

**PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN
DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
Nabila Putri
2206200173**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

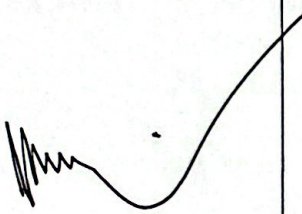
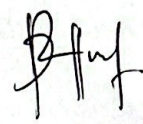

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN
DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP
PERBUATAN MELAWAN HUKUM
Nama : NABILA PUTRI
Npm : 2206200173
Prodi / Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 9 April 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Muklis, S.H., M.H.</u> NIDN. 0114096201	<u>Rizka Svafriana, S.H., M.Kn.</u> NIDN: 8830590019	<u>Dr. Bisdan Sigalingoring, S.H., M.H.</u> NIDN.0116018002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis, Tanggal 9 April 2026**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : NABILA PUTRI
NPM : 2206200173
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN
DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian Hukum Perdata.

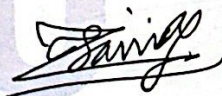
PANITIA UJIAN

Ketua



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Muklis, S.H., M.H.
2. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.
3. Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H.

1.
2.
3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Dila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 09 April 2026. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : NABILA PUTRI
NPM : 2206200173
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Penguji :

1. Muklis, S.H., M.H. NIDN. 0114096201
2. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn. NIDN. 8830590019
3. Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H. NIDN. 0116018002

Lulus, dengan nilai A , Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 09 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H
NIDN. 0118047901



FAKULTAS HUKUM

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : NABILA PUTRI
NPM : 2206200173
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul skripsi : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH
GARAPAN DENGAN PERJANJIAN DIBAWAH
TANGAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN
HUKUM
Dosen Pembimbing : Dr. BISDAN SIGALINGGING, S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 06 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NABILA PUTRI
NPM : 2206200173
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN
DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP
PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 04 April 2026

Dosen Pembimbing


Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H.

NIDN. 0116018002

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : NABILA PUTRI
NPM : 2206200173
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 09 APRIL 2026

Saya yang menyatakan,



SEKELUHUR RUPAH
10000
METERAI
TEMPER
95F69ANX403182608

NABILA PUTRI

NPM. 2206200173

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

✉ rektor@umsu.ac.id

f umsumedan

📷 umsumedan

📺 umsumedan

📺 umsumedan

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

We believe in your ability to achieve
more than you thought**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

NAMA : NABILA PUTRI
NPM : 2206200173
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH
GARAPAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM

PEMBIMBING : Dr. Bisdan Sigalingging S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	10/10/25	Bimbingan Proposal skripsi	
2.	13/10/25	Bimbingan Revisi proposal skripsi	
3.	20/10/25	Bimbingan Revisi proposal skripsi	
4.	24/10/25	Acc Semnas proposal skripsi	
5.	3/02/26	Bimbingan lampiran skripsi	
6.	25/02/26	Bimbingan Revisi proposal skripsi	
7.	2/03/26	Bimbingan Revisi skripsi (footnote)	
8.	11/03/26	Bimbingan lampiran skripsi	
9.	12/03/26	Acc skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, SH., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Medan, 12 Maret 2026

Dosen Pembimbing

Dr. Bisdan Sigalingging S.H., M.H
NIDN: 0116018002

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT. Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Garapan Dengan Perjanjian dibawah tangan terhadap perbuatan melawan hukum”.

Dengan selesainya penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Agussani, M.AP., yang telah memberikan kesempatan serta fasilitas kepada penulis untuk menempuh dan menyelesaikan pendidikan pada program Sarjana. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian pula kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H., yang telah memberikan dukungan dalam proses pendidikan penulis. Penulis juga menyampaikan

ucapan terima kasih kepada Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn., selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang sekaligus merupakan Dosen Penasihat Akademik penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Selanjutnya, dengan penuh rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, serta dukungan secara intensif kepada penulis hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh dosen pengajar, staf, dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu penulis dalam memperoleh berbagai informasi serta mendukung kelancaran urusan akademik selama masa perkuliahan.

