

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI
KECAMATAN MRANGGEN)**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Farha Maemanah

Nim : 30302200108

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI
KECAMATAN MRANGGEN)**



Disusun oleh :

Farha Maemanah

Nim : 30302200108

Telah Disetujui

Pada tanggal, 29 Desember 2025 oleh:

Dosen Pembimbing



**Dr.,H.Umar Ma' ruf, S.H,Sp.N,M.Hum
NIDN : 0617026801**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI KECAMATAN
MRANGGEN**

Dipersiapkan dan Disusun oleh:

Farha Maemanah

Nim : 30302200108

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji:

Pada tanggal 25 Februari 2026

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

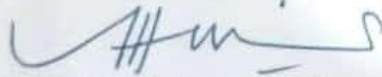
Ketua

Dr. H. Ahmad Hadi Prayitno, S.H, M.H

NIDN : 8832970018

Anggota

Anggota



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum

NIDN : 062105702



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N, M.Hum

NIDN : 0617026801

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. Jawade Hafidz, SH., MH.

NIDN: 210303038

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۖ ﴿٦﴾

Artinya : “Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.” (QS. Al Insyiroh :6)

"Keberhasilan bukanlah milik orang yang pintar. Keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha."
(BJ Habibie)

"Investasi pada diri sendiri itu harus diupayakan, dengan usaha keras secara konsisten, dan butuh pengorbanan".
(Najwa Shihab)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk

1. Kedua orang tua penulis Bapak Muflihah dan Ibu Mutmainah yang menjadi sumber kekuatan, kasih sayang untuk penulis. serta sebagai tanda bukti hormat dan rasa terima kasih yang tiada hentinya karena telah memberikan segalanya, dukungan, pengorbanan, doa dan limpahan kasih dan sayangnya kepada penulis.
2. Terimakasih untuk diri saya sendiri Farha Maemanah atas segala kerja keras, usaha, dan semangat untuk tidak menyerah dalam mengerjakan skripsi ini. Terimakasih kepada diri ini karena sudah mampu bertahan dan kuat dalam menjalani segala lika-liku kehidupan ini hingga sekarang.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Farha Maemanah

Nim : 30302200108

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI KECAMATAN MRANGGEN)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, tidak terdapat karya orang lain dan bebas dari peniruan orang lain kecuali yang secara tertulis mengacu ke daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam skripsi ini Adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 27 Februari 2026
Yang menyatakan



Farha Maemanah
30302200108

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Farha Maemanah

Nim : 30302200108

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI KECAMATAN MRANGGEN)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya diinternet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segalabentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 27 Februari 2026

Yang menyatakan



Farha Maemanah

3030220018

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim Assalamualaikum wr.wb

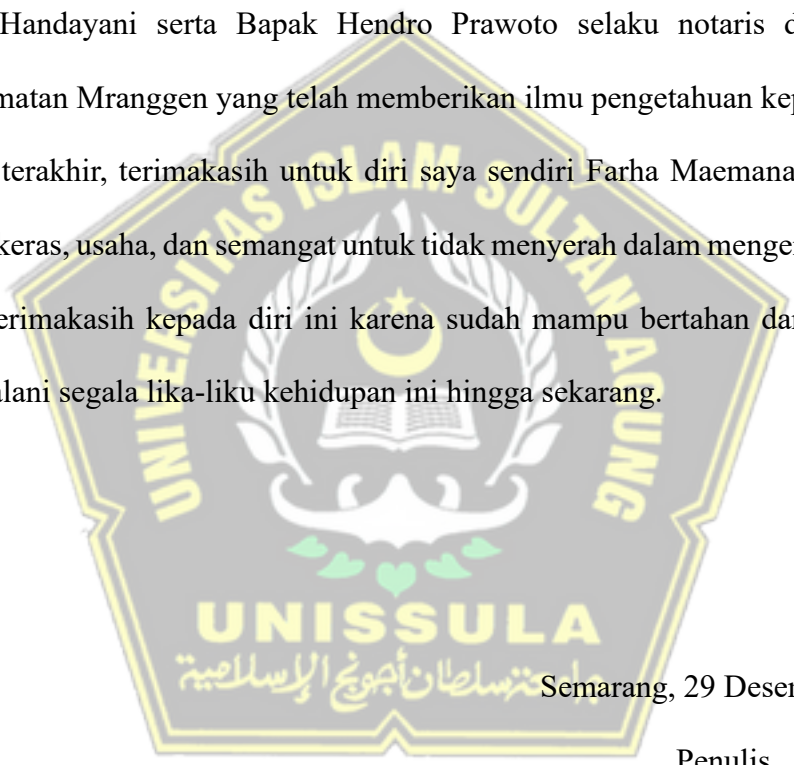
Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah serta memanjatkan doa kehadiran Allah swt yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan inayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI KECAMATAN MRANGGEN)”** Dalam mewujudkan suatu karya ilmiah ini, penulis tentu saja banyak sekali mengalami kendala dan hambatan maka dari itu penulis menyadari bahwa karya ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna, penulis juga ingin mengucapkan banyak terimakasih atas bantuannya selama ini kepada pihak-pihak terkait yaitu:

1. Prof. Dr. Bambang Tribawono, S.H., M.H. selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang sekaligus selaku Dosen Wali Penulis.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Prof. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekertaris I Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Dini Amalia, S.H., M.H. selaku Sekertaris II Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dr. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
9. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu selama penulis menjadi mahasiswa, semoga ilmu yang diberikan dapat bermanfaat dan menjadi amalan yang tidak akan terputus.
10. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Kedua orang tua tercinta Ayah (Muflihin) dan Ibu (Mutmainnah) tercinta sebagai tanda bukti hormat dan rasa terima kasih yang tiada hentinya karena telah memberikan segalanya, dukungan, pengorbanan, doa dan limpahan kasih dan sayangnya kepada penulis.
12. Lina Urwatul Izzah dan Fitri Zahiroh Mahfudzoh selaku kakak kandung yang telah menjadi motivasi hidup penulis untuk membahagiakan kedua orang tua dan keluarga.
13. Seluruh keluarga besar Bani Mahfudz dan Bani Ahmad Muthohar yang menjadi motivasi hidup penulis untuk menjadi sukses dan berhasil.
14. Serta teman-teman seperjuangan Angkatan 2022 selama belajar di Fakultas Hukum khususnya kelas B yang sudah menemani dan berjuang bersama. Terimakasih saya ucapkan juga kepada saudari Desy Rahmawati, Fadila Fitriana Danti, Ela Zuyinatul Ilma, Pembayun Arina Manasikana, Rahma Syasabil

Sheryna Marzuki, Nelli Noviyani, Siska Marta Puspitasari, Devita Alzazilah, Erika Febrianti, Sofia Nadila, Dyah Ayu Latifa yang selalu membantu di kala suka dan duka ,yang selalu mendukung, setia, menemani dan kebersamai penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

15. Terimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam menyusun skripsi ini, Kepala Desa Bapak Sutikno Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Ibu Sapta Wiji Handayani serta Bapak Hendro Prawoto selaku notaris dan PPAT di Kecamatan Mranggen yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
16. Yang terakhir, terimakasih untuk diri saya sendiri Farha Maemanah atas segala kerja keras, usaha, dan semangat untuk tidak menyerah dalam mengerjakan skripsi ini. Terimakasih kepada diri ini karena sudah mampu bertahan dan kuat dalam menjalani segala lika-liku kehidupan ini hingga sekarang.



Semarang, 29 Desember 2025

Penulis

Farha Maemanah
30302200108

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	6
C. TUJUAN PENELITIAN	6
D. MANFAAT PENELITIAN	6
E. TERMINOLOGI	8
F. METODE PENELITIAN	13
G. SISTEMATIKA PENULISAN	19

BAB II.....	21
TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Tanah	21
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	30
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	56
D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam	64
BAB III	68
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan	68
B. Faktor-faktor penyebab seorang pembeli melakukan jual beli tanah dibawah tangan.....	99
BAB IV	119
PENUTUP	119
A. KESIMPULAN	119
B. SARAN.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....	122
A. Al – Qur’an.....	122
B. Buku.....	122
C. Peraturan Perundang-Undangan	123

D.	Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah.....	124
E.	Lain - lain.....	127
F.	Internet.....	127



ABSTRAK

Penelitian ini membahas perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara langsung atau di bawah tangan di Kecamatan Mranggen. Cara ini masih sering terjadi karena masyarakat kurang memahami prosedur pertanahan yang benar serta mempertimbangkan kemudahan dalam melakukan transaksi tanpa melalui pejabat yang berwenang. Hal tersebut tidak sesuai dengan aturan hukum nasional, sehingga penelitian ini penting untuk mengevaluasi tingkat perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli berdasarkan UUPA dan KUHPerdara, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mendorong terjadinya transaksi tanah di bawah tangan. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan dalam menyelesaikan sengketa tanah dan meningkatkan kepastian hukum di masyarakat.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi yang bersifat deskriptif analitis. Data diperoleh melalui observasi di lapangan, wawancara, serta pengumpulan dokumen pendukung, dan diperkuat oleh bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menilai pelaksanaan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan tujuan hukum dalam konteks transaksi tanah di bawah tangan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum pembeli dalam jual beli hak atas tanah secara bawah tangan di Kecamatan Mranggen tidak memberikan perlindungan hukum yang baik bagi pembeli, meskipun secara perdata transaksi tersebut dianggap sah. Jual beli tanpa menggunakan akta PPAT tidak bisa digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan hak atas tanah, sehingga bisa menyebabkan masalah sengketa tanah. Adapun faktor - faktor pembeli yaitu faktor kebiasaan masyarakat, kepercayaan antar pihak, hubungan keluarga, keterbatasan ekonomi, serta anggapan bahwa prosedur resmi terlalu rumit dan mahal. Oleh karena itu, penggunaan akta PPAT dan pendaftaran tanah secara resmi sangat penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah tersebut sah secara hukum.

Kata kunci: Perlindungan hukum, Jual beli tanah, Di bawah tangan.

ABSTRACT

This study examines the legal protection afforded to buyers in land rights sales and purchases conducted directly or underhand in Mranggen District. This practice remains common due to a lack of understanding of proper land procedures and the perceived convenience of conducting transactions without going through authorized officials. This practice is inconsistent with national law, therefore, this study is crucial to evaluate the level of legal protection afforded to buyers under the Basic Agrarian Law (UUPA) and the Civil Code (KUHPerdota), and to identify factors that encourage underhand land transactions. The results of this study are expected to serve as a reference in resolving land disputes and increasing legal certainty in society.

This study uses a sociological juridical approach with descriptive analytical specifications. Data were obtained through field observations, interviews, and the collection of supporting documents, and were supported by primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis was conducted qualitatively to assess the implementation of legal protection, legal certainty, and legal objectives in the context of underhand land transactions.

This research shows that underhand land transactions in Mranggen District do not provide adequate legal protection for buyers, even though the transactions are considered valid under civil law. Sales without a PPAT deed cannot be used as a basis for land registration, potentially leading to potential disputes. This is due to factors such as social customs, trust between parties, family relationships, economic constraints, and the perception that official procedures are too complicated and expensive. Therefore, the use of a PPAT deed and official land registration are crucial to ensure the legal validity of land rights.

Keywords: Legal protection, Land sale and purchase, Uncertified.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) berlandaskan Pancasila, terutama sila kelima yang berbunyi "Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia," sebagai dasar dalam penyelenggaraan negara agar dapat menciptakan keadilan dan pemerataan kesejahteraan. Prinsip ini juga terdapat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang menegaskan komitmen negara untuk meningkatkan kesejahteraan umum serta melindungi seluruh bangsa Indonesia. Negara berkewajiban memastikan setiap warga memiliki hak atas kepastian hukum dan akses terhadap sumber daya ekonomi, salah satunya tanah. Dalam Pasal 28D ayat 1 UUD 1945 yang berbunyi: "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." Dan pasal 28G ayat 1 yang berbunyi:

"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi." Maka seseorang dalam kepemilikan hak atas tanah harus mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Sebagai negara kesejahteraan, Indonesia didasari oleh Pancasila yang tidak hanya menjadi dasar negara, tetapi juga memegang peran sebagai fondasi filosofis dari

sistem hukum dan kebijakan kesejahteraan nasional. Prinsip keadilan sosial yang terkandung dalam sila kelima Pancasila mengharuskan negara mengelola seluruh sumber daya alam demi mewujudkan kemakmuran rakyat secara adil dan berkelanjutan. Landasan filosofis ini kemudian diperkuat secara hukum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya dikendalikan oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya demi kesejahteraan rakyat.¹

Menurut Erna Sri Wibawanti, transaksi jual beli tanah menyebabkan perpindahan hak atas tanah dari orang yang menjual kepada pembeli secara tetap, seperti yang dikenal dalam hukum adat sebagai jual lepas. Namun, banyak pembeli yang memiliki niat baik tidak memiliki pemahaman yang cukup mengenai kelengkapan dokumen atau status lahan yang dibeli, sehingga berisiko mengalami kerugian jika kemudian muncul sengketa terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik sangat penting, terlebih karena hingga saat ini masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi tanpa dibuatkan akta resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²

Padahal, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, perpindahan hak

¹ Jurnal Keindonesiaan. 2024. "Pancasila sebagai Dasar Kebijakan Kesejahteraan Sosial di Indonesia."

² Wibawanti, Erna Sri. 2023. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanah." Jurnal Contemporary Studies in Jurisprudence.

harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dan kemudian didaftarkan agar pembeli mendapatkan kepastian hukum. Transaksi jual beli yang tidak dilakukan sesuai prosedur resmi ini dapat meningkatkan risiko sengketa dan melemahkan posisi hukum pembeli dalam upaya memperoleh perlindungan serta kepastian hak atas tanah.

Transaksi pembelian dan penjualan tanah tanpa sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah masih sering dilakukan oleh masyarakat, terutama hanya dengan menggunakan tanda terima tanpa dibuatkan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Praktik ini menciptakan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan dan sering memicu perselisihan, karena secara hukum sertifikat masih berada di tangan penjual meskipun tanah tersebut sudah diberikan kepada pembeli. Akibatnya, banyak konflik yang muncul di masa depan, baik diselesaikan secara kekeluargaan maupun melalui jalur hukum, dan berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Penelitian ini secara spesifik memfokuskan pada analisis mendalam mengenai beberapa aspek penting terkait perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang melakukan transaksi secara perjanjian di bawah tangan. Secara umum, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi tiga tujuan utama yang saling terkait. Pertama, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi serta menggambarkan berbagai bentuk perlindungan hukum yang berlaku bagi pembeli tanah dalam transaksi tersebut. Hal ini akan dilakukan tanpa dasar hukum yang kuat, melainkan dijelaskan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPer), sehingga menghasilkan gambaran yang lengkap mengenai mekanisme hukum yang tersedia bagi pembeli tanah dalam konteks transaksi di bawah tangan.³

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi nyata dalam meningkatkan pengelolaan hukum agraria, terutama dalam melindungi hak pembeli tanah yang melakukan transaksi secara lisan di Kecamatan Mrangen. Wilayah ini sering menghadapi masalah terkait sertifikasi dan pewarisan tanah. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pedoman dalam merancang kebijakan serta memberikan solusi nyata dalam menyelesaikan perselisihan tanah, bukan hanya di daerah tersebut, tetapi juga di lokasi lain yang mengalami tantangan serupa. Dengan demikian, penelitian ini memiliki nilai strategis dalam mendorong tercapainya kepastian hukum yang adil dan mampu merespons kebutuhan masyarakat agraris di Indonesia.⁴

Pemilihan topik ini sebagai judul skripsi tidak terlepas dari kondisi yang kerap dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, di mana masalah hukum terkait jual beli hak atas tanah sangat sering terjadi, terutama transaksi di bawah tangan. Penulis berharap melalui penelitian ini dapat memberikan pemahaman dan konsiderasi bagi para pembeli maupun penjual agar lebih berhati-hati dan paham akan aturan yang berlaku ketika melakukan transaksi jual beli tanah secara langsung tanpa melalui prosedur

³ Kartika Zahra, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang), *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 4, No. 6.

⁴ - Wibawanti, E.S. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah. Yogyakarta: Deepublish, Setiawan, D. (2021).

resmi. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya masalah hukum yang bisa merugikan para pihak yang terlibat serta memastikan bahwa perjanjian yang telah disepakati dapat dijalankan dengan baik tanpa adanya perselisihan di kemudian hari.⁵

Melihat kondisi dan urgensi tersebut, penelitian ini sangat relevan dilakukan. maka fokus penelitian ini dilakukan di Kecamatan Mranggen untuk dijadikan sebagai acuan penyelesaian sengketa tanah yang efektif dan berkeadilan. Selain itu, penelitian ini memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kondisi hukum pertanahan di daerah pedesaan yang acap kali luput dari perhatian dalam perumusan kebijakan nasional. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan bagi para pembuat kebijakan agar dapat merumuskan kebijakan pertanahan yang lebih inklusif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat desa.

Dengan landasan akademis dan kontekstual ini, penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan perlindungan hukum bagi konsumen tanah, serta memperkuat kepastian hukum yang adil di masyarakat Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, maka dilakukan Penelitian Berjudul:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI KECAMATAN MRANGGEN)”

⁵ Asta Tri Setiawan, 2021, PROBLEMATIKA KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANAH DI KAWASAN TRANSMIGRASI, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 4 No.1.

B. RUMUSAN MASALAH

Dengan mempertimbangkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, kami mengidentifikasi bahwa rumusan masalah akan meliputi :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan?
2. Apa faktor-faktor penyebab seorang pembeli melakukan jual beli tanah dibawah tangan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk mendapatkan hasil yang dapat diterapkan secara luas serta memberikan wawasan kepada para pembaca, terutama kepada para peneliti. Penelitian yang fokus pada lapangan (*field research*) memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan Untuk mengetahui apa faktor-faktor penyebab seorang pembeli melakukan jual beli tanah dibawah tangan
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab seorang pembeli melakukan jual beli tanah dibawah tangan

D. MANFAAT PENELITIAN

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis berharap agar hasil penelitian dapat memberikan manfaat baik dari segi teori maupun praktik bagi para pembaca, antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi pemikiran yang menambah wawasan keilmuan, khususnya terkait dengan permasalahan hukum yang sering terjadi dalam praktik jual beli tanah yang bertentangan dengan hukum perdata, hukum Islam, maupun hukum agraria di Indonesia. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi atau referensi bagi penelitian-penelitian berikutnya.⁶

2. Manfaat secara praktis

- Menjadi bahan masukan atau acuan bagi aparat penegak hukum dalam menangani kasus jual beli tanah di bawah tangan, terutama dalam hal peralihan hak milik yang tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Membantu kepala desa maupun pemerintah daerah dalam memberikan pemahaman dan solusi terkait jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di wilayah mereka, sehingga proses penyelesaian masalah lebih jelas dan terarah.

⁶ Nurul Miftahusshofa Tabroni, Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual, Jurnal Esensi Hukum, Volume 6 No. 2 Desember Tahun 2024

- Memberikan manfaat bagi masyarakat sebagai panduan ketika menghadapi kasus serupa, khususnya yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah tanpa akta resmi sehingga risiko hukum bisa diminimalkan.

Di samping itu, hasil penelitian dapat menjadi sumber bacaan penting bagi civitas akademika dan masyarakat luas yang memerlukan pengetahuan hukum praktis di bidang tanah.

E. TERMINOLOGI

Terminologi merupakan usaha untuk menguraikan makna suatu istilah secara jelas agar tidak menyimpang dari pemahaman yang tepat. Sedangkan judul penulisan ini. **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI KECAMATAN MRANGGEN)”**

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dipahami sebagai perpaduan dua konsep, yakni "perlindungan" dan "hukum." Perlindungan dimaknai sebagai segala sesuatu atau langkah yang bertujuan menjaga atau mempertahankan. Sementara itu, penegakan hukum merujuk pada penerapan aturan yang memiliki sifat mengikat dan memaksa. Norma-norma ini menentukan cara perilaku manusia saat berinteraksi dalam

masyarakat. Pihak yang berwenanglah yang membuat aturan tersebut, dan siapa pun yang melanggarnya akan menghadapi akibat hukum.⁷

2. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah cara yang umum dilakukan masyarakat untuk mengalihkan hak atas tanah. menurut hukum pertanahan di Indonesia, proses jual beli tanah harus memenuhi berbagai persyaratan secara formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu syarat penting dalam transaksi ini adalah membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB berfungsi sebagai bukti autentik yang memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian peralihan hak atas tanah (Harsono, 2008) Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, sehingga menimbulkan berbagai permasalahan hukum.⁸

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengalihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan cara yang resmi sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Jual beli tanah berdasarkan hukum adat adalah cara mengalihkan kepemilikan tanah dari si penjual ke si pembeli, dan prosesnya didasarkan pada tiga prinsip utama, yaitu:

⁷ 1. Ahmad, dkk. 2025. Perlindungan Hukum Terhadap Privasi Data Pribadi di Indonesia di Era Digital. Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS", Vol. IX, No. 1, Juni 2025. Samarinda: STIH Awang Long Press.

