

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN

<sup>1)</sup>Laola Subair, <sup>2)</sup>Salmi, <sup>3)</sup>kasmad kamal, <sup>4)</sup>Eka Putri Puspitasari\*

<sup>1),2),3),4)</sup>Universitas Andi Djemma

<sup>1)</sup>[laolasubair@unanda.ac.id](mailto:laolasubair@unanda.ac.id), <sup>2)</sup>[salmi@unanda.ac.id](mailto:salmi@unanda.ac.id),

<sup>3)</sup>[kasmadunanda@gmail.com](mailto:kasmadunanda@gmail.com), <sup>4)</sup>[ekaputripuspitasari@gmail.com](mailto:ekaputripuspitasari@gmail.com)

\*[ekaputripuspitasari@gmail.com](mailto:ekaputripuspitasari@gmail.com)

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah, khususnya yang dilakukan secara akta di bawah tangan, dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris. Transaksi jual beli tanah secara akta di bawah tangan masih sering dilakukan di masyarakat meskipun regulasi yang ada mengamankan penggunaan akta yang sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini mengkaji pertentangan antara regulasi yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1320-1338 yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli. Penelitian ini mengungkapkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan mengenai akta yang sah dalam regulasi pertanahan dengan prinsip-prinsip dalam KUHPerdata terkait dengan syarat sahnya perjanjian, seperti kesepakatan yang jelas dan formalitas hukum dalam transaksi jual beli. Penelitian ini mengadopsi asas *lex specialis derogat legi generali*, yang menunjukkan bahwa meskipun transaksi jual beli tanah di bawah tangan diakui, namun pembuktian dan perlindungan hukum bagi pembeli tetap terbatas. Perlindungan hukum bagi pembeli dilakukan melalui upaya preventif dan represif oleh pihak berwenang, dengan memperhatikan kejelasan peraturan dan pengawasan dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jual Beli, Tanah, Di Bawah Tangan

### Abstract

*This study aims to analyze legal protection for buyers in land sale and purchase transactions, particularly those conducted through underhand deeds, using a normative-empirical approach. Despite*

*existing regulations mandating the use of legally binding deeds executed before a Land Deed Official (PPAT), underhand land sale transactions remain prevalent in society. The study examines the inconsistencies between current regulations such as Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration and the provisions contained in Articles 1320-1338 of the Indonesian Civil Code (KUHPerduta), which regulate the validity requirements of agreements, including sale and purchase agreements.*

*The findings reveal a discrepancy between the provisions on valid deeds in land law regulations and the principles set out in the Civil Code regarding the essential conditions for a valid contract, such as clear consent and legal formalities in sale transactions. The study adopts the legal principle of *lex specialis derogat legi generali*, indicating that although underhand land sale transactions are acknowledged, the evidentiary value and legal protection for buyers remain limited. Legal protection for buyers is implemented through both preventive and repressive measures by the authorities, emphasizing regulatory clarity and supervision in the execution of land sale and purchase transactions.*

*Keywords: Legal Protection, Sale and Purchase, Land, Underhand Deed*

## PENDAHULUAN

Negara Indonesia sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) mempunyai kewajiban untuk melindungi hak-hak warganegaranya termasuk dalam hal mendapat kesejahteraan serta kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 27 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Pemerintah Indonesia menjamin akan peruntukan yang disebut Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tahun 1945 untuk lebih spesifikasi menuangkannya kedalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>2</sup> Tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ialah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Hal paling utama diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pengaturan tentang tanah serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian

hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.

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

Tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ialah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara serta rakyat, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, hal yang paling utama diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pengaturan tentang tanah serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Pada praktiknya, kerap kali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat penjual dan pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah ataupun properti dibuat perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris dan Akta Dibawah Tangan.

Perjanjian pengikatan jual beli biasanya dimuat janji-janji dari calon penjual dan calon pembeli yang pada dasarnya menyepakati, apabila syarat-syarat untuk dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka para pihak sepakat akan hadir dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang membuatnya, guna melaksanakan penandatanganan akta jual beli.<sup>6</sup> Jadi Jual Beli Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Adapun definisi perjanjian diantaranya menurut Sudikno, perjanjian adalah hubungan hukum yang didasari oleh kata sepakat dalam mendatangkan dampak hukum. Korelasi hukum itu dialami oleh masing-masing subjek hukum, di mana subjek hukum yang satu memiliki hak terhadap prestasi dan begitupun subyek hukum lainnya yang memiliki kewajiban dalam menjalankan prestasi berdasarkan kesepakatan.