Secara khusus, dengan penuh rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya, penulis menyampaikan terima kasih kepada Alm. Papa Alamsyah Karo-Karo, S.E., yang telah membentuk penulis menjadi pribadi yang mandiri. Ucapan terima kasih yang mendalam juga penulis sampaikan kepada Mama Dawita dan Kak Namira, yang dengan penuh kasih sayang telah mengasuh dan mendidik penulis, serta senantiasa menjadi garda terdepan dalam memberikan semangat dan dukungan kepada penulis, meskipun tanpa kehadiran Papa. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Muhammad Hafizni Wardan Purba, S.T. yang telah memberikan dukungan baik secara materil maupun moril hingga skripsi ini dapat diselesaikan, serta selalu menemani penulis

dalam suka maupun duka. Selain itu, penulis turut menyampaikan terima kasih kepada Haikal Al Fayed, S.H. yang telah membantu penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis sejak sekolah menengah atas, Aisyah Putri Alifah,S.H., Ocha Meydiana,S.Ikom., Alya Sahfitri,S.H., Yohana Ingrid Lorenza,S.KM., Nabila Purba,S.Ak, yang telah kebersamai penulis serta memberikan dukungan dan semangat kepada penulis untuk melangkah dalam menempuh pendidikan sarjana hingga terselesaikannya skripsi ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada teman-teman lainnya, yaitu Muna Nisrina, Marisyah Fitri, Dina Armadani, Fariz Fauzan Ginting, dan Achmad Fikri Nasution, yang selama ini menjadi tempat penulis berbagi cerita dan curahan hati.

Terima kasih atas segala kebaikan, dukungan, dan kebersamaan yang telah diberikan. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu namanya, penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya. Penulis tidak bermaksud mengurangi arti penting dari bantuan serta peran yang telah diberikan dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 12 Maret 2026

Hormat Saya,
Penulis,

Nabila Putri
NPM. 2206200173

ABSTRAK

“PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH GARAPAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM”

Nabila Putri

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomis tinggi serta peran penting dalam menunjang kehidupan masyarakat. Dalam praktiknya, banyak transaksi jual beli tanah garapan yang belum bersertifikat dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak memenuhi ketentuan formal dalam hukum pertanahan, serta berpotensi menimbulkan sengketa dan perbuatan melawan hukum yang merugikan pembeli. Selain itu, lemahnya kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan semakin memperbesar risiko terjadinya konflik di kemudian hari. Permasalahan dalam penelitian ini meliputi kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah garapan di bawah tangan, bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum yang dapat terjadi, serta perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan dalam transaksi tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta jurnal ilmiah yang relevan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelaah norma hukum yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis, logis, dan komprehensif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah garapan yang dibuat di bawah tangan tetap sah secara hukum perdata apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Namun, dalam perspektif hukum agraria, perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang lemah karena tidak dibuat di hadapan PPAT dan tidak didaftarkan dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kondisi ini membuka peluang terjadinya perbuatan melawan hukum, seperti penjualan ganda, penguasaan tanah tanpa hak, pemalsuan dokumen, serta pengalihan hak oleh pihak yang tidak berwenang. Perlindungan hukum bagi pembeli dapat dilakukan secara preventif melalui pembuatan akta otentik, verifikasi status tanah, dan pendaftaran tanah, serta secara represif melalui upaya penyelesaian sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat serta peran aktif pemerintah dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi tanah garapan.

Kata Kunci: Tanah Garapan, Perjanjian Di Bawah Tangan, Perbuatan Melawan Hukum.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	11
2. Tujuan Penelitian.....	11
3. Manfaat Penelitian.....	12
B. Definisi Operasional	13
C. Keaslian Penelitian	16
D. Metode Penelitian	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Sifat Penelitian	18
3. Pendekatan Penelitian.....	19
4. Sumber Data Penelitian	19
5. Alat Pengumpulan Data.....	20
6. Analisis Data	20
E. Jadwal Penelitian	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Jual Beli dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia.....	22
B. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Garapan	40
C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Dirugikan	41
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Tinjauan Praktik Jual Beli Tanah Garapan di Bawah Tangan	47
B. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah Garapan	55
C. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Dirugikan	60
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	50

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia karena memiliki peran penting dalam menunjang kelangsungan hidup. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, ketersediaan tanah tidak mengalami penambahan sehingga memunculkan permasalahan baru dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat mendirikan rumah tinggal, tetapi juga menjadi sumber utama dalam memperoleh bahan pangan, sandang, serta kebutuhan pokok lainnya.