⁸ Febrian, dkk, 2024, "Perkembangan Hukum dan Penerapannya terhadap Jual Beli Tanah dalam Konteks Huku

- a. Asas Tunai adalah Semua uang harus dibayarkan secara lengkap saat transaksi berlangsung Tidak boleh ada pembayaran dalam bentuk uang muka atau cicilan.
- b. Asas Terang adalah Transaksi harus dilakukan terbuka di depan pejabat adat atau kepala desa, agar seluruh masyarakat tahu bahwa ada perpindahan hak atas tanah tersebut.
- c. Asas Riil adalah Tanah harus diberikan secara langsung setelah pembayaran dan proses penjualan selesai. cukup memiliki surat perjanjian saja tidak cukup, tetapi harus ada tindakan nyata berupa pengosongan tanah di lapangan.⁹

Dasar Hukum dalam Al-Qur'an di Surah Al-Baqarah (2) ayat 275 Yang berbunyi

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ

⁹ Agus Taumba, M. Alpi Syahrin, 2024, Tinjauan Hukum Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif KUH Perdata, Jurnal Kajian Ilmu Hukum Vol. 3 No. 1

رَبِّهِۦ فَانْتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ

فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), 'Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba,' padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Maka barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."

Ayat ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli (termasuk jual beli tanah) adalah halal, selama tidak mengandung unsur riba atau penipuan.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan negara yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang menjadi obyek hak. Hak atas tanah merupakan salah satu bentuk hak kekayaan yang diatur dalam hukum agraria. Menurut

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). hak atas tanah adalah hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan Negara yang memberi wewenang kepada yang berhak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang menjadi obyek hak tersebut. Hak atas tanah dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:¹⁰

- a) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.
- b) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak pakai, hak sewa, dan hak gadai.

4. Dibawah Tangan

Perbuatan hukum melalui akta di bawah tangan merupakan tindakan yang dilakukan secara sengaja oleh para pihak untuk dijadikan alat bukti, tanpa keterlibatan atau campur tangan pejabat umum. Dengan kata lain, akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat dan disepakati oleh para pihak sebagai bukti hukum, namun tidak disusun oleh, atau di hadapan, pejabat berwenang seperti notaris atau PPAT.¹¹

Akta semacam ini baru memiliki kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga apabila disertai dengan suatu pengesahan dalam bentuk pernyataan yang bertanggal, yang dibuat oleh notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini sejalan dengan yang tertuang dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

¹⁰ Budi Santoso. 2023. Hukum Pertanahan Indonesia. Malang: Intrans Publishing

¹¹ <http://de-notaris.blogspot.com>

5. Studi dan Kecamatan Mranggen

Studi adalah kegiatan atau proses yang dilakukan secara teratur dan terstruktur untuk memahami, menganalisis, dan mendapatkan pengetahuan serta informasi mengenai suatu topik, fenomena, atau masalah tertentu. Dalam melakukan studi, dapat digunakan berbagai cara seperti mengamati, mengumpulkan data melalui wawancara atau kuesioner, menganalisis informasi yang sudah penulis dapat, serta melakukan percobaan untuk mendukung tujuan penelitian.

Dalam beberapa tahun terakhir, pertumbuhan penduduk dan peningkatan aktivitas telah mengubah cara lahan digunakan di Kecamatan Mranggen, yang merupakan bagian dari Kabupaten Demak yang memiliki otonomi. Perubahan yang terjadi antara lain adalah pergeseran dari lahan yang tidak terbangun ke lahan yang sudah terbangun, serta perpindahan dari area perdesaan ke kawasan permukiman perkotaan. Saat ini, pertumbuhan lahan terbangun terjadi secara signifikan karena adanya investasi besar dalam pengembangan perumahan di empat desa, yaitu Desa Mranggen, Brumbung, Batusari, dan Kebonbatur.¹²

F. METODE PENELITIAN

Metode merupakan serangkaian langkah, prinsip, dan prosedur yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah suatu proses pemeriksaan yang dilakukan dengan cermat, tekun, dan menyeluruh terhadap

¹² Hidayati, Tri, dkk. 2022. Dampak Alih Fungsi Lahan Terhadap Ekosistem Perkotaan. Surabaya: Airlangga University Press.

fenomena tertentu guna menambah wawasan manusia. Dengan demikian, metode penelitian dapat diartikan sebagai proses yang mencakup prinsip-prinsip dan prosedur dalam menyelesaikan permasalahan yang muncul selama pelaksanaan penelitian. Metode penelitian yang digunakan harus disesuaikan dengan disiplin ilmu dan objek yang menjadi fokus penelitian. Untuk mendapatkan data yang relevan dengan pembahasan skripsi ini, diterapkan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Jenis metode pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah yuridis sosiologis. Apa yang dimaksud dengan yuridis adalah tujuan berdasarkan undang-undang dan peraturan yang berlaku, terutama hukum dan peraturan, sementara sosiologis mengacu pada implementasi dan fakta yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis dapat disebutkan oleh penelitian lapangan, yang meneliti ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang telah terjadi dalam kehidupan masyarakat. Ini berarti bahwa studi yang dilakukan pada situasi aktual atau kondisi nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang diperlukan.¹³

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi Penelitian yang dipakai ialah deskriptif analisis. Dalam penelitian ini analisis tidak keluar dari ruang lingkup, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep atau sifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan seperangkat data, atau menunjukan

¹³ Soerjono Soekanto, Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal: 17

perbandingan atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lain. Hal ini bertujuan untuk membuat sesuatu gambaran tentang suatu keadaan secara objektif dalam suatu situasi. Dalam penelitian ini menghasilkan uraian atau menggambarkan terkait perlindungan hukum jual beli hak atas tanah dan factor-faktor melakukan jual beli tanah bawah tangan.

3. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh secara langsung dari objek yang sedang diteliti serta dari pihak yang berwenang memberikan informasi. Sumber data primer bisa berupa kata-kata maupun perilaku yang diamati atau diperoleh melalui wawancara di lapangan.¹⁴

1) Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang diperoleh melalui inventarisasi dokumen resmi yang kemudian dicatat berdasarkan keterkaitan dengan pokok masalah penelitian. Selain istilah dan tindakan yang menjadi sumber data utama, data tambahan seperti dokumen juga diperlukan sebagai sumber data sekunder. Dalam penelitian ini, data sekunder dikumpulkan menjadi 3 (tiga) kategori bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

¹⁴ Burhan Bungin, Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi (Jakarta: Prenada Media Book, 2013), 128.

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat, yaitu berupa peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a) Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang penetapan PERPU Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
- b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 338 Tahun 2022 tentang pembeli beriktikad baik.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan sumber yang menyediakan penjelasan dan informasi pendukung dalam penelitian ini, meliputi buku-buku hasil penelitian, artikel,

arsip, karya para ahli, serta sumber dari internet yang berhubungan dengan penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah. Buku-buku yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini adalah sumber yang bertujuan untuk memberikan landasan teoritis serta gambaran terhadap praktik dan konsekuensi hukum yang muncul dari desa-desa terhadap perjanjian jual beli tanah bawah tangan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang berfungsi sebagai penghubung atau pendukung dalam menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, contohnya seperti kamus hukum, kamus bahasa, dan ensiklopedia.¹⁵

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hal ini dikarenakan peneliti harus langsung terjun ke lapangan dan berinteraksi secara langsung untuk menggali serta mengumpulkan data, sehingga fenomena yang sedang diteliti dapat dipahami secara mendalam dan jelas. Adapun teknik-teknik tersebut dijelaskan sebagai berikut:

a. Observasi

Dalam penelitian kualitatif, observasi diartikan sebagai proses observasi secara langsung terhadap objek yang diteliti. Tujuannya adalah untuk memahami kebenaran, situasi, kondisi, konteks, ruang, serta makna yang terkandung, sebagai bagian dari pengumpulan data penelitian. Melalui observasi, peneliti dapat

¹⁵ Wasty Soemanto, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hal: 20

mempelajari perilaku objek dan juga memahami makna yang terkandung dalam perilaku tersebut.

b. Wawancara

Penulis melakukan wawancara terhadap narasumber secara langsung agar mendapatkan informasi, tanggapan, pendapat dan keyakinan terkait jual beli hak atas tanah dibawah tangan. Wawancara merupakan suatu bentuk percakapan yang dilakukan dengan tujuan tertentu. Percakapan ini melibatkan dua pihak, yaitu pewawancara, yaitu orang yang mengajukan pertanyaan, dan narasumber atau terwawancara, yaitu orang yang menjawab pertanyaan tersebut. Tujuan utama wawancara adalah untuk mengumpulkan informasi mengenai individu, peristiwa, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian, dan aspek lainnya.

Dalam konteks penelitian ini, wawancara dilakukan secara langsung dengan narasumber yang relevan terkait judul perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah dibawah tangan di kecamatan mranggen. Obyek wawancara penulis adalah:

- a. Kepala Desa (Bapak Sutikno, S.E)
- b. Pembeli (Siti Kotijah)
- c. Penjual (Ocky Mardiono)
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Mranggen (Ibu Septa Wiji Handayani., S.H, M.Kn) dan (Bapak Hendro Prawoto., S.H., M.Kn)

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

- a. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Lokasi dipilih berdasarkan beberapa pertimbangan, di antaranya daerah yang masih ditemukan praktik jual beli hak atas tanah secara tidak resmi, khususnya di wilayah pedesaan. Selain itu, masih banyak terjadi transaksi tanah yang tidak melalui prosedur notaris atau PPAT, melainkan hanya diakui dengan tanda tangan kesaksian dari perangkat desa setempat. Karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis mekanisme tersebut.
- b. Subjek penelitian dalam skripsi ini adalah para pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam praktik jual beli hak atas tanah bawah tangan di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. Subjek penelitian mencakup: masyarakat yang berperan sebagai pembeli tanah, Kepala Desa, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6. Analisis Data

Penulis memakai penelitian deskriptif kualitatif merupakan salah satu bentuk dari penelitian kualitatif. Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara berkelanjutan, yaitu selama pengumpulan data berlangsung maupun setelah pengumpulan selesai pada rentang waktu tertentu. Saat melakukan wawancara, peneliti langsung menganalisis jawaban yang diberikan oleh responden. Jika hasil analisis jawaban tersebut dirasa belum memadai, peneliti akan mengajukan pertanyaan tambahan hingga data yang diperoleh dianggap cukup valid dan dapat dipercaya.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Struktur penulisan skripsi ini akan dibagi menjadi 4 (empat) bab, yang masing-masing terdiri atas:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I ini, berisi pengantar yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II, akan diuraikan mengenai tinjauan umum tentang hak penguasaan tanah, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah dan perpektif hukum islam tentang tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini memuat topik utama yang berisi deskripsi mengenai objek yang akan dianalisis atau diteliti, dalam hal ini yaitu tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan dan faktor-faktor penyebab seorang pembeli melakukan jual beli tanah dibawah tangan.

BAB IV PENUTUP

Pada Bab IV ini disajikan sebagai bab penutup yang memuat kesimpulan terkait permasalahan yang telah dibahas sebelumnya. Selain itu, bab ini juga berisi saran-saran yang diberikan oleh penulis sebagai tanggapan terhadap permasalahan yang dibahas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Penguasaan Tanah

Hak penguasaan tanah secara umum dalam hukum agraria Indonesia merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah. Hak ini dilengkapi dengan sejumlah kewenangan, kewajiban, serta larangan yang diatur secara hukum. Hak penguasaan tanah mencakup hubungan yuridis dan fisik, di mana negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah serta menentukan jenis-jenis hak yang dapat dimiliki dan mengatur penggunaan tanah sesuai dengan kepentingan bangsa dan negara.

Dalam sistem pertanahan Indonesia, konsep hak penguasaan tanah berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa seluruh bumi, air, serta kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi rakyat Indonesia. Tujuan dari penguasaan tanah ini adalah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya. Hak penguasaan tanah bukan berarti hak milik, tetapi merupakan dasar hukum untuk memberikan dan mengatur hak milik, hak guna usaha, serta hak lainnya terhadap tanah. Penguasaan tanah terdiri dari dua bagian, yaitu

aspek pribadi dan aspek umum, serta memberikan hak untuk menggunakan tanah yang diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan.¹⁶

Penguasaan dapat dimaknai secara fisik maupun secara yuridis. Penguasaan ini juga memiliki aspek privasi serta aspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis merupakan penguasaan yang berdasarkan suatu hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum, yang pada umumnya memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengendalikan secara fisik tanah yang dimilikinya. Misalnya, pemilik tanah memiliki hak untuk menggunakan atau memperoleh manfaat dari tanah tersebut, dan tanah tersebut tidak diberikan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik, tetapi dalam kenyataannya, penguasaan fisik tanah itu dilakukan oleh pihak lain. Misalnya, seseorang yang memiliki tanah tidak menggunakan tanahnya sendiri, melainkan menyewakannya kepada orang lain. Dalam hal ini, secara hukum tanah tersebut masih dimiliki oleh pemiliknya, tetapi secara nyata, pengelolaannya dilakukan oleh penyewa tanah.

Ada juga bentuk penguasaan secara hukum yang tidak memberi kekuasaan untuk menguasai tanah secara fisik, seperti kreditur (bank) yang memiliki hak jaminan atas tanah, mereka memiliki hak penguasaan secara hukum atas tanah yang digunakan sebagai jaminan, namun secara fisik tanah tersebut tetap berada di bawah kepemilikan orang yang memiliki hak atas tanah tersebut. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah

¹⁶ Lutfi hakim Ramadhani, 2024, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Oeh Masyarakat Kadiangu Tanpa Memiliki Sertipikat (Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak), Skripsi Fakultas Hukum, Semarang, hal. 22

digunakan dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang bersifat publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960.¹⁷

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah meliputi sejumlah wewenang, kewajiban, dan larangan yang diberikan kepada pemegang hak tersebut dalam melakukan hal-hal tertentu terhadap tanah yang dihaki. Hal-hal yang boleh dilakukan, wajib dilakukan, atau dilarang dilakukan oleh pemegang hak tersebut merupakan bagian dari hak penguasaan itu sendiri. Hal-hal ini menjadi acuan atau bahan pertimbangan untuk membedakan berbagai jenis hak penguasaan yang diatur dalam Hukum Tanah. Penyusunan hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua bagian, yaitu.¹⁸

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum adalah hak yang memberikan Wewenang kepada seseorang atau badan hukum untuk secara sah menguasai dan menggunakan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hak penguasaan atas tanah ini belum terkait dengan tanah sebagai objek serta orang atau badan hukum tertentu yang menjadi pemegang hak tersebut.

Berikut ini ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah:

a. Menentukan nama dari hak penguasaan yang bersangkutan.

¹⁷ P. Konstitusi, S. Negara, and M. Maju, 2014, "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal," vol. 2.

¹⁸ C. Review, J. Penelitian, and H, Januari 2023, COURT REVIEW, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3, No. 1, , pp. 28–34.

- b. Menentukan isi, yaitu memutuskan apa yang boleh, wajib, atau dilarang dilakukan oleh pihak yang memiliki hak, serta masa waktu berlakunya hak tersebut.
- c. Mengatur mengenai subjeknya, yaitu siapa yang berhak menjadi pemegang hak dan syarat-syarat dalam penguasaannya.
 - d. Mengurus urusan terkait tanahnya.
2. Hak kepemilikan atas tanah sebagai hubungan hukum yang nyata

Hak penguasaan atas tanah ini merupakan hubungan hukum yang berlaku secara spesifik, terkait dengan tanah tertentu sebagai objeknya, serta orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang hak tersebut.

Beberapa ketentuan yang berlaku dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Menentukan hal-hal mengenai penciptaan hubungan hukum yang konkret, dengan menggunakan nama atau sebutan tertentu yaitu hak penguasaan atas tanah.
- b. Menyatakan hal-hal terkait dengan pembebanan hak tersebut dengan hak-hak lainnya.
- c. Menentukan hal-hal yang berkaitan dengan pengalihan hak kepada pihak lain artinya menetapkan syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi saat memindahkan hak tersebut ke orang lain.
- d. Menyebutkan hal-hal terkait dengan penghapusan hak tersebut.
- e. Menentukan hal-hal terkait dengan pembuktian hak tersebut.

Dalam hukum pertanahan nasional, terdapat berbagai hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan disusun dalam susunan hierarki seperti berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 UUPA, adalah hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi. Hak yang berdemensi public dan privat (kepunyaan), mencakup seluruh tanah yang berada di wilayah Negara Indonesia. Tanah ini merupakan milik Bersama bangsa Indonesia yang abadi dan menjadi dasar bagi adanya hak-hak penguasaan tanah lainnya. Serta tugas wewenang bangsa Indonesia yang pertama public seperti mengelola, mengatur sumber daya alam.

Pengaturan mengenai hak bangsa Indonesia terdapat dalam undang-undang tersebut. bahkan dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA disebutkan bahwa:

- a) Seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan tanah air yang dimiliki oleh seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai satu bangsa.
- b) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk sumber daya alam yang ada di dalam wilayah Republik Indonesia, adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Bumi, air, dan ruang angkasa tersebut merupakan bagian dari kekayaan nasional yang dimiliki oleh rakyat Indonesia.
- c) Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, serta ruang angkasa, seperti yang disebutkan dalam ayat (2), adalah hubungan yang abadi.

2. Hak Mengusai dari Negara

Pengelolaan tanah di seluruh wilayah Indonesia tidak mungkin dilakukan secara langsung oleh seluruh rakyat, maka kewenangan ini diserahkan kepada Negara Republik Indonesia sebagai wakil seluruh bangsa (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Dari sini muncul hak penguasaan negara atas tanah yang semata – mata bersifat publik. Tujuannya, sesuai Pasal 2 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960, adalah untuk mewujudkan kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat, yakni kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, serta makmur.¹⁹

Serta dalam peraturan pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah.

Pelaksanaan hak menguasai yang dimiliki oleh Negara dapat diberikan kepada Pemerintah Daerah serta masyarakat hukum adat, selama hal tersebut diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Selain itu, sebagian kewenangan ini juga bisa dialihkan ke Badan Otoritas, Perusahaan Negara, dan Perusahaan Daerah melalui pemberian Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah tertentu.

¹⁹ K. Yang, M. Esa, and K. Sosial, 2020 “Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *no. 5*.

Negara juga memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan SDA nasional. Maka negara berkewajiban untuk :

- Segala bentuk pemanfaatan bumi, air dan serta hasil yang didapat didalamnya (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmura dan kesejahteraan Masyarakat.
- Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat didalam atau diatas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat
- Mencegah rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat dialam dan diatas

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat untuk menguasai tanah yang masih berupa hutan belukar dan berada dalam wilayah mereka. Hak ini bisa digunakan untuk kepentingan masyarakat hukum adat dan anggotanya sendiri, atau untuk kepentingan pihak luar dengan seizin kepala masyarakat hukum adat dan membayar uang pengakuan yang disebut "recognitie".

