkan dan pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Pada penjual, dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB.

Tinjauan pustaka tersebut dapat ditemukan titik persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang peneliti teliti. Adapun titik persamaannya adalah sama-sama membahas tentang Jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan. Perbedaannya yaitu terletak pada bentuk perlindungan hukum terhadap pembelinya pada jual beli tanah tersebut yang dibuat dibawah tanah dan substansi pembahasan terkait pada putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN

Tgt. Penelitian ini lebih terfokus kepada pembahasan tentang Perlindungan hukum bagi Pembeli terhadap jual beli yang dibuat dibawah tangan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang memerlukan pengumpulan, penyusunan, dan penyajian informasi dari berbagai sumber bibliografi yang berkaitan dengan tujuan penelitian. Kegiatan ini dilakukan secara sistematis dengan menggunakan bahan pustaka seperti buku referensi, artikel, catatan, dan jurnal yang relevan. Tujuannya adalah untuk mengumpulkan informasi dan data guna menyelesaikan masalah yang dihadapi. Untuk mengidentifikasi solusi untuk masalah saat ini, studi literatur memerlukan sintesis dan analisis data serta prosedur pengumpulan menggunakan metodologi sastra. Penelitian kepustakaan memainkan peran penting dalam mengembangkan pengetahuan dan wawasan dalam suatu bidang.<sup>17</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian hukum normatif (Normative law reseach) Adalah Penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis atau hukum positif.<sup>18</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif atau penelitian hukum normatif dimana artinya penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti

---

<sup>17</sup> Muhammad Mustofa, *et al. Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research)*. Get Press Indonesia, 2023. hlm. 166-167.

<sup>18</sup> Hamzani, A. I., Idayanti, s., & Widyastuti, T. V. (2023). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Hlm, 2.

bahan pustaka atau data sekunder untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum.

### 3. Data Penelitian

Data sekunder dapat segera diperoleh dan disusun untuk meningkatkan efisiensi penelitian, penelitian ini menggunakan data sekunder, strategi penelitian yang melibatkan penggunaan data yang ada.<sup>19</sup> Penelitian ini menggunakan berbagai sumber data, termasuk Putusan pengadilan, jurnal, dokumen, dan bahan hukum. Tiga jenis bahan hukum membentuk data: primer, sekunder, dan tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, juga dikenal sebagai bahan hukum positif, adalah aturan yang mengikat secara hukum, seperti undang-undang yang berkaitan dengan topik yang sedang dibahas.<sup>20</sup> Ini terdiri dari yang berikut:

- 1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 Ayat (3)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat (1) tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.
- 3) Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>19</sup> “Penelitian Sekunder: Pengertian, Metode serta Contohnya”, Medan, 2023 <https://lp2m.uma.ac.id/2022/01/06/penelitian-sekunder-pengertian-metode-septa-contohnya>.

<sup>20</sup> Meray Hendrik Mezak, “Jenis, Metode Dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum,” *Law Review*, 5, no. 3 (2006), [https://www.academia.edu/download/33676150/lw-05-03-2006-jenis\\_metode\\_dan\\_pendekatan.pdf](https://www.academia.edu/download/33676150/lw-05-03-2006-jenis_metode_dan_pendekatan.pdf)

b. Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum sekunder bahan yang digunakan sebagai referensi dan dimasukkan ke dalam daftar pustaka. Mencakup buku-buku, artikel di jurnal ilmiah, artikel, serta berbagai sumber literatur lain yang dapat mendalami analisis penelitian.<sup>21</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum yang mendukung sumber hukum primer dan sekunder dikenal sebagai bahan hukum tersier. Sumber hukum tersier termasuk kamus hukum, kamus dalam bahasa Indonesia, bahan dari internet, karangan buku, dan sumber lain yang berkaitan dengan topik penelitian.<sup>22</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dokumen hukum primer, sekunder, dan tersier adalah beberapa bahan hukum yang dikumpulkan untuk penelitian ini melalui tinjauan literatur. Hal ini dilakukan dengan membuat katalog dan katalogisasi berbagai catatan, makalah, hukum, aturan, kajian ilmiah, dan literatur hukum, termasuk buku, artikel, jurnal, dan penelitian perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat dibawah