Dalam perspektif hukum, tanah digolongkan sebagai benda tidak bergerak yang memiliki nilai strategis sekaligus bernilai ekonomis tinggi, karena harganya cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Pemanfaatan tanah yang optimal dapat memberikan keuntungan besar bagi pemiliknya, baik dalam bentuk pemakaian langsung maupun sebagai aset investasi. Oleh karena itu, dalam era pembangunan saat ini dibutuhkan pengaturan dan pengelolaan tanah yang adil, bijaksana, dan berlandaskan hukum positif agar masyarakat memperoleh kepastian serta perlindungan hukum. Hal ini juga menjadi penting mengingat praktik jual beli tanah, termasuk tanah garapan yang sering dilakukan hanya melalui perjanjian dibawah tangan, berpotensi menimbulkan permasalahan hukum apabila tidak disertai dengan bukti yang sah secara yuridis.¹

¹ Panji Prasetyo. (2021), "Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT. G/2020/PN SNG)".Indonesian Notary, No.3, halaman 35.

Tanah garapan pada dasarnya adalah tanah yang telah diolah dan dimanfaatkan oleh masyarakat, namun umumnya belum memiliki sertifikat resmi yang memberikan kepastian status kepemilikan. Kondisi ini kerap menimbulkan persoalan di berbagai daerah, terutama karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan sering menjadi objek perebutan kepentingan. Ketiadaan sertifikat pada tanah garapan mengakibatkan ketidakjelasan kedudukan hukum atas kepemilikannya, sehingga rawan menimbulkan sengketa maupun konflik. Masyarakat yang telah lama mengusahakan tanah garapan biasanya merasa berhak atas kepemilikan lahan tersebut, tetapi pada saat yang sama lahan tersebut juga berpotensi diklaim atau diminati pihak lain yang ingin memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam praktik jual beli, keadaan ini semakin problematis apabila transaksi dilakukan hanya melalui perjanjian di bawah tangan, sebab kedudukan hukum pembeli menjadi lemah ketika muncul sengketa atau perbuatan melawan hukum dari pihak lain.²

Hak atas tanah memiliki kedudukan yang sangat mendasar karena menjadi dasar penguasaan sekaligus pemanfaatan tanah sebagai sumber kehidupan bagi masyarakat. Setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli atau peralihan hak, mensyaratkan adanya kepastian mengenai status tanah tersebut. Kepastian ini mencakup kejelasan data fisik maupun data yuridis yang melekat pada tanah, termasuk peruntukannya. Tanpa adanya kejelasan mengenai status hukum tanah, seperti pada kasus tanah garapan yang belum memiliki sertifikat, transaksi yang dilakukan berpotensi

² Hotman Januari Sitohang dan Ana Silviana.(2024), "Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Dengan Status Tanah Belum Bersertifikat", Notarius, No. 17, halaman 1883–1901.

menimbulkan permasalahan hukum dan merugikan pihak pembeli, terutama bila perjanjian hanya dibuat di bawah tangan.³

Perjanjian di bawah tangan memiliki karakteristik yang cukup fleksibel karena para pihak dapat dengan leluasa menentukan syarat-syarat sesuai dengan kebutuhan serta kesepakatan bersama, tanpa harus melalui prosedur formal yang biasanya memerlukan waktu dan biaya lebih besar. Kondisi ini menjadikan perjanjian di bawah tangan kerap dipilih, termasuk dalam praktik jual beli tanah garapan, karena dianggap lebih praktis dan efisien. Namun, fleksibilitas tersebut juga menyimpan risiko hukum, terutama apabila timbul sengketa di kemudian hari. Ketiadaan akta otentik dan tidak adanya pengawasan dari pejabat berwenang, seperti notaris atau PPAT, dapat menimbulkan potensi penyalahgunaan maupun perbedaan penafsiran atas isi perjanjian, yang pada akhirnya melemahkan posisi pembeli dalam memperoleh perlindungan hukum.⁴

Dalam perspektif hukum Islam, setiap transaksi harus dilakukan secara jujur dan tidak merugikan pihak lain sebagaimana ditegaskan dalam QS. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
 أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

³ Bindhy Ariendaro. (2019). "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Garapan Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria". Jakarta: UPN Veteran Jakarta, halaman 1-17.

⁴ Zelfi Ghaffar Aufiya Rahayu Febriani, *et. al.* (2025). "Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah". Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora, No.4, halaman 3464–79.