Hak ulayat terdiri dari hak ketua, hak milik dan hak pengelolaan hukum adat. Serta Hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu masyarakat hukum adat terhadap tanah

dan lingkungan wilayahnya. Hak ini memberi kewenangan kepada penguasa adat untuk mengelola dan mengatur penggunaan tanah milik masyarakat hukum adat tersebut.²⁰

Dengan kata lain, hak ulayat memberi wewenang kepada masyarakat hukum adat untuk menggunakan dan mengatur segala hal yang berkaitan dengan tanah dan lingkungan wilayahnya, di bawah pimpinan kepala adat. Subyek dari hak ulayat adalah Masyarakat Hukum Adat, yang terdiri dari para anggota masyarakat hukum adat serta Ketua dan para Tetua Adat. Seluruh anggota masyarakat hukum adat bersama-sama memiliki hak yang bersifat keperdataan terhadap wilayah adat tersebut. Ter Haar mengatakan bahwa anggota masyarakat hukum adat dapat menggunakan hak pertuannya, artinya mengambil manfaat dari tanah tersebut, tentu dengan seizin Ketua Adat. Hak untuk menggunakan tanah ini, jika dilakukan secara terus-menerus dan lama, dapat menjadi bagian dari hak ulayat sebagai hak individu. Proses ini disebut sebagai proses individualisasi hak ulayat.²¹

4. Hak Perorangan atau Individual

Hak tanah tersebut adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan, menguasai, dan atau mengambil manfaat tertentu atas suatu bidang tanah tertentu. yang terdiri dari:

a. Hak atas tanah

²⁰ Oloan Sitorus, 2006, Kebijakan Tanah Kapita Selekt Perbandingan Hukum Indonesia, *Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta, hal 11

²¹ Wignjodipoero dan Soerojo, 1984, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, Hal 19

Hak atas tanah adalah Hak ini adalah hak untuk menguasai tanah yang memberi izin kepada pemiliknya untuk menggunakan lahan tersebut untuk keperluan pribadi atau bisnis, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya penulis akan jelaskan di sub bab 2.

b. Hak atas tanah wakaf

Hak wakaf merupakan Penguasaan atas tanah tertentu yang sebelumnya merupakan hak milik (wakaf), yang dipisahkan oleh pemiliknya dari harta kekayaannya dan diselenggarakan secara tetap untuk kepentingan ibadah atau kepentingan umum lainnya sesuai ajaran agama Islam, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UUPA jo Pasal 1 PP No.28 Tahun 1977.

c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)

Hak tanggungan adalah salah satu lembaga jaminan dalam hukum tanah nasional yang memberikan hak penguasaan atas tanah. Hak ini memberi wewenang kepada kreditor tertentu untuk menjual tanah yang digunakan sebagai jaminan agar utang tertentu dapat dibayar. (Pasal 57 UUPA jo Pasal 1 UU No.4 tahun 1996)

d. Hak milik atas satuan rumah susun

Hak milik atas satuan rumah susun adalah Hak ini berlaku untuk kepemilikan unit rumah susun yang merupakan bagian dari bangunan bertingkat, dengan status hukum yang mengenai unit sebagai objek yang berdiri di atas tanah tertentu. Hak ini bisa berupa hak milik atas unit rumah susun dan termasuk dalam hak-hak individu atas tanah.

Menurut PP Nomor 18 tahun 2021 pasal 1 hak milik atas satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

5. Hak Pengelola

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hak pengelolaan berarti hak penguasaan yang dimiliki oleh negara, dengan kewenangan dalam pelaksanaannya sebagian diberikan kepada pemegang hak tersebut. Serta dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 tahun 2021 hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang.²²

Hak pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit dalam UUPA, namun terdapat dalam penjelasan umum yang menyatakan bahwa berdasarkan tujuan tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan tertentu dengan hak tertentu sesuai dengan peruntukan dan keperluan, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Selain itu, negara juga dapat memberikan tanah dalam bentuk pengelolaan kepada badan penguasa (seperti departemen atau jawatan) untuk digunakan dalam menjalankan tugasnya masing-masing.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

²² Peraturan Pemerintah, 2021, No. 18

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi tersebut, yang memiliki batas, ukuran, dan dimensi, yaitu panjang serta lebar. Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa tanah mencakup permukaan bumi serta ruang di atasnya, yang merupakan hadiah dari Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu, tanah merupakan bagian permukaan bumi yang dapat dimiliki oleh seseorang atau badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³

Menurut UUPA, hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk memiliki dan menguasai permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah bisa dimiliki sendirian atau bersama orang lain serta badan hukum lainnya, berdasarkan hak menguasai negara. Hanya permukaan bumi yang bisa dimiliki oleh seseorang, dengan memperhatikan prinsip tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang sesuai dengan pembangunan berkelanjutan. Meskipun hak atas tanah adalah hak yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain, tetap ada batasan, terutama terkait penemuan barang bersejarah atau barang bernilai lainnya yang berada di bawah permukaan bumi. Hak memanfaatkan tanah, seperti eksploitasi dan penelitian, diberikan oleh negara kepada badan hukum Indonesia dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat

²³ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

dan kemakmuran nasional, yang mencakup tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

Dan menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 pasal 1 hak atas tanah adalah hak yang didapatkan melalui hubungan hukum antara seseorang yang memiliki hak dengan tanah tersebut. Hak ini mencakup ruang di atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah, serta memberi kekuasaan kepada pemegang hak untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, dan merawat tanah tersebut. Hak atas tanah ini mencakup berbagai hak yang sah, yang memungkinkan pemegang hak melakukan segala kegiatan terkait tanah selama masih dalam batas hukum yang berlaku.²⁴

Negara memiliki kontrol atas tanah dan wajib memanfaatkan tanah tersebut untuk kesejahteraan rakyat, sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, serta sumber daya alamnya harus dikuasai dan dimanfaatkan secara maksimal demi kesejahteraan rakyat. Untuk memperjelas aturan ini, terdapat penjelasan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa negara memiliki kendali penuh atas bumi, air, ruang angkasa, serta sumber daya alam yang ada di dalamnya. Kewenangan ini memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk mengatur penggunaan dan pemeliharaan tanah, serta menetapkan peraturan hukum terkait hak atas tanah dan interaksi hukum yang terjadi di dalamnya.

²⁴ Dina Jessica & Ana Silviana, 2023, Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang, Jurnal Hukum Unissula, Vol. 39, No. 1, hal. 31,

Negara memiliki wewenang untuk menguasai tanah, bukan hanya dalam hal kepemilikan fisik, tetapi juga dalam penggunaan, persediaan, pemeliharaan tanah, serta mengatur aspek hukum yang berkaitan. Hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU Nomor 5 Tahun 1960. Selain itu, negara bertanggung jawab untuk membuat peraturan tentang penggunaan, peruntukan, dan pengelolaan sumber daya alam seperti bumi, air, dan ruang angkasa. Negara juga berwenang menentukan hak-hak yang muncul dari penguasaan tersebut serta mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum dengan sumber daya alam tersebut.

Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

Kewajiban yang dapat dipenuhi oleh pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Tanah yang dikuasainya tidak boleh dibiarkan tertelantarkan.
- b. Tanah yang dikuasainya harus selalu mempunyai peran sosial.
- c. Tanah yang dikuasai atau digunakan tidak boleh mengganggu kepentingan umum.

Serta hak atas tanah yang dibagi antara primer dan sekunder antara lain :

- a) Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak yang berasal dari tanah negara, mencakup hak milik, hak pengusahaan, hak bangunan pada tanah negara, dan hak pakai atas tanah negara.
- b) “Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak yang berasal dari individu atau pihak lain, mencakup hak guna bangunan atas tanah pihak lain, hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan,

hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.”

- c) “Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak yang berasal dari individu atau pihak lain, mencakup hak guna bangunan atas tanah pihak lain, hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.”

Adapun Jenis-jenis Hak Atas Tanah Yang Umum Adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik

a. Pengertian Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) merupakan hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menjelaskan bahwa hak milik dapat berpindah dan diberikan kepada pihak lain. Hal ini sesuai dengan definisi yang diberikan oleh Boedi Harsono yang mengartikan Hak Milik adalah "hak untuk turun dan memberi izin menggunakan sesuatu untuk keperluan apa pun selama waktu yang tidak terbatas, selama tidak ada larangan khusus terhadap penggunaannya".²⁵

²⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

Hak Milik adalah hak yang bisa diwariskan secara turun-temurun dan memiliki kuasa penuh untuk menguasai, menggunakan, menikmati hasil, serta mengalihkan tanah beserta bangunan, tumbuhan, benda yang melekat, ruang di atas tanah, dan ruang di bawah tanah (Pasal 20 ayat 1 PP 18/2021). Ini termasuk hak yang abadi yang mewakili kepemilikan pribadi secara bertanggung jawab, di mana pemilik memiliki kemampuan untuk menjual, memberikan hadiah, mewariskan, atau menggadaikan tanah tanpa ada batasan tertentu (Pasal 24). seperti Tanah rumah pribadi yang bisa diwariskan selamanya. Hak Milik adalah hak yang bisa diwariskan secara turun-temurun dan memiliki kuasa penuh untuk menguasai, menggunakan, menikmati hasil, serta mengalihkan tanah beserta bangunan, tumbuhan, benda yang melekat, ruang di atas tanah, dan ruang di bawah tanah (Pasal 20 ayat 1 PP 18/2021). Ini termasuk hak yang abadi yang mewakili kepemilikan pribadi secara bertanggung jawab, di mana pemilik memiliki kemampuan untuk menjual, memberikan hadiah, mewariskan, atau menggadaikan tanah tanpa ada batasan tertentu (Pasal 24). seperti Tanah rumah pribadi yang bisa diwariskan selamanya.

Turun-temurun menunjuk pada hak yang dapat diteruskan secara berkelanjutan kepada ahli waris sesuai dengan garis keturunan, tanpa hilang atau kembali ke pemilik awal ketika terjadi perpindahan kepemilikan. Hak ini bersifat permanen dan menjamin kesinambungan kepemilikan antar generasi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.²⁶

²⁶ AP. Parlindungan, 1986, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

Terkuat artinya.²⁷

- 1) Masa berlaku hak tidak terbatas.
- 2) Adanya hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak terpenuhi artinya:
 - a) Hak Milik memberi kuasa yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lainnya.
 - b) Hak Milik merupakan dasar dari hak-hak lainnya.
 - c) Hak Milik tidak bergantung pada hak-hak lainnya.
 - d) Dilihat dari penggunaannya, Hak Milik tidak memiliki batasan.

Sifat hak milik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 UUPA memang berbeda dengan hak-hak lain, namun hal ini tidak berarti hak milik bersifat mutlak, tanpa batas, atau kebal terhadap tuntutan hukum. Hak milik tetap tunduk pada pembatasan dan aturan yang berlaku demi kepentingan umum. Sifat seperti itu justru bertentangan dengan hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata 'terkuat' dan 'terpenuhi' hanya digunakan untuk membedakan hak milik dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya. Tujuannya adalah menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang bisa dimiliki oleh seseorang, hak milik adalah yang paling kuat dan paling lengkap.²⁸

Menurut Pasal 21 UUPA, hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh:

²⁷ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

²⁸ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

- 1) Warga Negara Indonesia tanpa membedakan antara yang lahir di Indonesia maupun yang memiliki keturunan asing.
 - 2) Pemerintah menetapkan badan hukum sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 sebagai entitas resmi yang memiliki kewenangan legal untuk mendapatkan hak milik atas tanah. Penetapan ini dilakukan sesuai dengan regulasi yang berlaku, sehingga badan hukum tersebut harus memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diatur untuk memperoleh serta menggunakan hak milik tersebut secara sah dan terbatas. Dengan demikian, status badan hukum ini bukan sekadar formalitas, melainkan didasarkan pada legitimasi hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan kepemilikan tanah dalam kerangka peraturan agraria nasional, antara lain :
 - Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - Perkumpulan koperasi pertanian yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963 merupakan organisasi legal yang diakui untuk memiliki hak milik atas tanah secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan.
 - Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah berkonsultasi dengan Menteri Agama.
 - Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria setelah mendengar pendapat dari Menteri Sosial.
- b. Penghapusan Hak Milik

Hak milik dapat dihapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- 1) Tanah tersebut menjadi milik negara .
 - a) Karena haknya dicabut berdasarkan pasal 18, untuk kepentingan umum.
 - b) Karena pemilik tanah menyerahkan tanahnya secara sukarela.
 - c) Karena ditinggalkan atau tidak dirawat lagi.
 - d) Karena ketentuan dipasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- 2) Tanah tersebut lenyap atau tidak ada lagi

2. Hak Guna Usaha

a. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengelola tanah negara untuk kepentingan pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan. Hak ini memungkinkan pemegangnya membangun sarana usaha, mengambil hasil, dan alihkan hak tersebut dengan izin (Pasal 27 ayat 1 PP 18/2021). Hak ini terbatas dan bertujuan untuk mendorong pengembangan usaha yang produktif tanpa mengubah status tanah sebagai milik negara. seperti Lahan perkebunan sawit milik perusahaan, di mana pemegang HGU yang mengelolanya, tetapi tanah tersebut tetap milik pemerintah.

HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang berbunyi bahwa HGU adalah hak untuk mengelola tanah yang langsung dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu sesuai Pasal 29, dengan tujuan usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU berbeda dari hak milik karena pemberian dan penggunaannya memiliki batasan tertentu. HGU diberikan oleh pemerintah kepada individu atau pihak yang memenuhi

syarat, dengan tujuan khusus untuk menjalankan usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.²⁹

Selain itu, menurut ketentuan Pasal 30 UUPA, hak ini hanya bisa dimiliki oleh:

- 1) warga negara Indonesia, sehingga pengelolaannya diatur secara ketat untuk memastikan tanah digunakan secara produktif dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan memiliki tempat kedudukan di Indonesia.

Sementara itu, dalam Pasal 29 disebutkan bahwa masa berlaku hak guna usaha adalah selama 25 tahun atau 35 tahun, dan dengan mengajukan permohonan, pemegang hak dapat memperpanjang masa tersebut selama, paling lama 25 tahun.

b. Hapusnya Hak Guna Usaha

- 1) Jangka waktu berakhir.
- 2) Hak guna usaha dihentikan sebelum masa berlakunya berakhir karena syarat tertentu tidak dipenuhi.
- 3) Hak guna usaha dilepaskan oleh pemegang hak sebelum masa berlakunya habis.
- 4) Pemerintah dapat mencabut HGU demi kepentingan umum.

²⁹ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

- 5) HGU dianggap berakhir jika tanah tersebut ditelantarkan atau tidak dikelola.
- 6) HGU juga berakhir jika objek tanah yang menjadi hak tersebut dianggap musnah.
- 7) Ketentuan tambahan terkait penghapusan HGU diatur dalam Pasal 30 ayat (2).

3. Hak Guna Bangunan

a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 Hak Guna Bangunan adalah hak untuk membangun, memiliki, menggunakan, dan menikmati bangunan di atas tanah negara, hak pengelolaan, atau hak milik orang lain, dengan kemampuan untuk mentransfer bangunan tersebut (Pasal 35 ayat 1). Fokusnya adalah pada bangunan dan ruang di atasnya, terpisah dari hak atas tanah. Contohnya adalah gedung kantor yang berdiri di atas tanah negara, pemilik HGB dapat menjual bangunannya, tetapi tanah tetap dimiliki oleh pihak aslinya.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk membangun dan menguasai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milik orang tersebut, dengan masa berlaku paling lama 30 tahun, dan apabila diperlukan juga dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan mengenai terjadinya hak guna bangunan, yang dapat terjadi karena beberapa sebab, yaitu:

- 1) Untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yaitu karena adanya penetapan yang dilakukan oleh Pemerintah.
- 2) Untuk tanah milik, yaitu karena adanya perjanjian berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang ingin memperoleh hak tersebut.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan, penggunaan tanah tidak digunakan untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan, melainkan untuk pembangunan bangunan.

Oleh karena itu, baik tanah negara maupun tanah milik individu atau badan hukum dapat diberikan hak guna bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30, yang mencakup:³⁰

- a) Kewajiban untuk membayar uang pemasukan, beserta jumlah dan cara pembayarannya yang ditentukan dalam keputusan pemberian hak tersebut.
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan fungsi dan syarat yang telah ditentukan dalam keputusan dan perjanjian pemberian tanah tersebut.
- c) Merawat dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga keadaan lingkungan hidup tetap terjaga.

³⁰ Boedi Harsono, *ibid* hal. 275

- d) Mengembalikan tanah yang diberikan dalam bentuk hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemilik tanah setelah hak guna bangunan tersebut berakhir.
- e) Sertifikat hak guna bangunan yang telah dibatalkan harus diserahkan kepada Kepala Kantor.
- f) Urusan yang berkaitan dengan pertanahan

b. Pencabutan Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

- 1) Masa berlakunya sudah habis
- 2) Dihentikan sebelum masa berlakunya habis karena syarat tertentu tidak terpenuhi.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum masa berlakunya habis.
- 4) Dicabut karena kepentingan umum.
- 5) Ditinggalkan atau dibiarkan tidak diurus.
- 6) Tanahnya telah hancur atau tidak ada lagi

4. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memperoleh hasil dari tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara atau milik orang lain. Hak ini diberikan dengan wewenang dan tanggung jawab yang ditentukan dalam keputusan oleh pejabat berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, selama tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang. Hak pakai bisa diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah digunakan sesuai tujuan tertentu, baik tanpa

biaya, dengan pembayaran, atau pemberian jasa. Menurut Pasal 42 UUPA, hak pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah negara atau milik orang lain, dengan wewenang dan kewajiban sesuai keputusan atau perjanjian (bukan sewa biasa, Pasal 46 ayat 1). Hak ini terbatas untuk keperluan tertentu dan tidak memberi hak kepemilikan permanen. Selain itu, untuk kepentingan umum atau pribadi, subjek yang diperbolehkan luas, termasuk WNA atau badan asing (Pasal 47-48).

Hak Pakai harus didaftarkan di BPN (Pasal 49). Contoh: tanah untuk gedung kedutaan atau fasilitas sosial, yang dikuasai oleh pihak yang memiliki hak Pakai, tetapi tidak memiliki hak milik.

Dalam PP No.18/21 Paragraf 1 Subjek Hak Pakai Pasal 49 Ayat 1 Hak pakai terdiri atas:

- a. Hak pakai dengan jangka waktu dan Hak pakai selama dipergunakan.

Ayat 2 Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- Warga Negara Indonesia,
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,

- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan dan sosial dan Orang Asing.

Ayat 3 Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:

- a. Instansi Pemerintah Pusat,
- b. pemerintah desa dan Pemerintah Daerah

Pasal 50 Ayat (1) Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakai kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ayat (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Paragraf 2 pasal 51 ayat 1 tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. Tanah Negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan.

Ayat 2 Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf b meliputi: a Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan.

Paragraf 3 Jangka Waktu Hak Pakai Pasal 52 ayat 1 Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Ayat 2 Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

Ayat 3 Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah hak milik.

Ayat 4 Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Ayat 5 Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak,
- b. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;

Paragraf 4 Terjadinya Hak Pakai Pasal 53 ayat 1 Hak pakai di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.

Ayat 2 Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 54 ayat 1 Pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ayat 2 Hak pakai di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 55 ayat 1 Hak pakai di atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat.

Pasal 56 ayat 1 Permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai.

Ayat 2 Permohonan pembaruan hak pakai diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak pakai.

Ayat 3 Dalam hal hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

Paragraf 5 Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Pakai Pasal 57 Pemegang hak pakai berkewajiban:

- a. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup,
- b. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;

Pasal 58 Pemegang hak pakai dilarang:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air,
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup,

Pasal 59 Pemegang hak pakai berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya,
- b. memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas Tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6 Pembebanan, Peralihan, Pelepasan, dan Perubahan Hak Pakai Pasal 60 ayat 1 Hak pakai dengan jangka waktu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Ayat 2 Hak pakai dengan jangka waktu dapat beralih, dialihkan, dilepaskan kepada pihak lain, atau diubah haknya.

Ayat 3 Hak pakai selama dipergunakan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, tidak dapat beralih, dialihkan kepada pihak lain, atau diubah haknya.

Ayat 4 Hak pakai selama dipergunakan hanya dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.

Ayat 5 Pelepasan hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Paragraf 7 Hapusnya Hak Pakai Pasal 61 Hak pakai hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu,
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dan/atau Pasal 58.
 - b) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;

Pasal 62 ayat 1 Hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 di atas Tanah Negara mengakibatkan: Tanah menjadi Tanah Negara; atau sesuai dengan amar putusan pengadilan.

Ayat 2 Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri.

Ayat 3 Hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 di atas Tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Ayat 4 Hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 di atas Tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak milik.

Pasal 63 Ketentuan lebih lanjut mengenai subjek, Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai, jangka waktu, terjadinya hak, tata cara dan syarat permohonan pemberian, perpanjangan, pembaruan, dan pendaftaran, kewajiban, larangan, dan hak, pembebanan, peralihan, pelepasan dan perubahan, serta hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 sampai dengan Pasal 62 diatur dalam Peraturan Menteri.