---

<sup>21</sup> Yati Nurhayati, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI)*, 2021. <https://www.ojs.bdproject.id/index.php/jphi/article/download/14/7>

<sup>22</sup> Ketut Suardita, "Pengenalan Bahan Hukum (PBH)", Simdos Unud Ac. Id, 2017, Jilid 3 [https://simdos.unud.ac.id/uploads/file\\_penelitian\\_1\\_1\\_dir/7847bff4505f0416fe0c446c60f7e8ac.pdf](https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_1_dir/7847bff4505f0416fe0c446c60f7e8ac.pdf).

tangan pada putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt. Dalam Menentukan Isu hukum tersebut diperlukan informasi yang bersifat umum agar dapat membantu memberi orientasi terhadap masalah yang diteliti. Untuk itu, diperlukan penelaahan terhadap bahan hukum sekunder serta bahan hukum lain yang diperlukan, agar isu hukum dapat dirumuskan dengan tajam.<sup>23</sup>

## **5. Metode analisis Data**

Analisis kualitatif adalah pendekatan yang digunakan untuk memahami makna yang terkandung dalam data kualitatif atau deskriptif. Proses ini melibatkan pemahaman mendalam terhadap konteks di mana data dihasilkan serta interpretasi yang subjektif terhadap informasi yang terkandung dalam data tersebut. Metode yang umum digunakan dalam analisis kualitatif termasuk analisis isi, analisis tematik, dan analisis naratif.<sup>24</sup> Maka dari itu penulis menggunakan metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif sehingga dapat menyajikan data dengan baik dan teliti.

## **G. Sistematika Penulisan**

Pada penelitian ini terdiri atas empat bab yang disusun secara sistematis, Sistem penulisan disertasi telah dirancang sedemikian rupa

---

<sup>23</sup> Bahder Johar Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 97-98.

<sup>24</sup> Analisis Data Skripsi: Pengertian, Tujuan, Dan Jenisnya, 2024 <https://akademia.co.id/analisis-data-skripsi-pengertian-tujuan-dan-jenisnya>.

sehingga pembaca dapat memahami isi disertasi yang terdiri dari 4 (empat) bab, antara lain:

Bab I Pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, urgensi penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan, dan jadwal penulisan.

Bab II Tinjauan Konseptual. Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Analisis Perlindungan Hukum, jual beli tanah, Tinjauan Umum peralihan Hak atas tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini Membahas tentang perlindungan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dalam putusan nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt dan kendala-kendala pembeli dalam jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan.

Bab IV Penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang diambil dari hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini bertujuan untuk membahas hasil penelitian, memberikan solusi untuk masalah saat ini, dan memberikan saran untuk penelitian selanjutnya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN KONSEPTUAL**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>25</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu proteksi yang diberikan terhadap subjek aturan pengertian proteksi aturan merupakan suatu proteksi yang diberikan terhadap subjek aturan pada bentuk perangkat aturan baik yang bersifat preventif juga yang bersifat represif, baik yang tertulis juga tidak tertulis. Dengan istilah lain proteksi aturan menjadi suatu citra berdasarkan fungsi aturan yaitu konsep dimana aturan bisa menaruh suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Azis, Abdul, Aan Handriani, and Herlina Basri. "Perlindungan Hukum Hak Pekerja Pada Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Dalam Ketenagakerjaan." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 10.1 (2019): 59-74.

<sup>26</sup> Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 tentang Tata cara Perlindungan Korban dan Saksi dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia yang berat.

Sebagaimana tercantum dalam alinea 4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah bertanggung jawab memberikan perlindungan, kesejahteraan, dan keadilan kepada seluruh rakyat Indonesia. Bangsa adalah bangsa yang diatur berdasarkan supremasi hukum, sehingga seluruh warga negara tunduk pada supremasi hukum. Upaya negara untuk memberikan perlindungan hukum kepada warga negara Indonesia harus dilakukan sesuai dengan undang-undang.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidahkaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihakpihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.<sup>27</sup>

Muchsin berpendapat, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 595.