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Dapat disimpulkan perjanjian yaitu suatu perbuatan hukum yang dilakukan dua pihak atau lebih untuk melakukan sesuatu hal hingga tercapainya kata sepakat diantara kedua belah pihak yang dimana pada pihak satu mempunyai hak untuk memperoleh prestasi dan pihak yang satu nya mempunyai kewajiban untuk melaksanakan prestasinya

sesuai dengan yang telah disepakati.

Berdasarkan Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria) dan Peraturan Pemerintah No. 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik. Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP No. 34 Tahun 2016) Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan beserta perubahannya, harus dibuktikan dengan suatu akta dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.<sup>9</sup>

Namun, jika melihat kembali Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara eksplisit melarang perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Pertentangan pasal terkait jual beli tanah dengan akta di bawah tangan merupakan isu hukum yang kompleks dan kontroversial di Indonesia khususnya masyarakat di pedesaan yang masih awam akan hukum. Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu transaksi hukum yang paling sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. Namun, ketidakjelasan dan pertentangan antara pasal-pasal nomenklatur terkait jual beli tanah dengan akta di bawah tangan menimbulkan keraguan dan ketidakpastian hukum.

Pada kenyataannya dilapangan masih banyak sering kali terjadi jual beli tanah di bawah tangan, masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian dibawah tangan, banyak faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan jual beli dibawah tangan. Penyebab mereka lebih memilih jual beli tangan terbilang cepat atau tidak memakan waktu yang lama. Selain itu, jual beli dibawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak dan mudah. Tata cara pembelian tanah masyarakat desa dari si penjual kepada si pembeli hanya cukup dengan kata sepakat mengenai harga dan luas tanah, kemudian si pembeli setelah menyerahkan uang langsung dapat menempati atau menguasai tanah, bukti tanda terjadi penyerahan tanah biasanya menggunakan kuitansi disertai dengan penyerahan surat tanah baik itu surat keterangan tanah, surat ganti kerugian ataupun sertifikat yang tentu karena penyerahan hak milik tidak dilakukan dihadapan pejabat maka surat tanah tersebut masih memakai nama pemilik yang lalu karena tidak didaftarkan, adapula yang melakukan jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh Kepala Desa sehingga masih banyak kepemilikan tanah di Desa tersebut yang belum beralih secara sempurna sesuai undang-undang.

## METODE

## 2.1. Tipe Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum.

## 2.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam tipe penelitian ini, yaitu :

### 1. Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach)

Dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Untuk mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencari ratio logis dan dasar ontologis lahirnya undang-undang tersebut. Pendekatan ini peneliti dapat melihat konsistensi antara regulasi satu dengan yang lainnya. Menganalisis peraturan perundang-undangan terkait jual beli tanah, seperti:

- a. Undang-undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah No 18/2021 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah.
- d. Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 21/2019 tentang Perlindungan Hukum Bagi Konsumen.
- e. KUHPerdara Pasal 1320-1338 tentang Perjanjian Jual Beli.

### 2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang di hadapi serta sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang di hadapi. Seperti:

- a. Konsep perlindungan hukum (Perlindungan konsumen, keadilan, kepercayaan, dan konsep keterbukaan / transparansi.)
- b. Prinsip-prinsip hukum perdata terkait jual beli tanah. (Prinsip kesepakatan, keterbukaan informasi, perlindungan hak-hak terkhusus bagi pembeli, prinsip pengembalian uang jika terjadi kecurangan.)
- c. Teori-teori hukum (Teori perlindungan konsumen, teori hukum perdata, teori keadilan, teori ekonomi dampak sosial dan ekonomi jual beli tanah.)