Hak pakai dan hak milik tidak bisa dipisahkan, karena hak pakai itu berasal dari hak milik. Hak pakai diadakan melalui suatu perjanjian antara orang yang memiliki hak milik dan pihak yang akan memperoleh hak pakai. Perjanjian tersebut bisa dilakukan secara lisan atau tertulis, bisa dengan akta notaris atau dibuat di bawah tangan. Tidak ada ketentuan yang mewajibkan perjanjian

tersebut dibuat oleh PPAT, begitu juga tidak ada aturan yang memaksa untuk mendaftarkannya.³¹

Hak pakai dan hak penggunaan tanah tidak memiliki jangka waktu yang ditentukan secara jelas dalam Pasal 41 ayat (2) UUPA, tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu hak pakai ditentukan sesuai dengan jenis tanahnya.

a. Hak pakai atas tanah negara

Dapat diketahui bahwa jangka waktu yang berbeda-beda, dengan aturan sebagai berikut:

- 1) Jika pemegang hak pakai termasuk :
 - a) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah,
 - b) Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.
 - c) Badan Keagamaan, atau Badan Sosial, maka hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas.

Jika pemegang hak pakai bukan termasuk dalam kategori subyek hukum atau bukan WNI, serta badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, maka jangka waktu hak pakai ditentukan sesuai dengan kebijakan yang berlaku, Orang asing yang tinggal di Indonesia serta

³¹ Mudijiono, Politik dan Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta, 1997, hal 84

badan hukum asing yang memiliki kantor perwakilan di Indonesia dapat diberikan izin selama maksimal 40 tahun. Masa izin pertama bisa mencapai maksimal 25 tahun, kemudian dapat diperpanjang selama maksimal 20 tahun, serta bisa diperbarui kembali selama maksimal 25 tahun.

b. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan memiliki jangka waktu pertama paling lama 25 tahun, bisa diperpanjang hingga 20 tahun, dan bisa diperbarui lagi hingga 25 tahun.

c. Hak pakai atas tanah hak milik

Masa berlaku hak pakai pertama kali bisa mencapai maksimal 25 tahun dan tidak bisa diperpanjang lagi. Namun, jika pemilik tanah dan pemegang hak pakai sepakat, hak pakai bisa diperbarui dengan menerbitkan hak pakai baru melalui akta yang dibuat oleh PPAT, serta wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Hak pakai bisa berpindah tangan karena beberapa alasan seperti jual beli, pertukaran, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, serta tindakan hukum lain yang menyebabkan perpindahan hak, termasuk lelang. Peralihan hak pakai bisa terjadi melalui cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau kegiatan hukum lain yang menyebabkan perpindahan hak, selain perpindahan hak melalui lelang. Peralihan hak ini hanya bisa didaftarkan jika terdapat bukti dalam bentuk akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.³²

³² Kartini, hal 262-263

5. Hak Sewa

Hak sewa atau dalam perjanjian pengelolaan tanah, selama tidak bertentangan dengan semangat dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 44 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, menyatakan bahwa individu atau badan hukum memiliki hak sewa atas tanah jika mereka berwenang untuk menggunakan tanah yang dimiliki oleh orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar sejumlah uang kepada pemiliknya sebagai biaya sewa. "Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik, dan tanah yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah yang belum dibangun."³³

Jenis – Jenis hak atas tanah yang primer sebagai berikut :

a. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Menurut Pasal 46 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak untuk membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Hak untuk membuka tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia, yang diberikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Hak-hak yang lainnya yang bersifat sementara

Hak-hak yang termasuk dalam kategori tersebut, yang akan diatur lebih lanjut oleh undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara, sebagaimana

³³ Josep ryan setyawan, 2025, Tinjauan Yuridis Catur Tertib Pertanahan Dibidang Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee Di Kabupaten Demak, Tesis Fakultas Hukum Unissula, hal. 37

dijelaskan dalam Pasal 53 UUPA Nomor 5 Tahun 1960.³⁴ Seseorang yang berhak memiliki hak atas tanah adalah mereka yang memiliki hubungan yang komprehensif dengan tanah, dengan kata lain, yang memiliki hak atas tanah secara menyeluruh dan luas (termasuk segala jenis hak) adalah Warga Negara Indonesia, tanpa memandang jenis kelamin, untuk keuntungan dan kesejahteraan mereka sendiri serta keluarganya.

Dan hasil pembahasan diatas hak yang bersifat sementara terbagi menjadi tiga antara lain :

- 1) Hak gadai adalah hak yang dimiliki oleh seseorang yang diberi izin untuk menguasai tanah milik debitur dan menikmati hasilnya selama debitur belum lunas melunasi hutangnya. Tanah yang dikenakan hak gadai bisa berupa tanah pertanian atau tanah untuk bangunan. (Hak gadai UUPA tidak sama dengan hak gadai adat).
- 2) Hak usaha bagi hasil adalah hak yang memberi kesempatan kepada seorang penggarap untuk bekerja atau mengelola tanah yang dimiliki oleh orang lain, dengan syarat bahwa penggarap harus memberikan sebagian dari hasil tanah tersebut kepada pemilik tanah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 3) Hak menumpang adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang atau pihak tertentu untuk tinggal di atas tanah milik orang lain. Hak ini bisa

³⁴ Purnadi P. dan A. Ridwan H., Sendi-Sendi Hukum Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 30.

diperoleh dengan cara menempati bangunan yang sudah ada di atas tanah tersebut atau membangun sendiri jika tanah masih kosong.

c. Terjadinya Hak Atas Tanah

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam konteks hukum karena memengaruhi keberadaan dan perkembangan hubungan serta aktivitas hukum, baik dari perspektif individu maupun dampaknya bagi orang lain. Untuk mencegah terjadinya konflik kepentingan terkait tanah di masyarakat, diperlukan adanya regulasi, pengawasan, dan penggunaan tanah, yang dalam istilah hukum dikenal sebagai hukum tanah.

Menurut Pasal 33 (1) UUD 1945, dinyatakan bahwa "bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara pada tingkat tertinggi." Negara, sebagai wakil dari seluruh rakyat, memiliki wewenang untuk mengatur dan mengelola penggunaan serta distribusi bumi, air, dan ruang angkasa. Hak kepemilikan yang dimiliki oleh negara, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur, mengelola alokasi, pemanfaatan, serta membuat regulasi hukum terkait tanah, air, dan ruang angkasa, serta menentukan dan mengelola hubungan hukum antara individu dengan aspek hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa. "Hak" pada dasarnya adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda atau prestasi), sehingga menciptakan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek dengan objek). Jadi, ketika seseorang memperoleh hak atas tanah, mereka

secara efektif memiliki kendali atas tanah tersebut, yang diikuti dengan kewajiban yang ditentukan oleh hukum. Perolehan hak atas tanah pada dasarnya dapat dibagi menjadi:

- 1) Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi).
- 2) Perolehan secara derivatif, adalah perolehan yang terjadi karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.

Hak atas tanah yang berasal dari hak menguasai tanah oleh negara, dapat diberikan kepada individu, baik itu warga negara Indonesia maupun asing, kelompok individu secara kolektif, dan entitas hukum, termasuk badan hukum swasta dan publik. Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dapat dibagi menjadi dua kategori:

- a) Kewenangan Umum Pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan umum untuk memanfaatkan tanahnya, termasuk sumber daya alam memiliki kewenangan umum untuk memanfaatkan tanahnya, termasuk sumber daya alam yang terdapat di atas dan di bawahnya, sejauh diperlukan untuk keperluan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah tersebut, sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan hukum lainnya.
- b) Kewenangan Khusus Kewenangan khusus dari pemegang hak atas tanah adalah kemampuannya untuk menggunakan tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya. Contohnya, pemegang hak atas tanah Hak Milik

dapat memanfaatkannya untuk kegiatan pertanian atau pembangunan bangunan, sementara pemegang hak HGB dapat menggunakan tanahnya untuk pembangunan bangunan, dan pemegang hak HGU dapat memanfaatkannya untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan.³⁵

C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan sebuah peristiwa atau tindakan hukum yang menyebabkan hak atas tanah berpindah dari pemilik aslinya ke pihak yang lain. Peralihan ini dapat dilakukan secara sengaja melalui berbagai tindakan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya. Selain itu, peralihan hak juga bisa terjadi secara tidak sengaja akibat suatu peristiwa hukum, seperti peralihan hak karena warisan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 "peralihan hak atas tanah" merujuk pada proses hukum di mana kepemilikan, penguasaan, atau hak-hak terkait atas tanah (seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai) berpindah dari satu subjek hukum ke subjek hukum lain. Ini bukan sekadar transfer sederhana, tapi melibatkan prosedur formal untuk memastikan keabsahan, mencegah sengketa, dan menjaga catatan negara yang akurat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

³⁵ Putri Cahya Ardiyaningtyas, 2023, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor BPN Kabupaten Demak), Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang, hal. 44

PP No. 24/1997 tidak mendefinisikan secara harfiah "peralihan hak atas" dalam satu pasal tunggal, tapi konsep ini tersebar di beberapa pasal, terutama Pasal 19 hingga 37. Secara esensial, peralihan hak adalah "perubahan pemilik hak" yang terjadi karena perbuatan hukum (seperti jual beli, tukar menukar, hibah, atau waris) atau keadaan hukum (seperti pailit, sita, atau ekspropriasi untuk kepentingan umum).

Tujuannya untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, sesuai Pasal 1 ayat (1) yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum. Jadi, peralihan ini wajib didaftarkan untuk menghasilkan bukti sah seperti Sertifikat Hak (Pasal 32).

Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan UUPA, terdapat "jiwa dan ketentuan-ketentuan" yang harus dijadikan dasar dalam menentukan apakah aturan lama tetap berlaku atau tidak. Hal ini hanya terbatas pada hal-hal pokok-pokok saja, seperti:

- a. UUPA tidak menginginkan adanya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak membuat perbedaan antara warga negara Indonesia asli dan keturunan asing.
- c. UUPA tidak membuat perbedaan antara laki-laki dan perempuan dalam hal-hal yang berkaitan dengan agrarian.
- d. UUPA tidak menginginkan adanya penghisapan manusia oleh manusia, serta penguasa (Departemen, jawatan) agar dapat digunakan dalam melaksanakan tugas masing-masing.

Hukum Adat yang berlaku bukan merupakan Hukum Adat murni. Hukum Adat wajib diselaraskan dengan prinsip-prinsip yang termaktub dalam (UUPA) dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum nasional yang berlaku.

- a. Kepentingan nasional dan negara yang didasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA serta peraturan perundang-undangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersifat berdasarkan hukum agama.

Seperti kita ketahui, setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri, yaitu PPAT. Jika peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, meskipun tidak ada sanksi secara hukum bagi para pihak, mereka akan menghadapi kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak dapat mendaftarkan peralihan hak tersebut sehingga tidak bisa mendapatkan sertifikat atas nama mereka. Oleh karena itu, solusi yang bisa diambil adalah dengan mengulangi prosedur peralihan hak tersebut di hadapan PPAT, namun cara ini tergantung pada keinginan para pihak yang terlibat. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disampaikan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya untuk memindahkan hak, selain melalui lelang, hanya dapat

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri pula oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang mensyaratkan bahwa untuk bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta tersebut harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah, pemindahan hak dapat dilakukan melalui beberapa cara, seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan, dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan mengenai peralihan hak atas tanah:³⁶

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya, atau ditunjuk oleh pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, keterangan tentang pewarisan dilakukan dengan cara yang berbeda dibandingkan dengan ketentuan sebelumnya

³⁶ Nabila Putri Prastika, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang, hal. 20

Mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan bila terjadi perubahan pada data fisik atau data hukum terhadap objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang terkena perubahan tersebut wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah adalah suatu perjanjian di mana pemberi hibah, dalam hidupnya, memberikan sesuatu barang secara gratis dan tidak dapat ditarik kembali, untuk keperluan penerima hibah. Secara umum, setiap orang atau badan hukum dapat diberi atau menerima hibah, kecuali penerima hibah yang dianggap tidak cakap secara hukum menurut undang-undang.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak terjadi secara otomatis ketika tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 1684 KUHPerdata disebutkan bahwa hibah yang diberikan kepada seorang perempuan yang sudah beristeri, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima.

Pasal 1685 KUHP Perdata menetapkan bahwa hibah yang diberikan kepada orang yang belum dewasa dan masih dalam pengawasan orang tua, barang yang dihibahkan harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Dalam kasus hibah yang diberikan kepada orang di bawah perwalian atau pengampuan, penerimaan barang hibahan harus dilakukan oleh wali atau pengampu yang diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Selain itu, berdasarkan Pasal 1672 KUHP Perdata, pemberi hibah memiliki hak untuk menarik kembali barang yang telah dihibahkan jika penerima hibah atau keturunannya meninggal lebih dulu, dengan syarat adanya perjanjian yang disepakati secara bersama oleh kedua belah pihak.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah cara menjual barang di depan umum dengan mengajukan penawaran harga secara lisan atau tertulis . Lelang ini dilakukan dengan mengumpulkan para peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

- 1) Lelang eksekutorial, yaitu lelang yang dilakukan dalam rangka putusan pengadilan, seperti dalam hal hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau penyidik, serta sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- 2) Lelang non - eksekutorial , yaitu lelang untuk barang yang dimiliki atau dikuasai oleh instansi pemerintah pusat atau daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), serta lelang

untuk hak atas tanah atau hak atas rumah susun yang dimiliki atau oleh perseorangan atau badan hukum.

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) adalah bukti resmi bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah berpindah ke pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat, terutama di daerah yang belum banyak memiliki PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan secara resmi, bukan secara lisan. Dalam (KUHPdata) Pasal 1457, 1458, dan 1459, jual beli tanah dijelaskan sebagai perjanjian di mana satu pihak berikatan untuk menyerahkan tanah, sedangkan pihak lainnya berikatan untuk membayar harga yang telah ditentukan. Ketika kedua belah pihak sudah sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 (KUHPdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual

beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing - masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing - masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli.

Namun, meskipun jual beli tersebut dianggap sudah terjadi, hak atas tanah belum berpindah ke pembeli. Agar hak atas tanah benar-benar berpindah dari penjual ke pembeli, diperlukan suatu perbuatan hukum tambahan, yaitu penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis ini bertujuan untuk memastikan pembeli menjadi pemilik tanah yang sah. Dalam praktik, sering kali penjual menggunakan prosedur jual beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah sudah berpindah kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Mengingat hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016), angka 7 (SEMA 4/2016), disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli sudah membayar lunas harga tanah, sudah menguasai objek jual beli, serta dilakukan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa meskipun belum dibuat AJB, selama pembeli telah melunasi harga tanah serta menguasai tanah,

maka secara hukum peralihan hak atas tanah telah terjadi, sehingga hak atas tanah tersebut telah menjadi hak pembeli. Hal ini sesuai dengan asas tunai sebagai syarat dalam proses jual beli tanah, di mana pemindahan hak dilakukan secara bersamaan ketika pembeli telah melunasi pembayaran, sehingga secara otomatis hak atas tanah berpindah kepada pembeli.

D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Islam

Dalam bahasa, jual beli adalah pertukaran barang atau uang satu sama lain. Menurut pengertian dalam fikih, jual beli adalah menukar barang dengan barang lainnya dengan syarat dan rukun tertentu. Jual beli juga bisa berarti menukar uang dengan barang yang diinginkan, sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah transaksi jual beli dianggap sah sesuai dengan aturan yang berlaku, hak kepemilikan atas barang tersebut secara otomatis berpindah ke pembeli. Dana yang sudah dibayarkan oleh pembeli berfungsi sebagai pengganti nilai barang tersebut, sehingga hak atas uang tersebut menjadi milik penjual. Dengan demikian, hubungan mengenai kepemilikan barang dan kewajiban pembayaran sudah terpenuhi secara hukum.

Allah SWT berfirman :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّ هُوَ الشَّيْطَانُ مِنَ
الْبَيْعِ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ الْمَسْئُورُ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ

فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ

فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya :

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al Baqarah : 275)

Para ulama telah sepakat (ijma) bahwa jual beli itu hal yang boleh. Akad jual beli bisa dilakukan dengan cara ucapan atau tindakan. Untuk cara ucapan, terdiri dari ijab yang diucapkan oleh penjual, misalnya "saya jual", dan qobul yang diucapkan oleh pembeli, seperti "saya beli". Sedangkan cara tindakan adalah ketika penjual memberikan barang dagangannya dan pembeli menerima barang tersebut dengan memberikan harga yang sudah disepakati oleh keduanya.

Syarat sah transaksi jual beli meliputi dua unsur pokok, yaitu adanya para pihak yang melakukan akad (penjual dan pembeli) serta objek yang menjadi

barang perjanjian. jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut tidak dianggap sah secara hukum.

Mengenai jual beli tanah, Al-Qur'an dan Hadis tidak mengatur secara spesifik. Namun, jika dibandingkan dengan jual beli barang lainnya, jual beli tanah diperbolehkan selama memenuhi syarat sah tersebut. Dalam perspektif Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi, termasuk tanah, sesungguhnya adalah milik mutlak Allah SWT, sehingga manusia hanya diberi amanah untuk mengelolanya sesuai ketentuan syariah. Firman Allah SWT

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ٤٢

Artinya :

“Dan Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”.³⁷(QS. An Nur :42)

Allah SWT juga berfirman

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ٢

Artinya :

“Milik-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Mahakuasa atas segala sesuatu”.³⁸(QS. Al Hadid :2)

³⁷ QS. An Nur :42

³⁸ QS. Al Hadid :2

Ayat-ayat tersebut menjelaskan bahwa sesungguhnya pemilik sejati segala sesuatu, termasuk tanah, hanyalah Allah SWT. Allah SWT sebagai pemilik mutlak segala sesuatu yang memberikan amanah (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola harta milik-Nya sesuai dengan aturan dan hukum yang telah ditetapkan dalam syariat-Nya. Dengan demikian, manusia bertugas sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam mengelola kekayaan tersebut, bukan sebagai pemilik sebenarnya.

Demikianlah Islam telah menjelaskan dengan jelas filosofi tentang kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya terdapat dua poin utama, yaitu pertama, sesungguhnya pemilik sejati tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik sejati telah memberikan wewenang kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah. Maka dari itu, filosofi ini mengandung makna bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (syariah Islam).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan

Perlindungan hukum merupakan bagian dari hak asasi manusia yang bertujuan untuk menjaga martabat dan kehormatan hidup seseorang. Termasuk dalam hal ini adalah hak untuk tinggal di suatu tempat, yang secara eksplisit tercantum dalam konstitusi sebagai hak dasar warga negara. Hak ini menuntut tanggung jawab pemilik hak untuk memenuhi kewajibannya. Pemenuhan hak ini harus dilakukan tanpa mengganggu orang lain, agar tidak terjadi konflik atau terjadi di masyarakat.

Jual beli tanah secara bawah tangan adalah kegiatan transaksi yang dilakukan tanpa adanya perjanjian tertulis yang sah. Biasanya transaksi ini dilakukan di hadapan kepala desa atau camat, dan kehadiran kepala desa secara umum menjadi syarat wajib karena diatur oleh hukum adat yang mengakui keabsahan transaksi tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara bawah tangan biasanya diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat suatu akta dan isi perjanjian tersebut hanya disesuaikan dengan kebutuhan kedua belah pihak, dan kekuatan akta tangan ini hanya berlaku antara kedua belah pihak tersebut.

Bukti dari transaksi jual beli tanah di bawah tangan bisa berupa surat perjanjian yang hanya ditandatangani oleh kedua belah pihak, atau dengan menggunakan

kwitansi yang diberi stempel pajak dan juga ditandatangani oleh kedua belah pihak. Akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan bukti yang kuat dan sempurna seperti akta otentik.³⁹

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Kecamatan Mranggen Desa Batusari dengan kepala desa bapak Sutikno, S.E yang berterus terang warga sering melakukan perjanjian jual beli dengan kwitansi saja tapi juga ada yang melakukan antar individu (pembeli dan penjual) tanpa kades. bapak juga menjelaskan kalo perjanjian bawah tangan kekuatan lemah. serta bahwa praktik jual beli hak atas tanah bawah tangan dengan kesaksian kepala desa menurutnya juga sah-sah saja dan masih sesuai hukum nasional yang berlaku di Indonesia.