<sup>28</sup> Dermawan, A., & Akmal, A. (2020). Urgensi Perlindungan Hukum Bagi Korban Tindak Pidana Kejahatan Teknologi Informasi. *Journal of science and social research*, 2(2), 39-46.

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Philipus Hardjo perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu:<sup>29</sup>
  - 1) Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
  - 2) Perlindungan hukum represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak

---

<sup>29</sup> Philipus.M. Hardjo, Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1988, hlm. 5.

untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

- b. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>30</sup>
- c. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>31</sup>
- d. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia. yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga

---

<sup>30</sup> Setiono, Disertasi : "Rule of Law", Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

<sup>31</sup> Muchsin, Disertasi : "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14

memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>32</sup>

- e. Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.<sup>33</sup>
- f. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.<sup>34</sup>
- g. Kamus Besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker.

---

<sup>32</sup> Rafael La Porta, "Investor Protection and Corporate Governance; Journal of Financial Economics", No. 58, Oktober, 1999, hlm. 9.

<sup>33</sup> Syamsul Arifin, Pengantar Hukum Indonesia, Medan: Medan area University Press, 2012, Hal 5-6.

<sup>34</sup> Moertiono, R. Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1.3 (2021): 252-262.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

## **2. Penerapan Perlindungan Hukum**

Konsep perlindungan hukum mencakup prinsip-prinsip dan tujuan utama dari upaya melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu dalam masyarakat. Konsep ini merupakan dasar dari sistem hukum suatu negara dan mencerminkan nilai-nilai yang diakui dan dihormati dalam hukum. Berikut adalah beberapa aspek utama dari konsep perlindungan hukum:<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> <sup>35</sup> By. “*Perlindungan Hukum Indonesia : Pengertian, Aspek, Unsur, dan Contoh*”2023 <https://fahum.umsu.ac.id/info/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> Diakses pada tanggal 16 Desember 2024. Pukul 20.00 WIB

a) Keadilan dan Kesetaraan

Konsep ini menekankan pentingnya memberikan perlakuan yang adil dan setara kepada semua individu, tanpa pandang bulu atau diskriminasi. Setiap orang memiliki hak yang sama untuk diakui dan dihormati oleh hukum, tanpa memandang latar belakang sosial, ras, agama, jenis kelamin, atau status lainnya.

b) Hak Asasi Manusia

Konsep perlindungan hukum melibatkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia setiap individu. Ini mencakup hak-hak sipil, politik, ekonomi, sosial, dan budaya yang melekat pada setiap manusia dan harus dihormati dan dilindungi oleh hukum.

c) Kepastian Hukum

Konsep ini menuntut adanya hukum yang jelas, dapat diandalkan, dan dapat dipahami oleh semua orang. Kepastian hukum menciptakan stabilitas dan keadilan dalam masyarakat, karena setiap orang tahu apa yang diharapkan dari mereka dan bagaimana hukum akan diterapkan.

d) Independensi Lembaga Penegak Hukum

Lembaga-lembaga penegak hukum harus beroperasi secara independen dan bebas dari campur tangan politik atau pihak lain. Independensi ini menjamin objektivitas dan keadilan dalam penegakan hukum.

e) Proporsionalitas

Konsep ini menekankan bahwa penegakan hukum harus dilakukan secara proporsional dengan tingkat pelanggaran yang terjadi. Sanksi atau tindakan yang diambil harus seimbang dengan pelanggaran yang dilakukan, sehingga mencegah adanya penindasan atau sanksi yang tidak wajar.

f) Partisipasi Masyarakat

Konsep perlindungan hukum mengharuskan partisipasi aktif dari masyarakat dalam mendukung upaya melindungi hak-hak dan kepentingan mereka. Masyarakat harus berperan aktif dalam melaporkan pelanggaran, mendukung penerapan hukum, dan berkontribusi dalam menciptakan lingkungan yang adil dan aman.