### 2.3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari peneliti pendahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya.<sup>40</sup>

### 2.4. Analisis Data

Dalam hal ini penulis melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Dalam proses pengolahan, analisis dan pemanfaatan data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yakni setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematiskan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dan menguraikan data dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras, terperinci dan analitis dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

## TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Jual beli hak atas tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Namun, dalam praktiknya, terdapat pertentangan regulasi antara Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1320-1338. UUPA tidak secara spesifik mengatur mengenai prosedur jual beli tanah, tetapi hanya menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli.

Di sisi lain, PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa jual beli tanah harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum. Sementara itu, KUHPperdata Pasal 1320-1338 mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk kesepakatan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Dalam praktiknya, banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan dengan hanya berlandaskan asas konsensualisme dalam



KUHPerdata, tanpa mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam PP 18/2021 dan UUPA.

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai mengakibatkan kepentingan utama dalam transaksi ini adalah hak pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli pada saat perbuatan hukum jual beli diselesaikan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT menjadi alat bukti yang sah bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut dalam pemindahan hak tersebut, sehingga pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang berkepentingan dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak tersebut.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah mengharuskan pihak penjual dan pembeli menghadap PPAT atau diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah. Pihak pembeli dan penjual harus memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang sah dalam transaksi tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan di hadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan karena akta PPAT adalah akta otentik. Meskipun administrasi PPAT bersifat tertutup, PPAT tetap wajib menyampaikan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar guna memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli.

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan



dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Mungkin dengan bukti pembelian berupa selemba kwitansi ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli, karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dalam jangka pendek, transaksi ini mungkin tidak memiliki dampak hukum bagi pembeli karena ia masih bisa menghubungi pihak penjual jika terjadi permasalahan. Namun, dalam jangka panjang, praktik ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari karena tidak ada bukti kuat atas kepemilikan tanah yang dibeli. Hal tersebut ternyata masih banyak terjadi di masyarakat Indonesia, baik di kota maupun di desa-desa. Kejadian tersebut di atas berdasarkan penelitian, penulis menemukan beberapa kasus mengenai jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Jual beli hak atas tanah tersebut hanya menggunakan selemba kuitansi sebagai bukti atas pembayaran hak atas tanah yang bersangkutan. Kejadian seperti yang telah diuraikan tersebut di atas penulis temukan di wilayah pemukiman warga Kelurahan Buntu Kunyi, Kecamatan Suli, Kabupaten Luwu, yakni pemilik tanah Hak Milik yang bernama Sinar Rusdi; Masni sebagai pihak pembeli.

Pada tahun 2020 Sinar Rusdi menjual tanahnya kepada Masni, dengan bukti transaksi jual beli hak atas tanah tersebut berupa selemba kuitansi tanpa akta PPAT, dan tidak dilakukan di hadapan Lurah setempat tetapi hanya disaksikan oleh warga setempat. Obyek dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan secara normatif akan merugikan bagi pihak pembeli karena pada waktu pembeli untuk mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan mengalami penolakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Setelah penulis melakukan wawancara langsung dengan salah satu warga yang membeli tanah secara di bawah tangan yang bernama Masni, berikut ini penjelasan dari yang bersangkutan:

*“Pada waktu membeli tanah yang saya tempati ini tidak pakai akta jual beli,*

*tetapi hanya diberikan kwitansi sebagai bukti pembelian tanah dan sertifikat aslinya oleh si pemilik tanah, yang merupakan tetangga dekat yang sudah lama tinggal di sini. Dan juga yang membeli tanah tanpa memakai akta jual.”*

Berkenaan dengan fenomena tersebut di atas yang menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji adalah perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang telah nyata-nyata sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh PPAT. Hal ini penting khususnya bagi penulis untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Berdasarkan hasil penelitian di wilayah Kelurahan Buntu Kunyi Kecamatan Suli Kabupaten Luwu dalam rangka untuk mengetahui alasan-alasan yang dikemukakan oleh baik pihak penjual dan pihak pembeli mengenai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan, penulis melakukan wawancara langsung kepada yang bersangkutan.