Bahkan menurut penulis perjanjian jual beli hak atas tanah dengan saksi kepala desa termasuk bawah tangan sifatnya lemah tidak ada perlindungan hukum tersebut tetapi kurangnya ketidatahuan penjual dan pembeli terkait masalah jual beli yang belum terlindungi.

Tetapi ini berbeda dengan penjelasan dari salah satu PPAT di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, yaitu Ibu Sapta Wiji Handayani, mengenai proses perpindahan hak atas tanah melalui jual beli secara langsung antar warga Desa. Ibu Sapta menegaskan bahwa:

Secara tidak langsung, para pihak tidak mendapatkan perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah secara langsung ini, kecuali jika transaksi dilakukan di hadapan

³⁹ (Ibid, hal 138)

pejabat yang berwenang, seperti PPAT atau PPATS, sehingga bisa terdaftar secara resmi. Sebenarnya, hal ini memang menjadi hak para pihak untuk membuat kesepakatan, tetapi negara memiliki wewenang dalam hal tanah melalui BPN berdasarkan Undang-Undang. Tanah yang dilindungi oleh negara adalah tanah yang sudah terdaftar sesuai dengan prosedur yang berlaku. Jika terjadi masalah hukum di masa depan, tanah yang diperjualbelikan secara langsung tanpa sertipikat tidak akan dilindungi oleh negara karena hanya bersifat internal antara penjual dan pembeli.

Perjanjian jual beli yang dibuat secara langsung antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, menciptakan hubungan yang mengikat. Dengan adanya perjanjian ini, kedua belah pihak terikat secara hukum dan harus mematuhi ketentuan yang disepakati setelah perjanjian dibuat. Namun, terkadang salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, seperti tidak menyelesaikan tugas sesuai kesepakatan (wanprestasi atau cidera janji). Perbuatan seperti ini dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain, baik berupa kerugian materiil maupun kerugian non- materiil. Karena Indonesia adalah negara hukum, maka pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian termasuk pembeli berhak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan tersebut seharusnya diberikan tanpa memandang latar belakang sosial, ras, atau suku mereka.

Permasalahan seperti ini bisa terjadi jika setelah kesepakatan sudah tercapai, para pihak dalam membuat perjanjian tidak menyertakan ketentuan-ketentuan yang bisa melindungi hak masing-masing pihak. Jika dalam perjanjian jual beli di luar surat yang dibuat terdapat pasal-pasal yang menjelaskan bagaimana perjanjian tersebut dijalankan dan dipenuhi, maka permasalahan-permasalahan seperti yang sudah

disebutkan dapat diminimalisir. Untuk menghindari timbulnya masalah-masalah di kemudian hari, dibutuhkan upaya pencegahan seperti membuat ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi, serta dibuat di hadapan notaris atau PPAT.

Perjanjian biasanya mencakup berbagai informasi lengkap tentang surat, seperti harga, uang muka, dan cara pembayaran. Di dalamnya juga terdapat ketentuan mengenai jaminan dan saksi, proses pengiriman tanah, keadaan kepemilikan, perubahan atau pembalikan nama kepemilikan, pajak, iuran, serta pungutan. Selain itu, perjanjian juga menyebutkan masa berlakunya, cara menyelesaikan sengketa, serta hal-hal lain yang sudah disepakati bersama-sama.⁴⁰

Secara teoritis, perbedaan pendapat dalam sengketa jual beli tanah antara pemilik asli dengan pembeli yang beriktikad baik, dapat dianggap sebagai perbedaan antara dua pendapat, yaitu:⁴¹

1. Prinsip "Nemo Plus Iuris Transferre (ad alium) Potest Quam Ipse Habet" yang berarti seseorang tidak bisa mengalihkan hak lebih dari apa yang dimilikinya, digunakan untuk mendukung tuntutan pemilik asli.
2. Prinsip "bona fides" atau iktikad baik yang melindungi pembeli yang benar-benar bersikap baik. Namun, dari segi hukumnya, posisi ini memang dilematis. karena menempatkan dua belah pihak yang sebenarnya tidak bersalah saling berhadapan

⁴⁰ Soeroso, 2010:72

⁴¹ Fransiscus Xaverius Sumarja, "Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beriktikad Baik", diakses dari <http://repository.lppm.unila.ac.id/14738/1/Pembeli%20etikat%20baik.pdf>, Diakses pada 1 Januari 2023

di pengadilan dan meminta agar menang, akibat sikap atau tindakan buruk dari pihak lain (penjual). Jika dalil yang diajukan pembeli diterima, maka pembeli akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjual tidak memiliki wewenang untuk menjual. Namun, jika dalil tersebut tidak diterima, maka pengalihan hak kepemilikan dianggap tidak sah, dan pemilik semula tetap dianggap sah sebagai pemilik.

Meskipun transaksi antara pembeli dan penjual tidak didasari akta otentik, hal itu tidak berarti pengalihan hak yang telah terjadi tidak sah. Jual beli tanah memiliki aturan khusus yang berbeda dengan jual beli biasa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah kita tunduk pada hukum adat, sehingga setiap jual beli tanah harus sesuai dengan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, yang artinya sebagai berikut:

- a. Terang artinya transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala desa, yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kapasitasnya sebagai pihak yang menjamin bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum. Dalam situasi saat ini, jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang.
- b. Tunai dimaksudkan berarti dalam pembelian atau penjualan, pembayaran harus dilakukan seluruhnya atau sebagian saat transaksi berlangsung. Tunai di sini tidak berarti pembayaran harus selesai sepenuhnya pada saat itu. Namun, meskipun hanya bayar sebagian, menurut hukum, pembayaran dianggap sebagai

tunai selama pembayaran dan penerimaan hak dilakukan secara bersamaan. Pada saat itu, transaksi jual beli dianggap telah selesai secara hukum.

Dengan adanya aturan-aturan tersebut, kepentingan masing-masing pihak dapat dilindungi. Jika terjadi pelanggaran kontrak, ada dasar untuk membuktikan bahwa pihak yang bersangkutan lalai. Sebab, akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah bahwa perjanjian tersebut berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota). Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, hak milik dan pengawasannya dapat dipindahkan melalui beberapa cara seperti jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, atau cara lainnya. Hal ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Karena itu, dalam Pasal 19 ayat (1) UU tersebut disebutkan bahwa pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia agar dapat menjamin kepastian hukum. Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tanah tidak hanya sebagai bukti kepemilikan, tetapi juga harus dilakukan untuk semua perubahan hak, penghapusan hak, serta pembebanan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, pendaftaran tanah dapat menjadi bukti yang kuat terkait penghapusan hak milik, sahnya perpindahan hak, dan sahnya pembebanan hak tersebut.

Hal ini juga sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menjelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemilik hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lainnya yang terkait. Yang terdaftar dapat dengan mudah menunjukkan bahwa mereka

memiliki hak atas tanah tersebut. Tujuannya juga memberikan informasi kepada pihak-pihak yang terkait, termasuk pemerintah, agar mereka bisa dengan mudah mendapatkan data yang diperlukan untuk melakukan tindakan hukum terkait tanah yang sudah terdaftar.

Syarat yang membuat suatu perjanjian sah dibagi menjadi dua jenis, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mencakup kesepakatan antara kedua pihak yang saling mengikat dan kemampuan kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Sementara itu, syarat objektif meliputi sesuatu yang jelas dan halal sebagai alasan pembuatan perjanjian. Jika semua syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap sah.

Namun, jika syarat subjektif tidak terpenuhi, salah satu pihak berhak membatalkan perjanjian tersebut. Perjanjian dapat dibatalkan jika dibuat oleh pihak yang tidak mampu memahami atau pihak yang memberi kesepakatan tanpa bebas. Perjanjian tetap berlaku hingga dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak. Jika syarat-syarat objektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal secara hukum. Perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak yang tidak setuju bisa mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Perjanjian batal demi hukum artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada dari awal, tidak pernah terbentuk, dan tidak ada hubungan hukum yang terjalin. Tujuan kedua belah pihak membuat perjanjian

yaitu untuk membentuk hubungan hukum tidak tercapai. Dengan demikian, tidak ada dasar hukum untuk saling menuntut di hadapan hakim.⁴²

Pembuatan perjanjian, baik itu dibawah tangan maupun melalui akta jual beli, serta proses pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Selanjutnya, pemindahan hak tersebut harus dicatatkan di kantor Pertanahan, seperti yang diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara. Penyerahan benda tak bergerak dilakukan dengan mengumumkan akta yang bersangkutan, yaitu dengan memindahkan salinan otentik lengkap dari akta atau keputusan tersebut ke kantor penyimpanan hipotik, serta dengan mencatatkan dalam register. Pemindahan hak yang dilakukan melalui PPAT dan pencatatan tersebut harus dilaksanakan sesuai prosedur. hak atas tanah yang diberikan oleh kantor.

Pertanahan dapat memberi manfaat bagi semua pihak yang terlibat serta memberikan rasa pasti hukum kepada para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya tindakan tidak semestinya atau pelanggaran perjanjian baik dari satu pihak maupun pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan tertentu. Dengan adanya hak atas tanah ini, dapat tercipta rasa keadilan dan menghindari kegundahan. Jika terjadi pelanggaran perjanjian, masing-masing pihak memiliki hak untuk melindungi diri mereka sendiri. Bentuk perlindungan tersebut antara lain:

⁴² Soeroso, 2010:24

- a. Perlindungan terhadap penjual. Perlindungan yang bisa dilakukan adalah meminta pembeli untuk segera membayar harga objek perjanjian dalam waktu tertentu. Menurut Pasal 1513 KUHPerdara, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditentukan dalam perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan waktu pembayaran pada saat perjanjian dibuat, berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan objek perjanjian dilakukan.
- b. Perlindungan bagi pembeli dalam proses perjanjian jual beli, pembeli dapat melakukan langkah-langkah perlindungan dengan memverifikasi keberadaan dokumen yang menunjukkan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, pembeli berhak meminta penjual untuk menjamin bahwa objek yang dijual dalam keadaan aman dan tidak ada gangguan, serta menjamin bahwa tidak terdapat cacat - cacat tersembunyi.

Keabsahan transaksi jual beli tanah menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah adalah jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dengan akta otentik yang telah disahkan oleh pejabat berwenang. Dalam hal jual beli tanah, asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan para pihak bebas menentukan isi perjanjian tidak berlaku, karena saat ini sudah ada aturan hukum yang mengatur jual beli atau pengalihan hak atas tanah, yaitu Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Apabila permindahan hak atas tanah dilakukan melalui perjanjian jual beli secara lisan, perjanjian tersebut tetap sah selama kedua belah pihak masih mengakui bahwa transaksi tersebut pernah terjadi. Namun, perjanjian ini tidak bisa digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, transaksi jual beli tanah dengan perjanjian lisan juga sulit dibuktikan secara hukum bahwa terjadi perpindahan hak atas tanah melalui jual beli, karena perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah (tanpa notaris/PPAT).

Perlindungan hukum dalam teori dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang sudah terjadi. Untuk mewujudkan hal ini, dilakukan dengan memberikan sanksi kepada orang yang melanggar aturan agar hukum kembali pada keadaan semestinya. Perlindungan hukum represif umumnya dilaksanakan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum. Perlindungan hukum juga bisa dimaknai sebagai perlindungan yang diberikan kepada pelaku hukum dalam bentuk aturan hukum yang bisa mencegah atau menindaklanjuti suatu masalah. Perlindungan hukum bisa dianggap sebagai bagian dari fungsi hukum, yaitu hukum yang memberikan rasa pasti, manfaat, dan keadilan. Pembuatan peraturan perundang – undangan adalah cara untuk melindungi sebelum terjadi perselisihan karena tujuannya adalah mencegah kemunculan sengketa. Sesuai dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, pengalihan hak atas tanah seperti melalui jual beli, hadiah,

turun temurun, selain cara lelang harus dilakukan melalui PPAT sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Perlindungan hukum yang bersifat represif bisa didapatkan dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat tindakan wanprestasi dari pihak lain. Namun, dalam menyelesaikan permasalahan yang mungkin muncul antara para pihak atau dengan pihak ketiga, tidak hanya bisa diselesaikan melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut juga bisa dilakukan dengan cara-cara berikut:

1. Musyawarah adalah bentuk perundingan untuk menyelesaikan masalah, di mana kedua belah pihak bertemu di luar pengadilan agar dapat mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Biasanya, musyawarah dilakukan di bawah pengawasan dan kepemimpinan tokoh masyarakat atau orang yang dihormati oleh warga setempat, serta netral dalam menyelesaikan sengketa tersebut.
2. Proses hukum dilakukan di pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pengadilan ini memiliki tugas untuk meninjau, memutuskan, dan mengadili kasus perkara pidana serta perdata sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Namun sebelum sidang dimulai, menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dijelaskan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang mengajukan perkara perdata di pengadilan, pada sidang pertama.

Mediasi ini bertujuan agar para pihak bisa menyelesaikan sengketa dengan cara yang damai.

3. Arbitrase adalah cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Untuk menyelesaikan sengketa perdata, pihak-pihak bisa memilih jalur di luar pengadilan, seperti arbitrase atau penyelesaian sengketa alternatif. Menurut Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase adalah metode menyelesaikan sengketa perdata di luar pengadilan umum, dengan dasar perjanjian tertulis antara para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase adalah kesepakatan berupa klausa arbitrase yang tertulis dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sebelum terjadi sengketa, atau bisa juga berupa perjanjian arbitrase yang dibuat setelah sengketa muncul.

Menurut penulis terkait perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pembeli, dalam jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Namun, dalam perjanjian pengikatan jual beli, perlindungan hukum yang diberikan jauh lebih kuat karena proses pembuktian yang lebih meyakinkan. Hal ini terjadi karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan pejabat umum, seperti Notaris. Pembuktian ini dilakukan dengan cara menandatangani akta di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, atau Kepala Daerah dengan tingkat kekuasaan mulai dari Bupati ke atas. Sebelum menandatangani, isi dari perjanjian tersebut dijelaskan terlebih dahulu kepada para pihak yang terlibat. Kemudian, proses penandatanganan dilakukan di hadapan Notaris atau pejabat

umum yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian yang sangat kuat, sama seperti pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual adalah berupa syarat-syarat yang biasanya diminta langsung kepada calon pembeli. Misalnya, ada beberapa calon penjual yang dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya meminta calon pembeli untuk membayar uang muka dengan jangka waktu tertentu yang dilengkapi dengan syarat batal. Jika pembeli sudah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan sudah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh calon penjual, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli.⁴³

Konflik pertanahan menjadi masalah besar di tingkat nasional karena jumlahnya yang sangat banyak dan sulit diatasi. Persoalan ini semakin rumit dan tidak kunjung selesai karena aturan yang tidak memadai dan terjadi kesalahan dalam penerapan hukum pertanahan, sehingga kepentingan orang yang memiliki hak atas tanah tidak terlindungi secara jelas.⁴⁴

⁴³ Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 2, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok, 2013

⁴⁴ Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Cet:3, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015) h.6

Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat adalah hal yang sangat penting dan mendesak. Mengenai tindakan wanprestasi, yaitu ketika seseorang tidak memenuhi perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat, terdapat empat jenisnya, yaitu:

- a. Tidak melakukan sesuatu yang dijanjikan untuk terikat dalam perjanjian
- b. Melaksanakan sesuatu yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan
- c. Melakukan sesuatu yang sudah dijanjikan tapi terlambat.
- d. Melakukan hal-hal yang seharusnya tidak dilakukan menurut perjanjian.

Karena adanya ketidakjelasan dalam perjanjian pengikatan jual beli, khususnya ketika salah satu pihak melanggar janji atau tidak memenuhi kewajibannya, hal ini bisa menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, perlindungan hukum sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan memastikan hak serta kepentingan setiap pihak dapat terlindungi secara baik. Tingkat perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak dalam hal ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji sangat tergantung pada jenis perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat. Jika perjanjian tersebut dibuat secara manual tanpa melibatkan notaris, maka perlindungannya akan sesuai dengan perlindungan yang diberikan terhadap akta di bawah tangan. Namun, jika perjanjian tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris, maka dokumen tersebut menjadi akta notaris, sehingga perlindungannya akan sesuai dengan perlindungan yang diberikan terhadap akta otentik.

Langkah perlindungan yang bisa dilakukan pembeli dalam menjalankan perjanjian jual beli adalah dengan terlebih dahulu memeriksa keberadaan dokumen yang menunjukkan bahwa pembeli memiliki hak atas tanah atau bangunan yang menjadi

objek perjanjian. Pembeli juga bisa meminta kepada penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian tidak terkena tuntutan hukum dari pihak lain. Gugatan atau sitaan akan menjadi tanggung jawab pihak penjual. Selain itu, pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual untuk memberikan kuasa yang tidak bisa dicabut lagi, asalkan semua syarat sudah terpenuhi. Jika itu terjadi, pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak, meskipun pihak penjual tidak hadir saat menandatangani akta jual beli.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 membahas tentang pengertian pembeli beritikad baik seperti yang tertuang dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014, huruf a, yang telah diperbaiki sebagai berikut.

1. Kriteria pembeli beritikad baik yang perlindungan hukumnya diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut: melakukan jual beli atas tanah tersebut dengan mengikuti cara dan prosedur serta dokumen yang sah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Pembeli tanah melalui pelelangan umum
 - b. Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan PP Nomor 18 tahun 2021)
 - c. Pembelian tanah milik adat atau tanah yang belum terdaftar harus dilakukan sesuai dengan aturan hukum adat, yaitu:
 - 1) Pembayaran dilakukan dengan uang tunai secara terbuka (dihadapan atau diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah setempat)

- 2) Sebelumnya dilakukan kajian terlebih dahulu mengenai kondisi atau status tanah yang objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah yang dibeli adalah milik penjual.
- d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
 - e. Harus berhati-hati dengan meneliti berbagai hal terkait tanah yang disepakati, antara lain:
 - 1) Penjual adalah orang yang memiliki hak atas tanah yang dijual, berdasarkan bukti kepemilikan yang sah.
 - 2) Tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak sedang dalam kondisi disita.
 - 3) Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam status jaminan atau hak tanggungan.
 - 4) Untuk tanah yang memiliki sertifikat, sudah mendapatkan penjelasan dari BPN serta riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemilik sertifikat.⁴⁵

Pembeli yang memiliki niat baik, seperti yang disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, akan mendapatkan perlindungan hukum jika membeli tanah milik adat atau tanah yang belum terdaftar, dengan pembayaran tunai secara jelas di hadapan Kepala Desa atau Lurah, asalkan semua syarat yang ditentukan terpenuhi.

⁴⁵ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

Tentang itikad baik atau good faith dalam kontrak, hal ini secara jelas dibahas dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN). Dalam simposi⁴⁶um tersebut ditentukan bahwa itikad baik seharusnya dipahami sebagai berikut:

- a. Kejujuran dalam menyusun kontrak;
- b. Pada masa penyusunan kontrak ditekankan, jika kontrak dibuat di hadapan pejabat, kedua belah pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan ketidaksetujuannya).
- c. Sebagai bentuk keadilan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait dengan penilaian terhadap perilaku para pihak dalam menjalankan kesepakatan yang telah terdapat dalam kontrak, tujuannya hanya untuk mencegah adanya perilaku yang tidak sopan atau tidak sesuai dalam menjalankan kontrak tersebut.

Berdasarkan arti itikad baik dalam kontrak atau perjanjian tersebut, unsur yang paling penting adalah kejujuran. Kejujuran dari kedua belah pihak dalam perjanjian ini mencakup kejujuran dalam menyampaikan identitas masing-masing dan kejujuran dalam menyatakan keinginan serta tujuan mereka. Kejujuran merupakan hal utama dalam membuat perjanjian atau kontrak karena jika salah satu pihak tidak jujur, maka bisa menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Yang pertama, sebagai ilustrasi, ada salah satu pihak. yang tidak jujur dalam tahap awal pembuatan perjanjian, terutama

⁴⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. dalam Agus Yudha Hernoko, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 141.

mengenai identitas pihak-pihak yang terlibat, tentu saja akan mengakibatkan ketidakmampuan untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut..