g) Dukungan Institusi dan Penegak Hukum

Perlindungan hukum memerlukan lembaga-lembaga yang kuat dan terpercaya untuk menjalankan fungsi penegakan hukum. Institusi seperti kepolisian, kejaksaan, dan peradilan harus didukung dan dilengkapi dengan sumber daya yang memadai untuk menjalankan tugas mereka secara efektif.

h) Hukum sebagai Otoritas Tertinggi

Konsep ini menegaskan bahwa hukum harus menjadi kekuatan yang mengatur dan mengendalikan pemerintahan dan masyarakat, bukan sebaliknya. Hukum adalah otoritas tertinggi

yang harus dihormati dan diikuti oleh semua warga negara, termasuk penguasa dan pejabat pemerintah.

### **3. Perlindungan Hukum menurut KUHPerdata**

Hukum pembuktian perdata, akta notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (pasal 1870 KUHPerdata). Kekuatan pembuktian ini melekat pada akta notaris sepanjang akta tersebut dibuat menurut ketentuan dalam UU No. 2 Tahun 2014.

Konsekuensi hukum atas kekuatan pembuktian sempurna ini dalam suatu sengketa perdata adalah hakim wajib dan terikat menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti, hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa. [1] Permasalahan hukum terjadi apabila ternyata akta notaris yang dipergunakan sebagai bukti dalam persidangan perdata tersebut mengandung tanda tangan palsu, dibuat dengan menggunakan dokumen-dokumen yang tidak benar. Pasal 1872 KUHPerdata [2] memberikan kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan (korban) untuk mengajukan penundaan pelaksanaan akta tersebut.

Penerapan pasal 1872 KUHPerdata mengacu pada pasal 138 HIR, khususnya angka 7 dan 8 yang memungkinkan adanya proses pidana terhadap alat bukti yang diduga palsu serta penangguhan proses

pemeriksaan perkara perdatanya hingga adanya putusan pidana terhadap pemalsuan tersebut. Kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam peradilan perdata adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*). Ini berarti selama akta notaris dibuat sesuai dengan ketentuan UU No. 2 Tahun 2014, maka akta tersebut sah dan memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.

Hakim cenderung menggali fakta sebatas pada kebenaran formil pembuatan akta seperti apakah akta tersebut ditandatangani para pihak di hadapan notaris, apakah data-data yang dipergunakan sudah sesuai dengan aslinya. Hal ini berdampak korban akan kesulitan untuk membantah formil akta notaris tersebut. Kekuatan pembuktian sempurna yang dimiliki akta notaris tidak bersifat menentukan (*beslissende bewijs kracht*) atau memaksa (*dwingende bewijs kracht*) sehingga masih dapat disangkal dengan alat-alat bukti lawan (*tegenbewijs*) seperti bukti surat, keterangan saksi, namun beban pembuktian tersebut ada pada korban. Membuktikan ketidakhadirannya dihadapan notaris serta tidak pernah menandatangani minuta akta dengan menggunakan alat-alat bukti seperti surat, keterangan saksi belum tentu meyakinkan hakim.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pembeli**

### **1. Pengertian pembeli**

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling memerlukan satu sama lain, sama halnya dalam melakukan bisnis, pelaku usaha

memerlukan konsumen, dan sebaliknya konsumen memerlukan pelaku usaha. Pelaku usaha memiliki tujuan dalam melakukan bisnisnya, yaitu memperoleh laba atau keuntungan, sedangkan konsumen memiliki kepentingan agar memperoleh barang atau jasa demi tercapai kepuasan yang diinginkan oleh dirinya.<sup>36</sup> Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang membeli suatu barang atau jasa dari penjual, yang mana barang yang pembeli beli dapat perpindahannya Hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan syarat pembeli telah membayar barang atau jasa yang telah ia beli.