Wahai orang-orang yang beriman Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

Perjanjian atau perikatan dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda antara yang memberi hak dan yang menuntut sesuatu hal dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan untuk memenuhi tuntutan itu. Macam-macam perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan yaitu kesepakatan antar pihak.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya empat syarat sahnya suatu perjanjian apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Kesepakatan, merupakan sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, yang berarti kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.
2. Kecakapan, yaitu membuat suatu perjanjian, menurut hukum kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang

tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan orang di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu, menurut KUHPerdara hal tertentu adalah:

a) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yaitu paling sedikit ditentukan jenisnya

b) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, contohnya jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

4. Suatu sebab yang diperbolehkan, meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi terdapat pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusila

Akta di bawah tangan ialah setiap akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, yang mana mengenai kekuatan mengikat para pihak akta di bawah tangan sama halnya dengan akta autentik, jadi apabila perjanjian dibuat secara sah yang artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan undang-undang. Sedangkan untuk pembuktiannya, akta di bawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia tidak menyangkal

kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu. Namun, apabila antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut ada yang menyangkal tanda tangannya, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut.⁵

Di antara berbagai jenis perjanjian, akta jual beli menjadi salah satu yang paling umum dan sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Akta jual beli adalah dokumen yang mencatat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek yang diperjualbelikan, termasuk syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang mengikat kedua belah pihak. Namun, tidak semua akta jual beli dibuat dalam bentuk akta notaris yang resmi. Terdapat juga perjanjian di bawah tangan yang sering kali digunakan oleh masyarakat untuk memfasilitasi transaksi jual beli, terutama dalam konteks transaksi yang tidak melibatkan nilai tinggi atau situasi di mana kedua belah pihak saling percaya.

Salah satu aspek penting dari perjanjian di bawah tangan adalah fleksibilitasnya. Pihak-pihak yang terlibat dapat dengan mudah merumuskan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka tanpa harus melalui prosedur formal yang sering kali memakan waktu dan biaya. Hal ini menjadikan perjanjian di bawah tangan sebagai pilihan menarik bagi individu atau pelaku usaha kecil yang ingin melakukan transaksi dengan cepat dan efisien. Namun, fleksibilitas ini juga membawa risiko, terutama terkait dengan potensi sengketa di masa depan. Tanpa adanya

⁵ Lubis Fauziah, Halimahtusadiah. (2024). "Kedudukan Akta Dibawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum". *Judge: Jurnal Hukum*, No. 5, halaman 3238.

pengawasan dari pihak ketiga seperti notaris, ada kemungkinan terjadinya penyalahgunaan atau ketidakpahaman mengenai isi perjanjian.⁶

Hingga saat ini, praktik jual beli tanah dengan akta di bawah tangan masih banyak dilakukan. Akta di bawah tangan tersebut dibuat tanpa kehadiran pejabat yang berwenang, hanya oleh kedua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah dibawah tangan seringkali memicu masalah terkait dengan kekuatan hukumnya. Banyak pihak yang merasa dirugikan karena ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum yang muncul akibat penggunaan metode transaksi ini. Kelemahan utama perjanjian jual beli tanah di bawah tangan terletak pada kurangnya kepastian hukum. Bukti tertulis tentang isi perjanjian dan para pihak yang terlibat tidak sekuat bukti dari akta notaris. Hal ini membuka celah bagi potensi penipuan, seperti pemalsuan atau manipulasi isi perjanjian yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum.⁷

Perbuatan melawan hukum yang sudah diatur dalam Pasal 1365 KUHPer menyatakan bahwa: “Setiap perbuatan yang berlawanan dengan hukum serta bawa kerugian kepada orang lain, mengharuskan orang yang memunculkan kerugian itu sebab kesalahannya buat menganggitkan kerugian tersebut”. Yang dimana tindakan berlawanan dengan hukum tidak cuma berlawanan dengan Undang- Undang namun melaksanakan

⁶ Rahayu Febriani, Licha Dian Puspita, Aura Rizqi Pratiwi, *Loc.cit.*

⁷ Bunga Aprilyani Prescillya. (2023). "Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat, No.22, halaman 1–25.

ataupun tidak melaksanakan sesuatu perbuatan yang sudah dikira lalai dalam hak orang lain dan berlawanan dengan kewajiban orang yang melakukan ataupun tidak melakukan.⁸

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur – unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
6. Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

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

⁸ Kadek Hennie Yulianingrum and Anak Agung Sri Indrawati. (2021). "Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata Nomor 96/PDT.G/2019/PN.Amp". Jurnal Kertha Desa, No.7, halaman 1–14.

tindakan wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu perlindungan hukum yang diberikannya 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.⁹

Diselenggarakannya pendaftaran tanah guna untuk menjamin kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Maka dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Pengertian pendaftaran tanah dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya”.¹⁰

Perlindungan hukum telah dijamin oleh Negara di bidang agraria melalui pasal 19 UUPA dengan diadakannya pendaftaran tanah. Pentingnya pendaftaran tanah juga

⁹ Rahayu Febriani, Licha Dian Puspita, Aura Rizqi Pratiwi, *Op.cit.*, halaman 10.