Pengertian itikad baik dalam Simposium Hukum Perdata Nasional sejalan dengan pendapat J.M. Van Dunne, yang menyatakan bahwa asas itikad baik harus berlaku di setiap fase dari proses perjanjian, yaitu fase pra kontrak (pre contractuale), fase kontrak (contractuale fase), dan fase pasca kontrak (postcontractuale fase). Terkait dengan masing-masing fase tersebut, ada akibat hukum yang berbeda jika terjadi itikad tidak baik.⁴⁷ Jika terdapat itikad tidak baik pada fase pra kontrak, pihak yang bersalah bisa dituntut tidak hanya secara perdata tetapi juga secara pidana. teori ini digunakan untuk mengeksplorasi dan menganalisis serta menggambarkan bagaimana etika bisnis yang baik diterapkan dalam pelaksanaan kontrak elektronik di bidang usaha investasi komoditi berjangka yang dilakukan oleh nasabah dan perusahaan pialang berjangka di Indonesia.

Berbagai kasus tersebut jelas menunjukkan bahwa hukum tidak memberikan jaminan yang jelas bagi perlindungan hukum yang diterima pembeli tanah selama ini. Hal ini menyebabkan ketidakadilan dalam sistem hukum. Keadilan yang memanusiakan manusia, atau keadilan yang saling menghargai sesama manusia. Seperti diketahui, imperium hukum adalah bentuk akal budi, karsa, dan perasaan seorang manusia, di mana pun dia berada dalam menjalani kehidupannya. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam teori keadilan bermartabat yang peduli dalam

⁴⁷ J.M. Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.118

memanfaatkan kesempatan yang diberikan Tuhan kepada seseorang untuk membantu sesamanya melalui aktivitas berpikir; memanusiakan manusia atau saling menghargai sesama.⁴⁸

Satjipto Rahardjo dalam bukunya yang berjudul Ilmu Hukum menjelaskan bahwa perlindungan hukum berarti memberikan perlindungan kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang terganggu oleh pihak lain. Tujuannya adalah memberikan rasa aman dan nyaman kepada masyarakat agar dapat menjalankan semua hak-hak yang diatur oleh hukum. Teori yang diajukan oleh Satjipto Rahardjo ini juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum bertujuan melindungi subjek hukum dari tindakan yang merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.⁴⁹

Menurut Satjipto Raharjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan kepada orang tersebut untuk bertindak demi kepentingannya itu. Penempatan kekuasaan ini dilakukan secara terukur, artinya dilakukan dengan menentukan seberapa luas dan dalamnya kekuasaan itu. Kekuasaan seperti ini disebut sebagai hak. Namun, tidak semua kekuasaan dalam masyarakat disebut hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan hak itu melekat pada seseorang.

Apabila dianalisis menggunakan teori perlindungan hukum yang diajukan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun transaksi jual beli tersebut dilakukan secara sembunyi-sembunyi, hal itu tidak bisa menjadi alasan atau penghalang bagi pembeli,

⁴⁸ Teguh Prasetyo, 2015, Keadilan Bermartabat, Perspektif Teori Hukum, Nusamedia, Bandung hlm. 2

⁴⁹ Ibid, hlm. 22.

terutama dalam hal kepemilikan hak atas tanah yang didapatkan melalui jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di luar sistem resmi telah menunjukkan bahwa terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli. Meskipun transaksi ini hanya dilakukan secara sembunyi-sembunyi, hal tersebut tetap dianggap sebagai bukti yang sah, seperti yang diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata yang berbunyi:

Alat-alat bukti yang digunakan mencakup: bukti tertulis, kesaksian, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Semuanya mengikuti aturan-aturan yang tertulis dalam bab-bab berikutnya.

Menurut penulis, surat yang dianggap sebagai alat bukti yang sempurna adalah akta otentik. Akta ini dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, di tempat pembuatan akta tersebut (Pasal 1868 KUHPerdata), misalnya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta di bawah tangan tetap bisa menjadi alat bukti, tetapi kuat pembuktian dan tingkat kebenarannya masih kurang sempurna. Kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak lawan. Hal ini dapat dilihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971, yang mengandung kaidah hukum yang menyatakan.

Secara dasar, bukti berupa surat di bawah tangan kurang kuat dan belum sempurna, namun bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna jika diakui oleh pihak lawan atau didukung dengan alat bukti lainnya seperti keterangan saksi, dan

sebagainya. Alat bukti tertulis berupa surat pernyataan jual beli yang dikeluarkan oleh Desa dalam hal ini. hanya sebagai bukti bahwa kedua belah pihak benar-benar melakukan pembelian tanah di wilayah administrasi sebuah desa, dan surat pernyataan tertulis ini dibuat sebagai catatan desa bahwa pihak yang berkewajiban membayar pajak atas tanah tersebut adalah pihak baru yang telah membeli sebidang tanah tersebut.

Tanah memegang peran yang sangat penting bagi kehidupan bangsa Indonesia dan dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang bertujuan menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila serta Undang-Undang Dasar 1945. Karena itu, pengaturan mengenai penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah harus lebih ditekankan agar terjaminnya ketertiban dalam hal hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, serta pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga dapat tercipta kepastian hukum di bidang pertanahan.⁵⁰

Mengingat tanah sangat penting karena bisa menghasilkan sumber daya alam yang berguna bagi banyak orang, maka diperlukan aturan hukum yang diatur oleh pemerintah. Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa:

Bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dimiliki oleh negara dan digunakan demi kemakmuran rakyat yang semaksimal mungkin.

⁵⁰ Boedi Harsono, Op. cit, hal 70.

Berdasarkan hak menguasai yang dimiliki oleh negara seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, penguasaan atas tanah diatur dalam UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). UUPA juga menjelaskan tentang pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan hukum yang pasti. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemerintah maupun orang yang memiliki hak atas tanah. Ketentuan mengenai kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, yaitu:

Untuk memastikan hukum berjalan dengan pasti, pemerintah melakukan pengurusan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 84 PP Nomor 18 Tahun 2021 yang membahas tentang penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, yaitu:

- 1) Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- 2) Hasil dari pelaksanaan dan penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara elektronik, seperti yang disebutkan pada ayat (1), berupa data, informasi, dan dokumen dalam bentuk elektronik.
- 3) Data dan informasi elektronik serta/atau cetakannya dapat digunakan sebagai alat bukti hukum yang resmi.

- 4) Data dan informasi elektronik serta/atau hasil cetaknya seperti yang dimaksud pada ayat (3) adalah bagian dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- 5) Penerapan pendaftaran Tanah secara elektronik dilaksanakan bertahap dengan memperhatikan kesiapan sistem elektronik yang dibuat oleh Kementerian.⁵¹

Setelah dibuatkan Buku Tanah, akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang berisi kutipan data fisik dan data hukum, serta dilampiri gambar situasi. Sertifikat hak atas tanah tersebut dibuat atas nama pemegang hak (pemohon pendaftaran hak atas tanah) dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Setelah sertifikat tersebut ditandatangani, selanjutnya diserahkan kepada pemegang hak. Jika pengurusan pendaftaran jual beli hak atas tanah dilakukan oleh orang lain, maka perlu disertai dengan surat kuasa khusus yang diberikan oleh pemegang hak kepada kuasanya. Surat kuasa tersebut digunakan untuk mengurus seluruh proses pendaftaran hak dari awal hingga penerimaan sertifikat tanah setelah proses pendaftaran selesai.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa karakteristik dari Pendaftaran Akta Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Bersertipikat. Salah satu karakteristiknya adalah bahwa transaksi jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat memiliki risiko hukum yang lebih tinggi, hal ini karena tanah tersebut belum memiliki dokumen resmi yang sah, hal ini karena diperlukan bukti yang lebih lengkap. Dari segi prosedur dalam membeli atau menjual hak atas tanah yang belum terdaftar

⁵¹ Peraturan pemerintah no 18 tahun 2021, hlm 50

juga berbeda dengan tanah yang sudah terdaftar atau memiliki sertifikat. Pembelian atau penjualan tanah yang tidak menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus dilakukan ulang dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dilakukan agar hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dengan memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, sesuai dengan PP Nomor 18 Tahun 2021.⁵²

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi bahwa Pemerintah wajib melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah. Pasal tersebut diberikan kepada Pemerintah sebagai perintah untuk menjalankan pendaftaran tanah secara merata di seluruh Indonesia, yang disebut dengan *recht kadaster*. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah untuk memastikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Sedangkan untuk memastikan hukum berjalan dengan baik, maka hukum itu sendiri harus diterapkan. Pemegang hak atas tanah bisa memperoleh jaminan kepastian hukum jika data terkait setiap peralihan hak tersebut dilakukan secara lengkap.⁵³ Terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik merupakan dasar dan bentuk dari tertibnya administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai kondisi tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan,

⁵² Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah I Gusti Bagus Andika Bagaskara*, I Ketut Kasta Arya Wijaya dan Luh Putu Suryani 256–260

⁵³ Lubis & Lubis, 2009

pembebanan, dan penghapusan hak, harus didaftarkan. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada orang yang memiliki hak atas tanah. Orang yang dilindungi oleh pendaftaran tanah adalah pemegang sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, tercipta kepastian hukum, kepastian hak, dan ketertiban administrasi pertanahan. Hal ini melindungi semua pihak, termasuk pemegang sertipikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah, serta pemerintah sebagai penyelenggara negara.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah seperti yang dijelaskan dalam pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah untuk memberikan jaminan hukum yang pasti dan perlindungan hukum kepada orang yang memiliki hak atas tanah, rumah susun, serta hak-hak lainnya. orang yang terdaftar dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak yang sah. Kepemilikan tanah memiliki dua aspek yang harus dipenuhi agar kepemilikan tersebut dianggap kuat dan sempurna. Yakni,⁵⁴ bukti surat yang berisi empat hal pokok yang wajib terpenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu:

- a. Status dan dasar hukum. Hal ini bertujuan untuk mengetahui serta memastikan berdasarkan apa tanah tersebut diperoleh.
- b. Identitas pemegang hak atau yang memiliki kepastian tersebut.

⁵⁴ Nae, 2013

Dengan hasil wawancara penulis dengan Ibu Sapta Wiji Handayani., S.H, M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec Mranggen penulis berhadapan dan menanyakan tentang perlindungan hukum terhadap pembeli secara bawah tangan, beliau mengatakan kepada masyarakat bahwa sebaiknya melakukan jual beli, terutama tanah, melalui PPAT karena hal tersebut merupakan tugas dan wewenang PPAT menurut Peraturan No 9738 tentang Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang peraturan Jabatan PPAT.

Perjanjian bawah tangan biasanya terjadi karena kedua belah pihak menginginkan untuk membuat perjanjian tanpa melibatkan PPAT. Hal ini merujuk pada ketiga pasal dalam KUHPdata, yaitu Pasal 1320 yang berisi syarat sah sebuah perjanjian, Pasal 1313 yang menjelaskan perbuatan yang mengikat seseorang terhadap orang lain, serta Pasal 1338 yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Dalam hal ini, kehendak kedua belah pihak ditulis dalam bentuk surat bermatrai, tetapi tidak dilakukan di hadapan PPAT.

Selanjutnya, beliau menjelaskan tentang kasta atau tingkatan-tingkatan akta.

1) Akta otentik

Adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat di pejabat umum yang berwenang (PPAT), sesuai dengan KUHPdata pada pasal 1870 dan pasal HIR 165, yang memiliki kekuatan mutlak dan mengikat.

2) Legalisasi surat bawah tangan.

Ini adalah surat yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan sudah dilegalisasi, tetapi dalam kasus ini surat tersebut ditandatangani oleh seorang notaris, dan notaris tidak memeriksa isi dari perjanjian tersebut.

3) Surat bawah tangan waarmaking.

Adalah cara mendaftarkan dokumen yang ditandatangani secara langsung oleh para pihak, tanpa melalui proses resmi. Dokumen tersebut dicatat dalam buku yang disiapkan oleh notaris, namun tidak ada proses pengesahan resmi. Para pihak membuat perjanjian sendiri, menandatangani surat tersebut, dan hanya mengisi buku catatan notaris sebagai bukti.

4) Surat bawah tangan bermatrai.

Ini adalah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sendiri tanpa melibatkan PPAT atau notaris, namun surat tersebut diberi stempel pajak.

Hal ini tetap sah dan tidak ada masalah. Namun, sangat minim perlindungannya dan tidak diakui secara hukum jika suatu saat pembeli ingin membuktikan keaslian surat tersebut, ia harus mengajukan pembuktian di Pengadilan Negeri dan menyerahkan barang bukti serta saksi-saksi yang relevan.

Menurut beliau Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan atau di bawah tangan adalah perjanjian perdata yang hanya melibatkan kedua belah pihak tanpa ada campur tangan pejabat umum. Dokumen yang dihasilkan dari perjanjian tersebut hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan seperti yang diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Akibatnya, dokumen tersebut memiliki bukti yang kurang kuat, karena keasliannya masih perlu dibuktikan kembali di pengadilan jika terjadi sengketa.

Sebaliknya, akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah akta otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, yang memiliki pembuktian sempurna terhadap tindakan hukum yang terdapat di dalamnya. Dalam hal penerusannya hak atas tanah, akta otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) merupakan syarat formal yang harus dipenuhi agar proses penerusan hak tersebut bisa didaftarkan dan diakui oleh pemerintah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021, yang menegaskan bahwa penerusan hak atas tanah hanya bisa dilakukan melalui akta PPAT.

PP Nomor 18 Tahun 2021 juga membawa perubahan dalam sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik, bertujuan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemilik hak yang terdaftar. dengan demikian, perlindungan hukum yang baru berlaku apabila: Peralihan hak dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT; dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah secara bawah tangan sering kali tidak memberikan perlindungan hukum yang cukup kepada pembeli karena status kepemilikan tanah tersebut tidak tercatat secara resmi dalam administrasi pertanahan. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau muncul klaim dari pihak ketiga, pembeli tidak memiliki bukti kuat untuk menegakkan haknya. oleh karena itu, apabila sudah terjadi transaksi jual beli tanah secara bawah tangan, kedua belah pihak harus kembali hadir di hadapan PPAT dengan membawa identitas resmi dan sertifikat asli sebagai bentuk legalisasi dan pengecekan keabsahan hak atas tanah sebelum

dibuatkan akta jual beli untuk kemudian didaftarkan ke BPN. langkah ini bertujuan untuk melindungi hak hukum kedua belah pihak.⁵⁵

Selain memeriksa identitas, diperlukan juga pemeriksaan terhadap tanah yang tercantum dalam sertifikat di Kantor Pertanahan (BPN). Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk memastikan kondisi sertifikat, seperti apakah tanah tersebut digunakan sebagai jaminan oleh bank, sedang dalam sengketa, atau ada beban hak lainnya. Pemeriksaan ini dilakukan secara elektronik melalui aplikasi resmi Pertanahan dan dicatat dalam hasil pemeriksaan sertifikat. selanjutnya, proses validasi juga mencakup pemeriksaan kondisi fisik tanah. Notaris atau PPAT bersama pihak yang terlibat harus melakukan pemeriksaan langsung di lokasi untuk memastikan bahwa data dalam sertifikat sesuai dengan kondisi nyata di lapangan. Jika ditemukan perbedaan batas atau ada keluhan dari pihak lain saat pemeriksaan, hal tersebut bisa menjadi tanda adanya masalah sengketa. Oleh karena itu, kejelasan tentang subjek dan objek tanah adalah syarat penting yang harus dipenuhi sebelum proses perpindahan hak dapat dilanjutkan.

Masalah umum yang sering terjadi adalah masyarakat kurang memahami pentingnya menggunakan dokumen resmi saat membeli atau menjual tanah. Penyebab utamanya bukan hanya kurangnya sosialisasi, tetapi juga karena kualitas SDM yang rendah, sehingga mereka tidak memperhatikan informasi dan peraturan terbaru. dalam beberapa kasus, PPAT menemukan bahwa data kepemilikan awal tidak sesuai dengan pihak yang ingin mengajukan sertipikat, terutama jika ada beberapa transaksi dilakukan

⁵⁵ Wawancara dengan ibu Sapta Wiji Handayani., S.H, M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec Mranggen hari senin 10 november 2025 jam 10.00

secara sembunyi-sembunyi sebelum proses sertifikasi. Jika pemilik awal sudah meninggal, maka dibutuhkan dokumen pengurusannya dan pengalihan hak kepada ahli waris yang sah. Semua data dan kesaksian tersebut harus dikumpulkan sebagai bagian dari tugas PPAT dalam proses legalisasi menuju penerbitan sertifikat oleh BPN.

Oleh karena itu perlu memastikan hak atas tanah, calon pembeli juga harus memeriksa sejarah tanah dan jenis peruntukan yang tercantum di sertifikat. Kesalahan sering terjadi karena pembeli tidak menyadari bahwa tanah tersebut hanya diperuntukkan untuk pertanian, sehingga tidak bisa dibangun di atasnya. memeriksa riwayat tanah juga penting untuk mengetahui apakah sebelumnya pernah terjadi transaksi jual beli atau pemisahan bidang tanah. Untuk mencegah penipuan, calon pembeli harus memperoleh dokumen identitas asli dari penjual, memastikan penjual bisa dihubungi, serta melakukan transaksi secara sah dengan prosedur yang benar, seperti membuat Perjanjian Jual Beli secara notariil sebelum proses jual beli resmi dijalankan di PPAT. kini masyarakat mulai lebih sadar. Banyak orang yang ingin membeli barang terlebih dahulu bertanya-tanya tentang kelengkapan berkas sebelum membayar. Tapi ada juga kasus di mana transaksi jual beli sudah terjadi bertahun-tahun tanpa selesaikan dokumen administrasinya, akhirnya harus diulang lagi proses pengesahan dokumen identitas penjual agar bisa mengurus perubahan nama.

Berdasarkan perkembangan di Kecamatan Mranggen dalam beberapa tahun terakhir, tingkat kesadaran masyarakat tentang pentingnya melakukan jual beli melalui notaris atau PPAT telah meningkat cukup signifikan. Sejak tahun 2021, sebagian besar masyarakat mulai memahami bahwa transaksi tanah sebaiknya dilakukan secara resmi

melalui notaris atau PPAT. Meskipun demikian, masih ada sebagian kecil masyarakat yang belum tahu cara mengurus prosedur tersebut. Penurunan kesadaran ini juga didukung oleh peran pihak ketiga seperti perantara (makelar), yang membantu mengarahkan masyarakat untuk mengajukan transaksi melalui PPAT.

Dengan itu menurut penulis apa yang disampaikan diatas oleh ibu memang betul masalah utama dalam transaksi jual beli tanah adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya dokumen resmi dan prosedur legalisasi. Hal ini disebabkan bukan hanya karena sosialisasi yang kurang, tetapi juga karena kualitas tenaga manusia yang rendah, sehingga informasi dan peraturan terbaru tidak selalu diikuti. Banyak kasus terjadi karena tidak sesuai data kepemilikan, terutama jika transaksi dilakukan secara diam-diam dan pemilik tanah awal sudah meninggal tanpa adanya pengurusan hak ahli waris yang jelas. Oleh karena itu, PPAT memainkan peran penting dalam mengumpulkan data dan kesaksian untuk proses sertifikasi yang sah.

Penulis juga menekankan pentingnya pemeriksaan riwayat kesehatan dan kondisi pasien dewasa, anak, serta bayi hingga tiba saatnya tenaga medis yang lebih lanjut mengambil alih. Kursus ini telah diperbarui sesuai dengan panduan terkini dari International Liaison Committee on Resuscitation (ILCOR), termasuk penerapan perjanjian notaris. Meskipun masih ada sebagian kecil masyarakat yang belum memahami cara mengurus prosedur tersebut, peran makelar membantu mengarahkan masyarakat untuk melakukan transaksi melalui jalur resmi yaitu PPAT atau notaris.

Secara keseluruhan, penulis melihat adanya peningkatan kesadaran masyarakat, namun masih diperlukan edukasi dan pendampingan agar prosedur jual beli tanah dapat berjalan sesuai aturan dan mencegah masalah hukum di masa depan.