Subjek hukum adalah segala sesuatu yang memiliki hak dan kewajiban, serta dapat melakukan hubungan hukum atau tindakan hukum. Istilah subjek hukum berasal dari bahasa Belanda, yaitu *rechtssubject* yang berarti pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini subjek hukum dibagi menjadi dua yaitu perorangan dan badan hukum.<sup>37</sup> Pembeli bisa disebut juga dengan perorangan dan merupakan subjek hukum karena dalam hukum perdata, pembeli berkewajiban membayar harga pembelian barang yang dibeli. Pembeli juga disebut sebagai konsumen, yaitu orang yang memerlukan, membelanjakan, atau menggunakan barang atau jasa. Kata konsumen berasal dari bahasa Inggris yaitu *consumer*. Dalam bahasa Belanda, istilah konsumen

---

<sup>36</sup> Firdaus, Rahmat, and Asmanelita Faizasari. "Analisis Marketing Mix Dalam Perspektif Etika Bisnis Islam Studi Pada Masyarakat Pelaku UMKM Kue Kering Di Kabupaten Tanah Datar." *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)* 3.5 (2022): 2879-2897.

<sup>37</sup> Prananingrum, Dyah Hapsari. "Telaah Terhadap Esensi Subjek Hukum: Manusia Dan Badan Hukum." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 8.1 (2014): 73-92.

disebut dengan *consument*. Konsumen secara harfiah adalah “orang yang memerlukan, membelanjakan atau menggunakan; pemakai atau pembutuh.”<sup>38</sup> Istilah lain yang dekat dengan konsumen adalah “pembeli” (Inggris: *buyer*, Belanda: *koper*). Istilah *koper* ini dapat dijumpai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian konsumen secara hukum tidak hanya terbatas kepada pembeli. Bahkan, jika disimak secara cermat pengertian konsumen sebagaimana di dalam Pasal 1 angka 2 UUPK, di dalamnya tidak ada disebut kata pembeli.<sup>39</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pendapat penulis menurut KUHPerdata tentang hak pembeli, yaitu:

1. Hak untuk Menerima Barang (Pasal 1473 KUHPerdata): Pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang sesuai dengan perjanjian.
2. Hak untuk Menuntut Ganti Rugi (Pasal 1484 KUHPerdata): Jika barang tidak sesuai dengan kualitas atau spesifikasi yang disepakati, pembeli memiliki hak untuk menuntut ganti rugi.
3. Hak untuk Menunda Pembayaran (Pasal 1503 KUHPerdata): Jika barang tidak sesuai, pembeli dapat menunda pembayaran atau menegosiasikan kembali harga.

Pendapat penulis menurut KUHPerdata tentang kewajiban pembeli, yaitu:

---

<sup>38</sup> N.H.T. Siahaan, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk*, Cet. ke-1, Grafika Mardi Yuana, Bogor 2005, hlm. 23.

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

1. Kewajiban Pembayaran (Pasal 1493 KUHPerdara): Pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga jual sesuai dengan perjanjian.
2. Kewajiban Menerima Barang (Pasal 1474 KUHPerdara): Pembeli wajib menerima dan membayar barang sesuai dengan perjanjian.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1493 KUHPerdara): Pembeli wajib memberikan bukti atau tanda terima pembayaran.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

#### **1. Pengertian Tanah**

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Objek Hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.<sup>40</sup>

Tanah merupakan lapisan terluar bumi yang menopang segala kehidupan yang ada di bumi. Tanah merupakan salah satu faktor sumber

---

<sup>40</sup> Rozi, A. M. "Penegakkan Hukum terhadap tindak Pidana Penyerobotan tanah di wilayah hukum Polda Bengkulu." <https://repo.umb.ac.id/files/original/4289dc0964335d1653abf0be14a76ad3.pdf>

kehidupan manusia yang ada di bumi. Tanah memiliki beberapa variasi ciri dan sifat sifat yang berbeda sesuai lokasi tanah itu berada. Sifat tanah dikelompokkan menjadi dua, antara lain Sifat tanah fisika dan sifat tanah kimia. Sifat tanah fisika antara lain terdiri dari kadar lengas tanah, tekstur dan struktur, sedangkan sifat tanah kimia merupakan sifat yang dipengaruhi oleh senyawa yang pada dalam tanah itu sendiri.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi yang disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya.