¹⁰ Berdasarkan Akta Notaris. (2025). "Proses Penyerahan Dan Pernyataan Tanah Garapan Berdasarkan Akta Notaris". *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, No.3, halaman 152–69.

merupakan hal yang perlu untuk dipahami serta dilaksanakan oleh masyarakat. Masyarakat lebih khusus kepada pemilik tanah perlu melakukan pendaftaran tanah agar memperoleh kepastian serta perlindungan hukum yang dijamin oleh negara dalam pasal 19 UUPA.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.¹¹

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, masyarakat atau pemilik tanah akan memperoleh sertipikat tanah yang dapat dipergunakan untuk menghindari atau membantu dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan karena sertipikat tersebut merupakan bentuk kepastian hukum.¹²

¹¹ Zulfikar Madyasta Aprilio and Anna Silviana. (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan". *AL-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, No.5, halaman 593–602.

¹² Ariq Fazari and Wardani Rizkianti. (2022). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Bekas Erfpacht Dalam Hal Terjadi Tumpang Tindih Sertipikat (Studi Kasus Putusan Nomor 793K/Pdt/2022)". *Jurnal Interpretasi Hukum*, No.4, halaman 487–95.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas ditemukan beberapa permasalahan yang akan menjadi permasalahan penelitian ini nantinya. Adapun sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian jual-beli tanah garapan di bawah tangan ditinjau dari Hukum Perdata di Indonesia dan Undang-Undang Pokok Agraria?
- b. Apa saja bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang terikat dalam transaksi jual-beli tanah garapan di bawah tangan?
- c. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli tanah yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum oleh penjual?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual-beli tanah garapan yang dibuat di bawah tangan, khususnya ditinjau dari perspektif Hukum Perdata Indonesia dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), guna memahami legalitas dan kekuatan pembuktian dari perjanjian tersebut.
- b. Mengidentifikasi dan mengkaji bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam transaksi jual-beli tanah garapan di bawah tangan.

- c. Menjelaskan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli tanah garapan yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum oleh penjual melalui upaya hukum.

3. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas maka diharapkan penelitian ini memberikan faedah kepada berbagai pihak terutama:

- a. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah bagi pengembangan literatur hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perjanjian, dengan memperkaya kajian terhadap praktik perjanjian di bawah tangan dalam transaksi tanah tidak bersertifikat.

- b. Secara praktis

Penelitian ini memiliki manfaat bagi berbagai pihak, di antaranya bagi masyarakat, penelitian ini memberikan pemahaman yuridis terkait hak dan risiko hukum dalam transaksi tanah garapan yang dilakukan tanpa akta otentik sehingga dapat mendorong peningkatan kesadaran hukum dalam melakukan transaksi pertanahan. Bagi pembuat kebijakan, hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dalam merumuskan regulasi atau kebijakan yang lebih melindungi pihak-pihak yang berpotensi dirugikan dalam transaksi tanah secara informal, khususnya pembeli yang beritikad baik. Sementara itu, bagi praktisi hukum, penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam menyusun strategi perlindungan hukum terhadap pihak yang terlibat

sengketa akibat jual beli tanah yang tidak dilakukan melalui prosedur formal sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan.

B. Definisi Operasional

Peneliti merumuskan definisi operasional berdasarkan judul skripsi yang diangkat, yaitu: “Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Garapan dengan Perjanjian di Bawah Tangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum” guna memperjelas Batasan konsep-konsep utama yang digunakan dalam penelitian ini.

1. Perjanjian Jual Beli Tanah Garapan dalam Perspektif KUHPerdato dan UUPA

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak dalam hukum, objek yang jelas, serta sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Dalam praktik jual beli tanah garapan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Namun, dari sudut pandang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), kedudukan hukum perjanjian semacam ini lemah karena tidak memenuhi ketentuan formal, terutama terkait kepastian hukum dan pembuktian. Akibatnya, pembeli tanah garapan yang hanya berpegang pada perjanjian di bawah tangan rentan menghadapi permasalahan hukum, termasuk kemungkinan terjadinya sengketa apabila ada pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut.