B. Faktor-faktor penyebab seorang pembeli melakukan jual beli tanah dibawah tangan

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kecamatan Mranggen, untuk mengetahui alasan yang diberikan oleh penjual maupun pembeli mengenai faktor penyebab jual beli tanah di bawah tangan, penulis melakukan wawancara langsung dengan Kepala Desa Batusari, yaitu Bapak Sutikno, S.E. Dari hasil wawancara tersebut, diketahui bahwa menurut pengetahuan beliau, warga Desa Batusari umumnya melakukan penjualan tanah secara langsung antar individu (penjual dan pembeli) tanpa sepengetahuan desa dan ada juga yang dilakukan di hadapan Kepala Desa. hal ini dikarenakan praktik jual beli tanah di bawah tangan sudah ada sejak lama, sehingga menjadi kebiasaan dan budaya dalam masyarakat setempat. Selain itu, praktik ini juga dilakukan karena prosesnya cepat dan biaya yang diperlukan relatif murah.⁵⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris dan PPAT, beliau mengatakan bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan hal tersebut. Faktor pertama adalah faktor yang tidak disengajakan, yaitu orang-orang yang belum tahu dan belum memahami bagaimana proses jual beli tanah berlangsung. Sebelumnya, PPAT mungkin sulit

⁵⁶ Wawancara dengan bapak Sutikno, S.E selaku Kepala Desa Batusari pada hari Selasa 11 November 2025 jam 09.10

ditemukan karena layanan nasihat hukum mengenai hal ini belum berjalan dengan baik. Faktor kedua adalah faktor yang disengajakan, yaitu orang-orang yang sudah tahu cara kerjanya, tetapi tidak memperhatikan peraturan yang ada. Biasanya karena mereka merasa terbebani, rumit, dan memakan waktu serta biaya yang cukup besar.

Dengan hasil wawancara penulis dengan Ibu Sapta Wiji Handayani., S.H, M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec Mranggen penulis berhadapan dan menanyakan tentang perlindungan hukum terhadap pembeli secara bawah tangan, beliau mengatakan kepada masyarakat bahwa sebaiknya melakukan jual beli, terutama tanah, melalui PPAT karena hal tersebut merupakan tugas dan wewenang PPAT menurut Peraturan No 9738 tentang Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang peraturan Jabatan PPAT.

Dalam transaksi jual beli tanah, sebagian orang masih memutuskan untuk melakukan pembelian secara sembunyi-sembunyi (tanpa menggunakan akta otentik dari Notaris atau PPAT). Hal ini biasanya disebabkan oleh pertimbangan soal uang, kurangnya SDM (sumber daya manusia) serta beban biaya yang dianggap terlalu besar jika mengikuti prosedur formal. perlu ditekankan bahwa ada perbedaan antara akta notaris dan akta PPAT. Akta notaris biasanya berupa akta perjanjian yang digunakan sebagai bukti transaksi, namun tidak langsung bisa digunakan untuk mengubah nama sertifikat tanah. Untuk proses balik nama, yang merupakan langkah hukum untuk mengubah kepemilikan tanah di BPN, harus dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta jual-beli. Dengan demikian, dalam praktik hukum pertanahan, notaris memiliki dua peran,

yaitu sebagai notaris untuk membuat akta perjanjian dan sebagai PPAT untuk membuat akta jual-beli yang digunakan dalam proses balik nama..

Transaksi jual beli secara langsung atau tidak langsung tetap memerlukan pembuatan perjanjian notaris sebagai bukti hukum yang sah, meskipun ada akta resmi yang bisa digunakan untuk mengubah nama pemilik. Dalam proses ini, notaris atau PPAT bertugas memverifikasi kebenaran dokumen serta status kepemilikan tanah dengan mengecek legalitas dan kejelasan hak atas tanah tersebut. Dokumen identitas seperti KTP penjual dan pembeli juga disimpan sebagai arsip untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan. Namun, hambatan utama dalam transaksi dibawah tangan adalah ketidakmampuan atau ketidaksiapan pembeli untuk segera melakukan proses balik nama, yang umumnya disebabkan oleh keterbatasan dana. Meskipun demikian, sangat dianjurkan agar proses balik nama dilakukan secepat mungkin, sebaiknya dalam jangka waktu maksimal dua tahun, demi menghindari berbagai masalah hukum seperti meninggalnya pihak penjual yang dapat mempersulit status kepemilikan dan menimbulkan biaya tambahan dalam proses surat waris.

Dari segi biaya, proses balik nama tanah memerlukan dana yang cukup besar, untuk pembuatan akta jual beli, belum termasuk pajak yang dibebankan kepada pembeli dan penjual serta biaya validasi elektronik dan pengukuran ulang apabila tidak terdeteksi dalam sistem BPN. Berbagai hal tersebut menjadi beban tambahan yang sering kali menjadi alasan utama para pembeli dalam menunda proses balik nama. Selain faktor ekonomi, komunikasi yang terus berlangsung antara pembeli dan penjual juga sangat penting sebagai bagian dari prosedur dan hukum. Memastikan komunikasi

tetap berjalan adalah hal yang penting untuk memprediksi dan mengatasi hal-hal yang mungkin terjadi, seperti kematian penjual, yang bisa mengganggu proses administrasi kepemilikan tanah, terutama dalam membuat akta kematian dan pemblokiran KTP oleh Dispenduk. Jika tidak mengetahui status kematian penjual, maka akan ada hambatan saat mengecek dan mengurus balik nama sertifikat di BPN, sehingga bisa menimbulkan biaya tambahan dan masalah hukum lainnya.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti juga melakukan wawancara langsung dengan beberapa masyarakat di Desa Batursari, Kecamatan Mranggen, mengenai faktor-faktor hak atas tanah yang berada di bawah tangan. Penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait agar mendapatkan data yang lebih lengkap. Berdasarkan hasil wawancara langsung dengan penjual (informan) bernama Ocky Mardiono, beliau menjelaskan alasan beliau menjual tanahnya, yaitu:

“Saya menjual tanah itu karena saya butuh uang untuk kebutuhan sehari-hari. Saya benar-benar menjual tanah yang ada di bawah kendali saya tanpa menggunakan surat resmi apa pun. Saya memilih cara ini karena prosesnya lebih cepat dan tidak perlu membayar apa-apa, serta orang yang terlibat juga melakukan hal yang sama.”

Ini berbeda dengan kenyataan pembeli (informan) bernama Siti Kotijah yang mengatakan:

“Saya tidak memahami dan tidak tahu apakah tanah hijau persawahan yang saya beli itu harus dibuat di hadapan Pegawai Pembuat Akta Tanah, baru saya tahu bahwa urusan jual beli hak tanah perlu membayar cukai atas transaksi tersebut.”

Dapat disimpulkan bahwa masyarakat Desa Batusari secara umum melakukan transaksi jual beli tanah secara langsung tanpa melalui prosedur resmi, karena kebiasaan ini sudah berlangsung lama dan telah menjadi bagian dari kebudayaan mereka. Oleh karena itu, penulis menghimbau kepada masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, terutama jika nilai uang dari tanah tersebut cukup besar, agar melakukan transaksi di hadapan Notaris atau PPAT. Dengan demikian, transaksi tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang sah dan resmi.

Berdasarkan hasil pengkajian yang diperoleh di lapangan, proses transaksi jual beli di Desa Batusari cukup sederhana, yaitu hanya dilakukan dengan menggunakan surat keterangan jual beli, kemudian kedua belah pihak yang terlibat akan menandatangani surat tersebut. Setelah itu, saksi yang hadir adalah saudara atau kepala desa, serta tanah dinyatakan oleh ketua dusun dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Jika semua dokumen tersebut telah ditandatangani, maka kepala desa juga akan melakukan penandatanganan. Secara singkat, proses tersebut memerlukan tiga tahapan, yaitu pertama, terlebih dahulu harus ada kesepakatan antara kedua pihak yang melakukan transaksi. Kedua, pihak yang melakukan pengukuran tanah telah dilakukan dengan disaksikan oleh ketua dusun dan BPD. Ketiga, setelah itu, surat jual beli dibuat.

Menurut Sutikno, S.E yang bertindak sebagai Kepala Desa, beliau menyatakan bahwa beliau tidak akan menandatangani surat tersebut jika tanda tangan tidak lengkap. Hal ini karena adanya tanda tangan yang tidak lengkap dapat menimbulkan masalah di masa depan. Jika semua pihak telah menandatangani surat tersebut, berarti semua orang

setuju terhadap transaksi jual beli, serta sepakat terhadap batas tanah yang menjadi objek transaksi tersebut.

Berdasarkan data penelitian di atas, maka Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pertanahan Lokasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Jual Beli Hak Atas Tanah, dengan dihadiri oleh pejabat yang bertugas. Petugas, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan ini dapat diartikan sebagai sertifikat yang dikeluarkan oleh kepala desa sebelumnya, dan tidak memiliki kekuatan hukum. Namun, ada pengecualian, yaitu Pasal 24(2) Peraturan Perundang-undangan yang menyatakan bahwa surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti tanpa adanya alat bukti lain atau dasar hak lain yang diperlukan untuk pendaftaran tanah sebagai syarat penerbitan sertifikat. Namun meskipun demikian, sertifikat tersebut tetap harus memiliki sertifikat penguasaan tanah yang sebenarnya selama minimal 20 tahun berturut-turut. Selain itu, juga harus ada Lula atau kepala desa yang lebih mengetahui sejarah tanah tersebut. Masalahnya adalah sertifikat ini tidak memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktiannya akan tergolong lemah. Karena selama proses pembuktian, biasanya hakim memiliki perbedaan pendapat terkait bukti penjualan yang tidak wajar tersebut. Jika dikaitkan dengan Pasal 7(2) dan Pasal 39 peraturan yang sama, secara tegas dijelaskan bahwa di daerah pedesaan yang terpencil dan tidak ada PPAT, peraturan tersebut menetapkan bahwa kepala desa memiliki kewenangan sebagai PPAT sementara selama proses jual

beli tanah. Di Desa Batusari, Camat sebenarnya telah diangkat menjadi PPATS oleh Menteri.

Jadi, jika kita melihat dasar hukumnya, dapat disimpulkan bahwa akta jual beli tersebut tetap sah secara hukum, asalkan diketahui oleh pihak kecamatan atau Camat sebagai pejabat sementara. Oleh karena itu, sertifikat tersebut tetap dianggap sah secara hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti. Telah terjadi tindakan hukum antara penjual dan pembeli, serta terjadi transaksi jual beli di antara kedua belah pihak. Meskipun secara alami, surat tersebut tidak sekuat surat atau perjanjian yang resmi. Namun, ketika ingin mengajukan pendaftaran tanah, tanpa adanya bukti lain, sertifikat tetap dianggap sebagai dasar hukum atau bukti bahwa pihak tersebut memiliki hak atas tanah saat ini. Oleh karena itu, meskipun kekuatan hukum dan nilai buktinya tidak terlalu kuat, dalam proses pendaftaran tanah, selama tidak ada pihak yang mengingkari dan memenuhi syarat-syarat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 ayat 2, Pasal 39 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka keberadaannya tetap diakui. Faktor-faktor tersebut antara lain kebiasaan dan budaya, kepercayaan, proses yang cepat dan biaya yang rendah, serta tingkat pendidikan dan sosialisasi yang tidak tinggi. Apabila terjadi perselisihan mengenai penjualan tanah tersebut, Kepala Desa Batusari akan menyelesaikannya melalui mediasi atau musyawarah bersama serta damai.

Tanah memiliki nilai yang sangat penting, terlebih lagi bila terkait dengan kepastian hukum di sektor pertanahan. Tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal, tetapi juga untuk berbagai kegiatan usaha. Transaksi jual beli tanah secara tunai

masih sering dilakukan karena dianggap lebih praktis dalam hal prosedur dan biaya yang lebih rendah.

Berdasarkan informasi penulis yang didapat di lapangan melalui ibu sapta, beberapa faktor yang mempengaruhi jual beli tanah bawah tangan adalah sebagai berikut:⁵⁷

1. Faktor ketidakjelasan regulasi dalam proses digitalisasi pertanahan dan dampaknya terhadap keputusan memilih transaksi dibawah tangan.

Implementasi kebijakan baru di bidang pertanahan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, masih menghadapi berbagai kesulitan dalam praktiknya. Salah satu masalah utamanya adalah ketidakjelasan dan kesulitan dalam prosedur administrasi pertanahan, terutama saat berpindah ke sistem digital. Kesulitan dalam peraturan ini bisa memengaruhi cara masyarakat dalam membeli atau menjual tanah.

Dalam konteks ini, masih ada kecenderungan masyarakat untuk memilih cara transaksi bawah tangan tanpa melibatkan PPAT atau pejabat berwenang lainnya. Alasannya dianggap lebih cepat dan sederhana. Namun, pilihan ini menyebabkan kelemahan dalam perlindungan hukum. Ketika pengalihan hak atas tanah tidak dilakukan sesuai dengan aturan administratif yang berlaku, maka pembeli akan

⁵⁷ Wawancara dengan Ibu Sapta Wiji Handayani., S.H, M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec Mranggen hari senin 10 november 2025 jam 10.00

mengalami kesulitan secara hukum karena tidak mendapatkan kepastian hak dan tanah tersebut tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional.

Penggunaan jasa PPAT sangat penting karena pejabat ini memiliki kemampuan untuk memeriksa kondisi tanah, memastikan keabsahan objek dan pihak terlibat, serta memberikan saran prosedur yang tepat agar kepentingan pembeli tetap terlindungi. Meskipun ada biaya yang harus dikeluarkan, memanfaatkan peran PPAT memberikan jaminan hukum yang pasti dan menghindari risiko terhadap tanah yang tidak bisa dialihkan atau digunakan, seperti tanah yang dibatasi sebagai kawasan hijau atau tanah yang tidak bisa dibagi.

Oleh karena itu, dalam sistem pertanahan modern yang kini lebih menekankan pada digitalisasi data dan layanan, masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dengan tetap mengutamakan prosedur resmi. Langkah minimal yang harus dilakukan sebelum melakukan transaksi jual beli tanah adalah berkonsultasi dengan PPAT atau notaris agar mendapatkan informasi mengenai keabsahan dan status penggunaan lahan yang akan dibeli. Dengan demikian, transaksi secara langsung atau di luar prosedur resmi sebaiknya dihindari karena tidak memberikan perlindungan hukum yang cukup bagi pembeli dan berpotensi menimbulkan perselisihan di masa depan.

2. Faktor kepercayaan interpersonal dan hubungan kekeluargaan.

Dalam praktik jual beli tanah bawah tangan di kalangan masyarakat tertentu, terutama di daerah pedesaan, faktor-faktor seperti kepercayaan antarindividu, hubungan kekerabatan yang dekat, serta norma-norma budaya setempat tetap memainkan peran penting dalam proses transaksi. Kepercayaan yang sudah terjalin

antara pihak-pihak terlibat biasanya menjadi dasar utama dalam mengambil keputusan terkait transaksi. Karena itu, baik pembeli maupun penjual cenderung merasa puas dengan kesepakatan yang hanya dilakukan secara lisan atau melalui bukti tertulis yang sederhana, tanpa perlu melibatkan prosedur formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam berbagai kasus terbaru, hal ini terjadi karena masyarakat masih percaya bahwa hubungan keluarga atau kenalan dekat lebih kuat dan meyakinkan dibandingkan menggunakan jasa notaris atau PPPAT untuk melindungi hak hukum. Namun, kondisi ini justru membuat pembeli lebih rentan secara hukum, karena transaksi dilakukan secara sembunyi-sembunyi (dibawah tangan) dan tidak memberi jaminan bahwa tanah yang diperjualbelikan memiliki kepastian hukum.

Oleh karena itu, kehadiran PPAT atau notaris sebagai konsultan hukum memiliki peran penting dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya legalitas dan perlindungan hukum dalam proses jual beli tanah. PPAT tidak hanya bertugas sebagai pejabat yang menyusun akta otentik, tetapi juga berperan sebagai pemberi nasihat hukum untuk mengurangi risiko kerugian yang mungkin dialami para pihak karena kurangnya legalitas formal.

Dengan demikian, faktor kepercayaan antar manusia dan norma budaya setempat yang masih sangat kuat, namun tidak disertai dengan kesadaran akan hukum, menjadi salah satu penyebab utama masyarakat mengabaikan prosedur resmi dalam transaksi jual beli tanah, yang pada akhirnya dapat menyebabkan pertikaian dan ketidakjelasan mengenai hak atas tanah di masa depan.

3. Faktor dominasi norma budaya lokal dalam praktik jual-beli tanah

Norma budaya lokal, terutama di daerah pedesaan seperti yang terjadi di beberapa wilayah Kabupaten Demak (contoh kasus Meranggen yang sering muncul dalam wawancara), masih memperkuat peran tokoh informal atau seseorang tertentu sebagai orang yang dipercaya dalam proses jual beli tanah. orang tersebut dianggap lebih mengenal wilayah setempat, sehingga dianggap bisa menjamin bahwa tanah yang dijual legal dan sah. namun, dalam banyak kasus, tokoh tersebut tidak memiliki kemampuan profesional untuk memastikan legalitas transaksi tersebut. hal ini menyebabkan risiko penyimpangan meningkat, seperti:

- a. Tanah dijual oleh orang yang bukan pemilik resmi.
- b. Tanah masih dalam proses warisan dan belum dibagi.
- c. Tanah berada di blok irigasi atau area hijau yang tidak boleh diperjualbelikan.
- d. Tidak ada dokumen resmi yang diakui oleh pemerintah

Budaya bersikap *nrimo* (pasrah), malu, dan menghindari permasalahan sosial membuat masyarakat tidak berani mempertanyakan kebenaran dokumen. Karena itu, meskipun ada celah atau kelemahan, transaksi masih dilanjutkan meskipun tidak mendapatkan perlindungan hukum.

4. Rendahnya tingkat pemahaman hukum dan kurangnya penggunaan jasa PPAT/Notaris sebagai konsultan hukum menjadi

Salah satu faktor utama yang menyebabkan pembeli terlibat dalam transaksi ilegal. Banyak masyarakat masih belum menyadari bahwa PPAT/Notaris memiliki peran yang lebih luas, yaitu tidak hanya membuat akta tetapi juga memberikan nasihat hukum

kepada para pihak dalam proses transaksi pertanahan. Dalam wawancara, informan menjelaskan bahwa:

“PPAT notaris itu tidak hanya bertugas sebagai pihak yang menyusun akta, tetapi juga berperan sebagai konsultan hukum yang memberikan saran agar pembeli tidak mengalami kerugian.”.

Kehadiran PPAT dalam transaksi sangat penting karena memberikan perlindungan hukum secara preventif, yang seharusnya dimulai sejak awal perencanaan jual-beli. sebab, konsultasi untuk memastikan status hukum tanah dan persyaratan administrasi bisa mencegah terjadinya kerugian yang besar.

5. Faktor konsekuensi hukum dari transaksi tanah secara bawah tanah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuktian Dokumen Tanah (PPAT)
- b. Akta otentik adalah syarat penting dalam proses penyerahan hak atas tanah
- c. Sertifikat tanah baru dapat diterbitkan setelah akta PPAT tersebut terdaftar di kantor pertanahan.

Oleh karena itu, transaksi dibawah tangan tidak dianggap sebagai bukti yang sempurna. Jika terjadi sengketa, proses pengajuan pembuktian akan terasa sulit dan membutuhkan waktu yang cukup lama. selain itu, pembeli berpotensi kehilangan hak

atas tanah tersebut jika ada pihak ketiga yang telah mendaftarkannya secara resmi sebelumnya dengan dasar hak yang lebih kuat.

Dengan hasil wawancara penulis berikutnya dengan bapak Hendro Prawoto, S.H. M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec. Mranggen penulis berhadapan dan menanyakan tentang faktor-faktor pembeli melakukan jual beli hak atas tanah dibawah tangan, beliau mengatakan kepada masyarakat bahwa sebaiknya melakukan jual beli, terutama tanah, melalui PPAT karena hal tersebut merupakan tugas dan wewenang PPAT menurut Peraturan No 9738 tentang Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 2016 tentang peraturan Jabatan PPAT.

Dalam transaksi jual beli tanah, sebagian orang masih memutuskan untuk melakukan pembelian secara sembunyi-sembunyi (tanpa menggunakan akta otentik dari Notaris atau PPAT). Hal ini biasanya disebabkan oleh pertimbangan soal uang. Beberapa faktor yang mempengaruhi jual beli tanah bawah tangan adalah sebagai berikut:⁵⁸

1. Faktor keterbatasan kemampuan ekonomi pembeli

Dari sudut pandang ekonomi, keputusan seseorang dalam membeli tanah dipengaruhi oleh kemampuan keuangan dan kemampuan membeli. Calon pembeli tanah yang termasuk dalam kategori ekonomi menengah ke bawah sering kali belum memiliki dana yang cukup untuk membayar seluruh biaya yang diperlukan dalam

⁵⁸ Wawancara dengan bapak Hendro Prawoto., S.H, M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec Mranggen hari jum'at 21 november 2025 jam 09.00

proses pembelian tanah secara resmi. Situasi ini bisa terjadi meskipun pembeli memiliki tujuan dan rencana untuk membeli tanah dalam jangka waktu yang lama.