Tanah garapan, lahan pekarangan, lahan pertanian, dan lahan perkebunan adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan lapisan paling atas permukaan bumi yang digunakan untuk lahan perkebunan, sedangkan lahan konstruksi adalah aera yang digunakan untuk struktur bangunan. Dimungkinkan untuk menyisir tanah subur dari atas kebawah untuk menemukan lapisan dalam.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyanti, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta: Bina aksara, 1998, hlm 35.

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>42</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>43</sup>

## **2. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu di permukaan bumi, berbatas, dan mempunyai dua dimensi yaitu panjang dan lebar. Hak-hak yang diberikan dan penggunaan serta penikmatan tanah-tanah yang diberikan dan dimiliki oleh UUPA tidak mempunyai arti dan/atau arti jika dibatasi hanya pada permukaan bumi saja. Sebab manusia juga membutuhkan bagian tubuh di bawah permukaan bumi dan air serta ruang di atas permukaan bumi.

Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 28

<sup>43</sup> Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm. 26

tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:<sup>44</sup>

- a. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
- b. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya).
- c. Diatur oleh masyarakat secara lokal, Pengaturan masyarakat secara lokal meliputi:
  1. Bidang-bidang tanah yang diatur oleh masyarakat hukum adat atau ulayat.
  2. Bidang-bidang tanah yang diatur berdasarkan ketentuan kesultanan atau pakualaman.
  3. Bidang-bidang tanah yang pengaturannya berdasarkan norma hukum yang ada dimasyarakat lokal atau setempat.

Pada dasarnya penguasaan hak atas tanah dilakukan atau diurus langsung oleh pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan haknya. Pengurusan hak atas tanah itu sendiri adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemegang atau calon pemegang hak untuk memperoleh hak-haknya atas tanah sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Ada banyak aturan pertanahan di Indonesia yang tentu saja mencakup bermacam macam hak atas tanah.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>Alrahmi, K. A. (2023). Status tanah grondkaart dalam sengketa kepemilikan Tanah (Studi Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 13/G/2022/PTUN. BL). <http://digilib.unila.ac.id/72997/3/FILE%20SKRIPSI%20TANPA%20BAB%204.pdf>

<sup>45</sup>Ekawati, R. (2009). Implementasi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Wilayah Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara. *Risalah Hukum*, 13-24.

1. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.
2. Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.
3. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau perusahaan Indonesia. Jangka waktu hak guna usaha adalah 25 tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan. Waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun.
4. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat

diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan dapat diletaki di atas tanah negara atau tanah hak milik.<sup>46</sup>

5. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain. Namun, hak tersebut muncul bukan karena perjanjian sewa atau perjanjian pengolahan tanah. Baik warganegara Indonesia maupun warganegara asing dapat memiliki hak pakai. Begitu pula badan hukum Indonesia dan badan hukum asing.<sup>47</sup>
6. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.<sup>48</sup>

### 3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun,

---

<sup>46</sup> Wenur, O. (2016). Konversi Hak Guna Bangunan Menjadi Sertifikat Hak Milik Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Administratum*, 4(1).

<sup>47</sup> Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78-92.

<sup>48</sup> Adminuniv, "Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria"20 <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atastanah-menurut-hukum-agraria/>

termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah<sup>49</sup> rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.<sup>50</sup> Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA, bahwa di selenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum (*rechtskadaster/legal cadastre*).