Hasil wawancara kepada pihak penjual yang bernama Sinar Rusdi yang menyampaikan alasannya melakukan jual beli atas tanahnya secara di bawah tangan, beliau mengungkapkan:

*“Hal ini saya lakukan karena prosedurnya lebih cepat dan tidak ada persyaratan yang macam-macam dan tidak ada macam-macam, biaya yang harus di lakukan.”*

Lain halnya dengan pernyataan yang diungkapkan oleh pihak pembeli yang bernama Masni, yang mengatakan:

*“Saya tidak tahu apabila membeli tanah itu harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Saya hanya mengira jika sudah ada bukti berupa kwitansi dan saksi itu sudah cukup.”*

Hasil dari wawancara tersebut di atas penulis dapat mengambil kesimpulan alasan-alasan mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit,
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui.

#### **A. Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Di Buat Di Bawah Tangan**

Dalam konteks hukum Indonesia, terdapat dua ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian dan peralihan hak atas tanah: Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1320 KUHPdata menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Sementara itu, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Meskipun perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dapat memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, namun perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan formal yang diwajibkan oleh PP No. 24 Tahun 1997. Akibatnya, akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sehingga tidak memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pembeli.

Untuk mengatasi pertentangan ini, prinsip *Lex Specialis Derogat Legi Generali* dapat diterapkan, di mana ketentuan khusus (*lex specialis*) mengesampingkan ketentuan umum (*lex generalis*). Dalam hal ini, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan khusus mengenai pendaftaran tanah mengesampingkan ketentuan umum dalam KUHPdata terkait syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, peraturan yang sah dan harus digunakan adalah PP No. 24 Tahun 1997. Dengan demikian, meskipun perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dianggap sah secara perdata, namun untuk memperoleh kepastian hukum dan pengakuan resmi atas peralihan hak atas tanah, pembuatan akta jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini memastikan bahwa peralihan hak dapat didaftarkan secara resmi, memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak yang terlibat.

Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* adalah sebuah prinsip hukum yang menyatakan bahwa hukum atau peraturan yang lebih khusus mengesampingkan peraturan yang lebih umum. Prinsip ini berfungsi untuk menyelesaikan ketidaksesuaian atau pertentangan antara dua peraturan hukum yang mengatur topik yang sama, tetapi dengan pendekatan yang berbeda. Dalam hal ini, peraturan yang lebih khusus akan diutamakan penerapannya, sementara peraturan yang lebih umum tidak berlaku atau diabaikan dalam konteks yang diatur oleh peraturan yang lebih khusus.

#### **Contoh penerapan asas ini dalam konteks jual beli tanah:**

1. **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** adalah peraturan yang lebih khusus, yang mengatur prosedur formal terkait dengan peralihan hak atas tanah, termasuk kewajiban pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
2. **Pasal 1320 KUHPdata** adalah peraturan umum yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk jual beli tanah. Menurut Pasal 1320,

sebuah perjanjian jual beli dapat sah selama memenuhi empat syarat: ada kesepakatan antara pihak-pihak yang bertransaksi, kecakapan untuk melakukan perikatan, objek yang jelas, dan sebab yang halal.

Dalam hal jual beli tanah, meskipun perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dianggap sah secara perdata menurut Pasal 1320 KUHPperdata, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan yang lebih khusus mengharuskan adanya akta yang dibuat oleh PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan untuk mengesahkan peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, PP No. 24 Tahun 1997 mengesampingkan Pasal 1320 KUHPperdata dalam konteks formalitas peralihan hak atas tanah.

Prinsip *Lex Specialis Derogat Legi Generali dalam Praktek*: Ketika kedua peraturan ini diterapkan dalam kasus jual beli tanah, meskipun secara umum Pasal 1320 KUHPperdata menyatakan bahwa perjanjian jual beli sah secara perdata, PP No. 24 Tahun 1997 yang lebih khusus tentang pendaftaran tanah harus diutamakan untuk memastikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. Tanpa mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah tidak akan berubah nama, dan kepemilikan tanah tidak akan diakui secara resmi oleh negara. Oleh karena itu, meskipun perjanjian jual beli sah secara perdata, peraturan yang lebih khusus (PP No. 24 Tahun 1997) yang mengatur pendaftaran tanah tetap berlaku dan harus diikuti. Prinsip *Lex Specialis Derogat Legi Generali* menjelaskan bahwa dalam hal hukum pertanahan, prosedur administratif berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 lebih mengikat dibandingkan dengan ketentuan umum dalam KUHPperdata terkait sahnya perjanjian.

Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan dengan sertifikat yang masih atas nama penjual, terdapat konflik antara validitas perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata dan kewajiban formal administratif sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut KUHPperdata, perjanjian jual beli yang dibuat secara di bawah tangan dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat umum, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, dari segi administrasi pertanahan, peralihan hak atas tanah baru dapat diakui secara resmi apabila telah dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dalam hal ini, prinsip *Lex Specialis Derogat Legi Generali* berlaku, artinya ketentuan khusus dalam PP No. 24 Tahun 1997 mengesampingkan ketentuan umum KUHPperdata terkait formalitas peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, meskipun perjanjian di bawah tangan tersebut mengikat antara para pihak secara perdata, kepastian hukum penuh atas peralihan hak tidak terwujud karena sertifikat tanah tetap atas nama penjual.

Pembeli dapat mengupayakan penyelesaian administrasi melalui pembuatan

akta autentik di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak agar sertifikat tanah segera diperbarui sesuai dengan status kepemilikan yang sebenarnya. Hal ini tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli, tetapi juga mencegah potensi sengketa di kemudian hari, mengingat peraturan tentang pendaftaran tanah secara tegas mensyaratkan prosedur tersebut sebagai syarat mutlak untuk pengakuan peralihan hak secara legal. Langkah ini memastikan bahwa pembeli memperoleh hak yang sah atas tanah tersebut, sesuai dengan hukum yang berlaku.

### **B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Secara Akta Di Bawah Tangan**

Perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang melakukan pengikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dalam suatu kesepakatan yang menyebabkan masing-masing pihak memiliki suatu tanggungjawab terhadap prestasinya yakni diberikan dalam bentuk penyanggupan dan penyerahan hak miliki suatu barang dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang sebagai harga dari suatu barang yang dilakukan kegiatan jual beli.

Kegiatan jual beli hak atas tanah sah secara hukum disebabkan karena adanya suatu pembuktian ataupun perluasan pembuktian dengan dilakukan pembuatan akta jual beli yang diketahui secara umum dan bagi para pihak yang berkepentingan. Jual beli hak atas tanah dalam masyarakat hukum adat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan berupa penyerahan tanah yang dilakukan untuk selamalamanya dengan penjual dimana dilakukan penerimaan pembayaran sejumlah uang yang disebut dengan harga pembelian. Masyarakat hukum adat melakukan tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai.

Tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang artinya perbuatan hukum berupa kegiatan jual beli hak atas tanah memang benar-benar dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang memiliki kewenangan untuk itu. Tindakan jual beli hak atas tanah juga dilakukan secara tunai yakni adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yakni perbuatan pemindahan hak atas tanah menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang bersamaan juga dilakukan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang dilakukan secara bersamaan.

Kegiatan jual beli hak atas tanah selain dilakukan melalui akta jual beli dihadapan PPAT juga masih sangat sering dilakukan secara dibawah tangan. Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan sebagai suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan pelaksanaan jual beli yang dilakukan secara adat yang dilaksanakan dibawah tangan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dilakukan dihadapan Kepala Desa dan pihak-pihak yang berkepentingan dan para saksi untuk terjadinya proses jual beli hak atas tanah tersebut. Proses peralihan hak atas tanah dibawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dilakukan pembayaran dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi dengan materai atau kertas segel yang didalamnya tertuang mengenai pelaksanaan dari suatu kesepakatan yang timbul akibat adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang melakukan tindakan jual beli dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi dalam kegiatan jual beli tersebut.

Kegiatan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT juga berhak untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepada seseorang yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak penguasa dengan berdasar pada sejumlah peraturan yang ada. Perlindungan hukum diberikan sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dari subjek hukum. Dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tanah juga perlu dilakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan dilakukan apabila terjadi tindakan wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan yakni perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Upaya perlindungan hukum diberikan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli. Wanprestasi pada dasarnya merupakan tindakan ingkar janji atau tindakan tidak melaksanakan kewajiban yang dilakukan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. Wanprestasi juga dikatakan sebagai suatu pelaksanaan dari perjanjian yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak sesuai atau tidak dilaksanakan sama sekali. Tindakan tidak memenuhi berbagai kewajiban dari pihak penjual kepada pembeli dilakukan dengan berdasar beberapa alasan.

Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dibedakan menjadi **perlindungan hukum secara preventif** dan **perlindungan hukum secara represif**. Perlindungan hukum secara preventif sebagai upaya untuk memberikan perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa yang dilakukan dengan pengarahan tindakan pemerintah yang memiliki sikap kehati-hatian dalam pengambilan suatu keputusan yang berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang bersifat preventif dapat dikatakan sebagai suatu bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran



yang tercantum didalam suatu peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan memberikan suatu batasan didalam melakukan perbuatan hukum.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah dalam pembiayaan, tidak pahamnya masyarakat terhadap aturan hukum dan faktor kebiasaan adat yang masing menganut sistem kemasyarakatan dan sistem kekeluargaan. Kekosongan norma didalam pengaturan hukum mengenai pertanahan khususnya terkait dengan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan menyebabkan masyarakat masih melakukan tindakan yang tidak boleh untuk dilakukan. Adanya kekosongan pengaturan terkait dengan akibat hukum yang dapat ditimbulkan dan sanksi bagi para pihak yang melakukan pelanggaran transaksi jual beli dibawah tangan menyebabkan permasalahan ini masih sering terjadi didalam masyarakat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah mengamanatkan bahwa untuk memvalidasi transaksi jual beli tanah, diperlukan sebuah akta jual beli tanah yang harus disusun oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Walaupun jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap diakui secara hukum selama syarat-syarat substansial perjanjian terpenuhi.

Pasal 19 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menggariskan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan peraturan-peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Proses pendaftaran hak atas tanah ini mencakup beberapa aspek, termasuk:

1. Menjalankan proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan data tanah.
2. Melakukan proses pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Memberikan dokumen tanda bukti hak yang sah sebagai bukti yang kuat dalam perjanjian.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan masyarakat untuk menjalankan proses pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, proses ini harus mengacu pada akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:



“Peralihan Hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum terkait pemindahan hak karena lelang hanya dapat diaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Ketentuan hukum ini menegaskan bahwa untuk memperkuat transaksi jual beli hak atas tanah, bukti yang sah dan kuat harus diperoleh melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tindakan jual beli hak atas tanah yang terjadi secara informal dapat digunakan sebagai bukti dalam transaksi yang sah. Namun, ini tidak dapat memberikan jaminan hukum yang cukup kepada pembeli kecuali jika transaksi jual beli tanah dibuat dan didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi bisa digunakan sebagai bukti, namun bukti ini tidak memiliki kekuatan yang cukup untuk membuktikan pemindahan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan pemindahan hak atas tanah didukung oleh akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Oleh karena itu, transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak sah secara resmi tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam konteks terjadinya wanprestasi atau masalah yang muncul dalam transaksi jual beli tersebut, perjanjian jual beli yang tidak resmi ini bisa digunakan sebagai bukti, tetapi bukti ini memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas. Menyinggung jaminan sah yang dikemukakan oleh Sajipto Raharjo yang menyatakan bahwa dengan asumsi suatu permasalahan terjadi di lapangan, maka undang-undang memberikan jaminan kepada pembeli jika terjadi jual beli yang timbul dari jual beli kebebasan atas tanah, padahal transaksi dan perolehan hak istimewa tanah dilakukan secara sembunyi-sembunyi. bagaimanapun juga perjanjian tersebut telah memenuhi rincian kesepahaman dan standar kesepahaman yang diatur dalam peraturan umum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan bersifat membatasi dan menjadi peraturan bagi perkumpulan yang telah sepakat atas kesepahaman tersebut sehingga kesepahaman yang dibuat dapat digunakan sebagai bukti. padahal kekuatan pembuktiannya terbatas atau belum besar.