Keterbatasan dana sering dialami oleh masyarakat yang memiliki penghasilan yang tidak menentu atau bekerja di sektor informal. Mereka menyadari bahwa biaya membeli tanah tidak hanya mencakup pembayaran harga tanah kepada pemilik, tetapi juga melibatkan pengeluaran tambahan untuk memenuhi prosedur hukum terkait pengalihan hak atas tanah tersebut. Dalam situasi seperti itu, calon pembeli biasanya mencari alternatif yang dianggap lebih murah, yaitu dengan melakukan transaksi secara langsung menggunakan kwitansi atau surat pernyataan yang telah diberi materai, namun tidak terdaftar di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kondisi ini terlihat lebih jelas pada calon pembeli yang merupakan Pekerja Migran Indonesia (PMI/TKI). Mereka sering menggunakan tanah sebagai bentuk investasi keluarga sebelum bepergian bekerja di luar negeri. Namun, modal yang mereka miliki hanya cukup untuk memenuhi biaya pembelian tanah, sementara biaya legalitas tanah ditunda karena adanya prioritas kebutuhan lain seperti biaya penempatan kerja atau kebutuhan sehari-hari. Akibatnya, proses legalitas tanah sering kali diabaikan dan hanya dipertimbangkan “nanti” setelah kondisi finansial mereka lebih stabil. Sayangnya, penundaan ini meningkatkan risiko terjadinya sengketa di masa depan.

2. Faktor keinginan menekan atau menghindari biaya transaksi yang diwajibkan

Dalam prosedur pengalihan hak atas tanah, ada beberapa biaya yang harus dibayarkan, antara lain:

- a. Biaya jasa notaris dan perwakilan hukum (PPAT)

- b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- c. Pajak Penghasilan (PPh) yang ditanggung oleh pihak penjual
- d. Biaya untuk pemeriksaan sertifikat di Kantor Pertanahan

Banyak pihak menganggap biaya tambahan ini menjadi beban yang cukup berat karena besarnya persentase yang dikenakan terhadap nilai transaksi. Ketika pajak dan biaya administrasi dianggap terlalu tinggi, para pihak cenderung mengabaikan prosedur resmi dan beralih menggunakan perjanjian secara luar biasa guna mengurangi pengeluaran. praktik menekan biaya ini didorong oleh tujuan efisiensi ekonomi, tetapi tidak memperhatikan aspek perlindungan hukum. di satu sisi, pembeli merasa dapat menghemat biaya; namun di sisi lain, posisi hukumnya menjadi tidak kuat karena tidak tercatat sebagai pemilik hak yang sah dalam sistem pertanahan.

3. Faktor adanya kepentingan finansial lain yang tidak ingin diungkap secara terbuka.

Tidak semua transaksi pembelian tanah dilakukan hanya karena adanya perpindahan hak kepemilikan. Di berbagai situasi, ada alasan finansial lain yang mendorong terjadinya transaksi tersebut, misalnya:

- a. Penjual sedang dalam tekanan karena utang dan membutuhkan uang dengan cepat.
- b. Tanah digunakan sebagai jaminan pembayaran utang, yang disusun dalam bentuk transaksi jual beli.
- c. Ada konflik dalam keluarga yang tidak ingin diketahui oleh pihak luar.
- d. Transaksi tersebut dilakukan agar menghindari pembagian warisan atau penyitaan aset.

Pihak-pihak yang melakukan transaksi sering memilih cara yang tidak resmi karena prosesnya lebih cepat dan tidak memerlukan pemeriksaan dokumen yang rumit seperti dalam prosedur resmi melalui PPAT. Pemeriksaan secara formal dianggap terlalu rumit, sehingga transaksi secara langsung dianggap lebih praktis dan tidak menimbulkan banyak pertanyaan.

4. Faktor upaya menghindari pajak atas peralihan hak

Pemungutan pajak oleh pemerintah sering kali dianggap sebagai beban tambahan dalam proses transaksi tanah. Namun, pajak peralihan hak merupakan kewajiban hukum yang memberikan kepastian administratif kepada pihak yang memperoleh hak tersebut.

Namun kenyataannya, sebagian besar masyarakat masih memiliki pemahaman yang kurang mengenai pentingnya melakukan pencatatan hak dalam sistem pertanahan. Mereka cenderung hanya melihat keuntungan ekonomi jangka pendek berupa penghematan pajak, tanpa mempertimbangkan risiko yang mungkin timbul dalam jangka panjang. Keputusan untuk menghindari pajak tersebut menjadi salah satu penyebab utama meningkatnya transaksi tanpa melalui prosedur resmi. praktik tersebut menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat tentang hukum pertanahan masih belum mencapai tingkat yang optimal, serta terdapat perbedaan antara kebijakan pemerintah dalam hal pengenaan pajak dan kemampuan masyarakat dalam memenuhi ketentuan tersebut.

5. Faktor penundaan biaya legalisasi karena prosedur yang dianggap Panjang dan memakan waktu

Proses pengujian dokumen, pembayaran pajak, serta pelayanan perubahan nama di Kantor Pertanahan membutuhkan waktu yang cukup lama, sekitar 3 hingga 4 bulan, atau bahkan lebih jika terdapat hambatan administratif. Bagi masyarakat yang menginginkan hasil secara cepat setelah melakukan pembayaran, durasi penantian yang cukup lama ini dianggap kurang efisien.

Sikap pragmatis tersebut kemudian mendorong pembeli untuk melakukan transaksi secara tidak resmi terlebih dahulu, dengan alasan bahwa prosedur legal akan diurus nanti. Namun, penundaan ini sering kali berlangsung lama dan akhirnya tidak dijalankan sama sekali, terutama jika terjadi perubahan kondisi keuangan atau hubungan antara pihak-pihak terlibat memburuk.

Dari sudut pandang teori hukum agraria, penundaan legalitas menyebabkan tidak terjadi proses penerapan hukum, yaitu perpindahan hak yang sah secara hukum. Pembeli sepenuhnya bergantung pada kejujuran penjual dan keabsahan surat dibawah tangan, sehingga berisiko menghadapi penolakan pada saat pendaftaran balik nama secara resmi.

6. Peran faktor kepercayaan antar manusia, hubungan keluarga, dan norma budaya setempat dalam mendorong pembeli untuk mengabaikan prosedur resmi pembelian tanah.

Dalam praktik jual beli tanah di berbagai wilayah di Indonesia, faktor sosial dan budaya memainkan peran penting dalam memengaruhi keputusan pembeli untuk tidak mengikuti prosedur hukum yang seharusnya. Kepercayaan antar orang, hubungan keluarga yang dekat, serta norma lokal sering kali menjadi dasar utama

dalam mengambil keputusan untuk melakukan transaksi, termasuk transaksi dilakukan secara dibawah tangan atau tidak resmi.

Pertama, kepercayaan antar pribadi membuat kedua belah pihak merasa yakin bahwa transaksi bisa berjalan aman tanpa perlu melibatkan notaris atau PPAT. Hubungan emosional atau keakraban antar pihak sering dianggap cukup untuk memastikan transaksi sah dan aman, sehingga biaya serta prosedur administratif tidak dianggap penting. Kepercayaan ini menjadi dasar bahwa pihak yang terlibat tidak akan menunggak pembayaran, meskipun secara hukum pembeli berada dalam posisi yang kurang kuat.

Kedua, hubungan keluarga atau kedekatan sosial juga memengaruhi praktik ini. Saat transaksi dilakukan antara anggota keluarga, tetangga dekat, atau kelompok pertemanan yang sudah memiliki hubungan sosial yang kuat, proses pembelian dan penjualan biasanya berjalan secara informal tanpa melalui verifikasi hukum resmi. Pembeli biasanya percaya bahwa ikatan sosial tersebut bisa berfungsi sebagai bentuk jaminan sosial yang menggantikan dokumen resmi secara hukum.

Ketiga, norma budaya lokal juga menjadi faktor penting, terutama di masyarakat yang secara turun-temurun menggunakan sistem pengelolaan tanah berdasarkan adat atau kesepakatan bersama. Norma ini bisa membuat orang berpikir bahwa tidak perlu melibatkan lembaga resmi selama masih ada kesepakatan dan pengesahan dari tokoh masyarakat atau tokoh adat.

Berbagai faktor sosial dan budaya tersebut akhirnya bisa membuat pembeli mengabaikan risiko hukum yang terkait dengan transaksi di bawah tangan.

Meskipun secara ekonomi pembeli mungkin mampu membayar biaya notaris, preferensi budaya dan tingkat kepercayaan pribadi justru lebih berpengaruh dalam menentukan keputusan mereka. Karena itu, memilih untuk tidak mengikuti prosedur formal adalah hasil dari kombinasi antara keakraban dalam hubungan, persepsi rasa aman berdasarkan kepercayaan, serta kelegitimasan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat setempat.

Dengan jawaban di atas, menurut penulis, wawancara dengan ibu saptawijati transaksi jual beli tanah secara langsung antar orang masih umum terjadi di banyak desa, terutama di daerah yang mayoritas tanahnya belum memiliki sertifikat dan warga lebih terbiasa bertransaksi secara pribadi. Menurut hasil wawancara dengan para perangkat desa, pola ini muncul karena masyarakat merasa proses formal seperti melalui PPAT atau notaris terlalu rumit, memakan waktu, dan juga mahal. Selain itu, masyarakat juga merasa lebih aman bertransaksi secara informal karena adanya kepercayaan antar sesama warga dan hubungan kekerabatan yang kuat di tingkat lokal. Budaya masyarakat yang mengutamakan hubungan keluarga dan persaudaraan dalam pengambilan keputusan juga memperkuat kebiasaan ini. Mereka cenderung lebih percaya pada musyawarah, pengawasan tetangga, atau saling percaya tanpa menggunakan dokumen resmi. Di sisi lain, sebagian pembeli memilih cara ini karena ingin proses cepat atau karena tanah yang dibeli memang belum memiliki sertifikat, sehingga mereka hanya memiliki satu pilihan yaitu menggunakan akta jual beli secara langsung. Namun, praktik ini terakhir menghadirkan berbagai masalah, seperti ketidakpastian hukum, tingkat risiko

sengketa yang tinggi, kesulitan dalam proses pengurusan sertifikat, serta kelemahan dalam jaminan kepemilikan. Secara keseluruhan, praktik jual beli tanah secara langsung terjadi karena kombinasi dari faktor ekonomi, budaya sosial, dan keterbatasan administratif. Meskipun dianggap praktis oleh masyarakat, praktik ini tetap memiliki risiko hukum yang sangat besar.

Menurut penulis, pendapat yang disampaikan oleh Bapak Hendro sesuai dengan kondisi sosial di masyarakat pedesaan, di mana jual beli tanah secara langsung lebih dipengaruhi oleh kebiasaan lokal dibandingkan pemahaman tentang prosedur hukum yang benar. Dan penjelasan mengenai mengapa masyarakat memilih transaksi informal seperti keyakinan bahwa proses resmi melalui PPAT dan notaris memakan waktu, memerlukan biaya tambahan, serta dianggap terlalu rumit menunjukkan kondisi nyata yang juga ditemukan dalam berbagai penelitian sebelumnya. Selain itu, penulis menganggap bahwa pandangan Bapak Hendro tentang kuatnya budaya saling percaya dan hubungan kekerabatan sebagai dasar dalam transaksi tanah bisa dipahami dalam konteks masyarakat pedesaan. Namun, praktik jual beli tanah secara langsung tetap membawa risiko karena kurangnya kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Karena itu, diperlukan peningkatan pemahaman hukum agar masyarakat tidak terus-menerus bergantung pada mekanisme informal.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam pembelian hak atas tanah secara langsung melalui surat perjanjian bermaterai, kwitansi, kesaksian kepala desa, atau transaksi lisan, meskipun secara hukum perdata dianggap sah sebagai perjanjian antara kedua belah pihak sesuai syarat-syarat sah perjanjian dalam KUHPerdata, tetapi di Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2021 pada kenyataannya tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai karena tidak memiliki bukti yang kuat dan tidak diakui sebagai dasar sah untuk pendaftaran perpindahan hak tanah oleh pemerintah. Akibatnya, jika terjadi permasalahan atau pelanggaran dalam kontrak, pembeli bisa kehilangan tanah yang sudah dibayarkan dan kesulitan mempertahankan haknya tanpa dokumen resmi seperti akta otentik serta proses pendaftaran yang dilakukan secara sah melalui pejabat yang berwenang seperti PPAT. Oleh karena itu, perlindungan hak atas tanah bisa berjalan efektif jika dilakukan secara resmi dengan membuat perjanjian jual beli di hadapan PPAT, lalu didaftarkan di kantor pertanahan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga penjual dan pembeli mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan terhadap sengketa atau klaim dari pihak ketiga.

2. Faktor-faktor yang memicu terjadinya praktik jual beli tanah secara sembunyi-sembunyi di Kecamatan Mranggen meliputi aspek budaya, ekonomi, sosial, administratif, dan hukum. Praktik ini sudah berlangsung lama dan menjadi kebiasaan bagi masyarakat, sehingga dianggap biasa dan diterima secara sosial meskipun tidak sepenuhnya sesuai dengan hukum. Kepercayaan antar orang, hubungan keluarga, serta pengakuan dari tokoh masyarakat atau perangkat desa sering kali dianggap sudah cukup, tanpa harus melalui prosedur resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, keterbatasan ekonomi juga menjadi faktor karena biaya jasa PPAT, pajak pengalihan hak, dan biaya administrasi pertanahan dianggap terlalu tinggi, terutama bagi masyarakat yang memiliki penghasilan menengah hingga rendah. Selain itu, prosedur resmi dianggap sulit dan memakan waktu, serta masyarakat kurang memahami pentingnya akta otentik dan pendaftaran tanah dalam mendapatkan perlindungan hukum. Faktor administratif dan aturan tanah yang rumit, ditambah ketidakpahaman terhadap kebijakan yang terus berkembang, membuat masyarakat cenderung melakukan transaksi secara tidak resmi. Akibatnya, meskipun ada kesepakatan, transaksi secara diam-diam tidak memiliki bukti hukum yang kuat dan bisa menyebabkan masalah di masa depan, sehingga tidak memberikan perlindungan hukum yang cukup bagi kedua belah pihak, terutama pembeli.

B. SARAN

Berdasarkan penjelasan kesimpulan peneliti di atas, peneliti mengusulkan beberapa saran:

1. Masyarakat dianjurkan untuk tidak lagi melakukan jual beli tanah secara bawah tangan karena transaksi tersebut tidak memberi jaminan dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Sebaiknya transaksi tanah dilakukan secara resmi di hadapan PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan agar hak atas tanah tersebut sah dan terlindungi dari permasalahan hukum di masa mendatang.
2. Pemerintah desa, PPAT, atau BPN perlu memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat terkait pentingnya legalisasi secara formal, terutama mengenai risiko penggunaan dokumen seperti kwitansi, surat pernyataan, atau transaksi melalui lisan yang tidak dapat dibuktikan secara sah. Selain itu, pemerintah juga harus mempermudah biaya dan prosedur pengurusan balik nama tanah agar warga yang berpenghasilan rendah dapat melakukannya tanpa hambatan, sehingga praktik jual beli tanah secara bawah tangan bisa berkurang. Pemerintah daerah juga diharapkan meningkatkan pengawasan dan memberikan bantuan agar proses perpindahan hak atas tanah berjalan dengan tertib, aman, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Qur'an

QS. Al - Baqarah: 275

QS. Al – Hadid: 2

QS. An – Nur: 42

B. Buku

Adrian Sutedi, 2010, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta

Agus Yudha Hernoko, 2008, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta

Benhard Limbong, 2011, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka

Bernhard Limbong, 2015, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet:3, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan

Burhan Bungin, 2013, Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi, Prenada Media Book, Jakarta

Budi Santoso, 2023, Hukum Pertanahan Indonesia, Intrans Publishing, Malang

Erna Sri Wibawanti, 2013, Hak atas tanah dan Peralihanya, Liberty Cetakan Pertama, Yogyakarta.

Effendy Perangin, 2005, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT. Rineka Cipta Jakarta*
- Hidayati, Tri, dkk, 2022, Dampak Alih Fungsi Lahan Terhadap Ekosistem Perkotaan, Airlangga University Press, Surabaya.*
- J.M. Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, 2008, Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta*
- Mudijiono, 1997, Politik dan Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta*
- Purnadi P. dan A. Ridwan H., 1984 Sendi-Sendi Hukum Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta*
- Sudarsono, 2007, Kamus Hukum, Rineka Cipta*
- Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta*
- Soerjono Soekanto, 1999, Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung*
- Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta*
- Wasty Soemanto, 2009, Pedoman Teknik Penulisan Skripsi, Bumi Aksara*

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

KUHPerdata Tentang Perjanjian Jual Beli

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Ahmad, dkk, 2025, Perlindungan Hukum Terhadap Privasi Data Pribadi di Indonesia di Era Digital, *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, Vol. IX, No. 1

Agus Taumba, M. Alpi Syahrin, 2024, Jurnal Kajian Ilmu Hukum: "Tinjauan Hukum Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif KUH Perdata", *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1

Asta Tri Setiawan, 2021, Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 4 No.1.

AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), *Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981.*

Dina Jessica & Ana Silviana, 2023, Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang,

Jurnal Hukum Unissula, Vol. 39, No. 1

Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, 2013, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat di bawah Tangan oleh PT.Cisadane Perdana Kota Depok

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality*

Febrian, dkk, 2024, "Perkembangan Hukum dan Penerapannya terhadap Jual Beli Tanah dalam Konteks Hukum Agraria", *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik* Vol. 7 No. 2

Josep ryan setyawan, 2025, Tinjauan Yuridis Catur Tertib Pertanahan Dibidang Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee Di Kabupaten Demak, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*

I Gusti Bagus Andika Bagaskara, I Ketut Kasta Arya Wijaya et al., karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah.

Kartika Zahra, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang), *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 4, No. 6

K. Yang, M. Esa, and K. Sosial, 2020 "Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria,” no. 5.

Lutfi hakim Ramadhani, 2024, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Kadiangu Tanpa Memiliki Sertipikat (Studi Kasus di Kelurahan Kadilangu Kecamatan Demak Kabupaten Demak), *Skripsi Fakultas Hukum*

Nabila Putri Prastika, 2024, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Skripsi Fakultas Hukum Unissula,*

Nurul Miftahushshofa Tabroni, 2024, Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual, *Jurnal Esinsi Hukum*

Oloan Sitorus, 2006, Kebijakan Tanah Kapita Selektif Perbandingan Hukum Indonesia, *Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*

Putri Cahya Ardiyaningtyas, 2023, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor BPN Kabupaten Demak), *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*

P. Konstitusi, S. Negara, and M. Maju, 2014, “Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal,”

Review, J. Penelitian, and H, Januari 2023, COURT REVIEW, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3, No. 1

Teguh Prasetyo, 2015, Keadilan Bermartabat, Perspektif Teori Hukum, Nusamedia, Bandung hlm. 2

Umar Ma’ruf, Sri Wahyuni, dkk, 2023, Rekonstruksi Hukum Peraturan Pendaftaran

Tanah Adat Berbasis Keadilan yang Bermartabat, *Jurnal Hukum Unissula*,

No. 2

Wignjodipoero dan Soerojo, 1984, Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat, Gunung Agung

E. Lain - lain

Wawancara dengan Ibu Sapta Wiji Handayani., S.H, M.Kn selaku notaris dan PPAT Kec Mranggen

F. Internet

<http://de-notaris.blogspot.com>

https://scholar.google.co.id/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=NEZ9rxEAAAAJ&pagesize=100&citation_for_view=NEZ9rxEAAAAJ:eg2jaN3J8jMC

Fransiscus Xaverius Sumarja, “Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beriktikad Baik”, diakses dari

<http://repository.lppm.unila.ac.id/14738/1/Pembeli%20etikat%20baik.pdf>,

Diakses pada 1 Januari 2023