---

<sup>49</sup> Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta. Hlm. 460

<sup>50</sup> Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016), hal. 37

Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah

---

<sup>51</sup> Badan Pertanahan Nasional, 1993, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta. Hlm. 38

atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

- c. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

#### **D. Tinjauan Umum tentang jual beli tanah**

##### **1. Pengertian Jual Beli Secara Umum**

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>52</sup>

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya

---

<sup>52</sup> Tunaswati, A., & Lisdiyono, E. (2023). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 680/Pdt. G/2019/PN Sgr). *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 21-38.

kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

## 2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>53</sup>

Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan

---

<sup>53</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h.86

penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>54</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secaraserentak.

Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>55</sup> Struktur perjanjian jual beli tanah atau bangunan merupakan salah satu dasar hukum kekuatan hukum akta jual beli yang substansial.

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

<sup>55</sup> *ibid*, hlm.72

Selain itu, dokumen jual beli diperlukan untuk mengalihkan kepemilikan produk yang diperoleh atau dijual. Membeli properti dan bangunan memang sangat berharga, tetapi jika pembelian ini digabungkan dengan aset lain yang jauh lebih tidak diinginkan, menjadi lebih mudah untuk melakukan kejahatan seperti penipuan yang hanya merugikan satu orang.

Seorang notaris wajib menyiapkan akta jual beli secara resmi. Dokumen ini tidak dapat dianggap sebagai bukti yang sah di pengadilan jika dibuat oleh pihak yang tidak mematuhi pedoman. Mengikuti aturan yang sesuai. Melacak hak milik dan perjanjian penjualan sangat penting ketika membeli tanah atau real estat lainnya untuk memberikan ketenangan pikiran kedua belah pihak. Teks ini unik dan membuat asumsi tentang keadaan yang secara langsung relevan dengan proses produksi, bentuknya, dan tubuhnya. Akta jual beli harus dibuat oleh notaris, pejabat publik atau pemerintah yang memiliki reputasi baik karena tidak semua orang memenuhi syarat untuk membuatnya. Untuk mencegah penyalahgunaan, sangat penting untuk memahami tujuan dan aplikasi dokumen ini.<sup>56</sup>

Kedua belah pihak berkomitmen untuk menggunakan akta jual beli untuk membeli tanah atau properti lain dengan nama yang berbeda. Ingat tulisan ini, karena menjadi lebih bermasalah jika ada pihak yang

---

<sup>56</sup> Melan Yuniar, Evy Indriasari, & Tiyas Vika Widyastuti (2023) Bentuk Bentuk Penerapan Saniksi Atas Pelanggaran Etik Notaris. *Pancasakti Le Jeungal (PL)*, 12) 357-368 <https://doi.org/10.24905/plj.v12.39>

ditemukan telah berpartisipasi dalam penipuan. Tentu saja, penjual menggunakan dokumen ini untuk memastikan pembeli membayar sesuai dengan ketentuan perjanjian awal. Selain itu, akta kepemilikan dan perjanjian penjualan terkadang dikaitkan dengan akta jual beli properti; Namun, ada perbedaan antara keduanya.

### 3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>57</sup>

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang

---

<sup>57</sup> Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>. Diakses Tanggal 15 Desember 2024 Pukul 21:00.

menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung

serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
  - d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:<sup>58</sup>

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1

---

<sup>58</sup> Leliana, F., & Mashdurohatun, A. (2017). Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/ppat (Studi Kasus PT. Wahana Wijaya Lestari Reality Dengan Yo Swie Tjin). *Jurnal Akta*, 4(3), 305-312.

(satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **4. Tata Cara Jual Beli Tanah**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Susanto, Anwar, and Zaenal Arifin. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT. G/2020/PN TIM." *Hukum dan Demokrasi (HD)* 23.3 (2023): 124-134.

Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.<sup>60</sup>

#### **E. Jual Beli Tanah dibawah tangan**

Perjanjian jual beli dibawah tangan para pihak yang terlibat adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan antara penjual dan pembeli ini mengakibatkan adanya perikatan yang mengikat para pihak tersebut. Mengikatnya para pihak dengan perjanjian yang dibuat merupakan suatu

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, Hlm 143

akibat hukum yang harus ditaati paska terbentuknya perjanjian. Namun, tidak jarang salah satu pihak yang terlibat didalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya (*wanprestasi* / cidera janji).