Keamanan yang sah adalah jaminan kebebasan bersama terhadap hambatan aktivitas yang dilakukan oleh orang lain. Suatu pemahaman jual beli yang dilakukan secara diam-diam dapat diberikan keamanan yang sah dengan menyinggung keabsahan demonstrasi yang sah atas kebebasan berdagang atas tanah tersebut. Perjanjian jual beli yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi

mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak mempunyai daya pembuktian, sehingga apabila proses perpindahan nama atau pendaftaran itu dilakukan di Kantor Pertanahan Umum tidak dapat diselesaikan karena tidak ada akta jual beli yang dilakukan melalui akta jual beli tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## KESIMPULAN

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, kepastian hukum bagi pembeli dapat dijamin melalui penerapan asas *lex specialis derogat legi generali*, yang menyatakan bahwa peraturan khusus (*lex specialis*) mengesampingkan peraturan umum (*lex generalis*) jika terjadi benturan. Dalam hal ini, peraturan yang mengatur pendaftaran tanah dan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan aturan yang lebih spesifik dan berlaku lebih kuat daripada peraturan umum tentang transaksi tanah. Dengan mengikuti prosedur ini, pembeli mendapatkan perlindungan hukum yang lebih jelas dan terjamin atas hak kepemilikan tanahnya, yang tidak akan diperoleh dari transaksi jual beli yang tidak diakui secara resmi.

**Perlindungan hukum terhadap pembeli** dalam transaksi jual beli tanah, baik yang dilakukan secara resmi maupun tidak resmi, akan lebih kuat jika ada bukti yang sah dan terdaftar di Kantor Pertanahan. Tanpa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan pendaftaran yang sesuai, pembeli berisiko tidak dapat membuktikan kepemilikan tanahnya jika terjadi sengketa. Beberapa hal yang penting diperhatikan dalam jual beli tanah antara lain;

1. Pentingnya Mengikuti Prosedur yang Sah: Pembeli dan penjual disarankan untuk selalu mengikuti prosedur hukum yang berlaku, seperti pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan, untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah dan mendapatkan perlindungan hukum yang kuat.
2. Peningkatan Pemahaman Masyarakat: Pemerintah perlu lebih giat dalam memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya transaksi tanah yang sah secara hukum dan prosedur yang benar, untuk menghindari transaksi yang berisiko dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Perbaikan Regulasi dan Pengawasan: Regulasi yang ada perlu disempurnakan dan diawasi secara ketat untuk menghindari praktik jual beli tanah yang tidak sah serta memberikan perlindungan yang maksimal bagi pembeli.

## REFERENSI

**Artikel dan Jurnal**

- Joko Sadewo.( 2019). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan, *Sol Justicia*. 2(2), hlm. 189.
- Avita Nendy Falief Yolanda., *et al.* (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, *Diponegoro Law Journal*. 8(3), hlm.1768
- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.221
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hal: 9
- Mohammad Mulyadi. (2012).Riset desain dalam metodologi penelitian.  
*Jurnal studi komunikasi dan media*, 16(1), hlm 77.
- Masud, Nanik Sutarni, M. Fauzan Hidayat, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya", *Jurnal Bedah Hukum Fakultas Hukum Universitas Boyolali*, Vol. 6, No. 1, 2022.
- Meisha Poetri Perdana, Nina Herlina, Ibnu Rusydi, "Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)", *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi Fakultas Hukum Universitas Galuh* Volume 10 Nomor 1,2022.
- Faridatul Islahiyyah, *Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*, skripsi(Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).
- Ahmad Farid Saputra., *et al.* (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Jurnal of Lex Generalis, Universitas Muslim Indonesia*, 2(2), hlm. 864.
- M Walid Ali Soraya dan Lauditta Humaira. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris Penjual. *Jurnal Lex Patrimonium, Universitas Indonesia*, 2(2), hlm. 11.

K.Wantjik Saleh. (1997). *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 37.

Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria , Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm. 333.

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hal:16

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

Burhan Ashsofa. (2007). *Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta*, hlm.16

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320-1338 Tentang Perjanjian.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 Tentang Perjanjian Jual Beli.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1874 Tentang Akta Di Bawah Tangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1902 Tentang Alat Bukti Berupa Kesaksian.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan (PPh) Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Peraturan Hukum dan HAM Nomor 21 Tahun 2019 Tentang Perlindungan Hukum Konsumen