Perbuatan tersebut dapat membuat pihak lain mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non-materiil. Atas kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian maka dikarenakan Indonesia merupakan negara hukum, sudah seharusnya para pihak tersebut mendapatkan perlindungan hukum tanpa melihat status sosial maupun ras dan suku. Permasalahan mendasar dalam perjanjian pada umumnya yaitu terjadinya wanprestasi dimana si pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau si pembeli tidak segera membayarkan uang yang telah diperjanjikan. Permasalahan lain yang dapat timbul adalah ahli waris dari si penjual tidak mengakui telah terjadi jual beli tanah tersebut atau si penjual berbuat sewenang-wenang terhadap tanah yang akan dijualnya.<sup>61</sup>

Pembuatan perjanjian baik itu dibawah tangan atau dengan akta jual beli dan pemindahan hak atas tanahnya dilakukan dihadapan PPAT dan dicatatkan pemindahan haknya ke kantor Pertanahan seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata, dimana penyerahan akan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara memindahkan salian otentik lengkap dengan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor

---

<sup>61</sup> 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), 144-150.

penyimpanan hipotik dan dengan membukukan dalam register. Dengan dilaksanakannya pemindahan hak melalui PPAT dan pencatatan hak atas tanah di kantor Pertanahan dapat memberi kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat serta untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak pembuat perjanjian itu sendiri untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang atau wanprestasi baik dari salah satu pihak atau pihak-pihak lain yang mengharapkan sesuatu atas keadaan tertentu sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan tidak menimbulkan keresahan. Apabila terjadi wanprestasi, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan yang dapat dilakukan oleh para pihak. perlindungan tersebut antara lain:<sup>62</sup>

1. Perlindungan terhadap penjual Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUH Perdata kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUH Perdata pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.
2. Perlindungan terhadap pembeli Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek

---

<sup>62</sup> Putriyadi, M. S., & Masriani, Y. T. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan. *Notary Law Research*, 3(2), 28-40.

perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUH Perdata dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi. Keabsahan jual beli tanah apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Perihal dalam Jual beli tanah, asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas membuat dan menentukan isi dari perjanjian yang dibuat tidak dapat diterapkan karena saat ini sudah ada undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jual beli atau pengalihan hak atas tanahnya, yaitu Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sahnya jual beli ini ditentukan oleh syarat materiil yaitu:

1. Syarat umum dalam perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdata);
2. Pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru;
3. Tidak melanggar ketentuan landreform;

4. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata sebagaimana Keputusan MA No. 123/K/1970.<sup>63</sup>

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan ini sah selama memenuhi syarat materiil diatas, namun Kepala Pertanahan akan menolak untuk dilakukan pendaftaran karena tidak adanya bukti yang sah terkait dengan jual beli tersebut. Sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional ini akan memproses pendaftaran tanah apabila pembuktian dari peralihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan akta PPAT. Setelah adanya akta jual beli dari PPAT yang membuktikan adanya peralihan hak atas suatu bidang tanah kemudian Kantor Badan Pertanahan akan memproses perubahan data kepemilikan dan balik nama pada sertipikat tanah tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat bukti berupa selembor kwitansi, meskipun telah ditanda tangani diatas materai namun kekuatan pembuktian dari surat jual beli dibawah tangan ini lemah, karena terdapat peluang untuk disangkal dan bukti tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk dilakukan pendaftaran tanah kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional karena jual beli tersebut tidak berdasarkan dengan ketentuan yang tercantum pada Peraturan Perundang Undangan.

---

<sup>63</sup> Prancisca Romana Dwi Hastuti, Toto Susmono Hadi, and Hartiwiningsih Hartiwiningsih. *Keabsahan Jual beli hak atas tanah dibawah tangan di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen (Tinjauan beberapa kasus terkait di Pengadilan negeri di surakarta)*. Diss. Sebelas Maret University, 2015.