2. Pelindungan Hukum

Pelindungan hukum bagi pembeli tanah yang dirugikan adalah segala mekanisme hukum yang dapat ditempuh untuk melindungi hak-hak pembeli akibat kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual dalam jual-beli tanah garapan di bawah tangan. Perlindungan ini mencakup aspek preventif, yakni melalui aturan hukum yang mewajibkan kejelasan status tanah dan pencatatan resmi, serta aspek represif berupa upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan perdata maupun lembaga terkait. Dalam konteks hukum perdata dan UUPA, pelindungan hukum dipahami sebagai upaya menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi pembeli yang haknya terancam atau dirugikan, sehingga posisi hukum pembeli tetap terlindungi meskipun transaksi dilakukan di luar mekanisme formal.

3. Pembeli Tanah Garapan

Pembeli tanah garapan dalam konteks hukum adalah pihak yang memperoleh sebidang tanah yang sebelumnya dikerjakan, dimanfaatkan, atau dikuasai oleh orang lain tanpa adanya bukti hak milik yang sah menurut peraturan perundang-undangan pertanahan. Kedudukan pembeli tanah garapan pada dasarnya belum memiliki kekuatan hukum penuh karena objek jual beli tersebut tidak memiliki kepastian hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Akibatnya, pembeli hanya memperoleh penguasaan secara faktual atas tanah, bukan kepemilikan secara yuridis, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum terkait jaminan perlindungan, keabsahan perjanjian, serta potensi munculnya sengketa di kemudian hari.

4. Perjanjian di Bawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan menurut hukum adalah suatu kesepakatan tertulis yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum atau notaris sebagai saksi maupun pengesahannya, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik, namun tetap sah dan mengikat selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akta di bawah tangan ini dapat dijadikan alat bukti di pengadilan, tetapi nilainya lebih lemah dibanding akta otentik, karena kekuatan pembuktiannya baru dianggap sah apabila pihak yang menandatangani mengakui kebenaran isi dan tandatanganannya.

5. Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual-beli tanah garapan di bawah tangan merupakan pengukuran terhadap tindakan para pihak yang bertentangan dengan hukum, hak orang lain, maupun asas kepatutan dan kewajaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Perbuatan tersebut dapat berupa penjualan tanah oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan, penjualan ganda terhadap objek tanah yang sama, pemalsuan dokumen atau tanda tangan, serta penguasaan sepihak oleh penjual meskipun transaksi telah dilakukan. Dengan demikian, bentuk perbuatan melawan hukum dioperasionalkan sebagai tindakan yang menimbulkan kerugian bagi pembeli, sekaligus menjadi dasar untuk menuntut ganti kerugian atau pembatalan perjanjian di hadapan hukum.

C. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis telah menelaah berbagai karya ilmiah yang memiliki keterkaitan dengan tema penelitian, guna memastikan orisinalitas dan menghindari duplikasi kajian. Beberapa skripsi memiliki fokus yang mendekati topik ini. Beberapa di antaranya adalah:

1. Skripsi Muhammad Rengge Salfania, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya 2020, yang berjudul “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Rumah (Studi Analisis Putusan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN.Sby)” memiliki fokus pada aspek hukum perbuatan melawan hukum yang timbul dalam perjanjian jual beli rumah. Penelitian ini mengkaji pengaturan jual beli berdasarkan KUH Perdata dan UUPA, menganalisis unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata, serta menelaah putusan pengadilan terkait sengketa perjanjian jual beli rumah. Persoalan perjanjian jual beli tanah yang sama-sama berpotensi menimbulkan perbuatan melawan hukum ditunjukkan melalui kasus penyalahgunaan perjanjian jual beli rumah yang berujung pada kerugian salah satu pihak. Hasil penelitian ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi pertanahan serta perlunya mekanisme perlindungan hukum agar pembeli tidak dirugikan akibat perbuatan melawan hukum pihak lain.
2. Skripsi Bindhy Ariendaro, mahasiswa Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta 2020 dengan judul “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Garapan Ditinjau dari

Undang-undang Agraria” secara khusus menyoroti kedudukan tanah garapan yang hingga kini masih banyak dikuasai dan dimanfaatkan masyarakat tanpa adanya sertifikat resmi sebagai tanda bukti hak. Kondisi ini menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama menyangkut kepastian status kepemilikan serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah tersebut. Fokus pembahasan skripsi ini meliputi kedudukan tanah garapan dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, akibat hukum yang timbul dari kepemilikan tanah yang tidak disertifikasi, upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah garapan, serta peran Badan Pertanahan Nasional dalam menangani dan menyelesaikan sengketa yang muncul. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, serta memanfaatkan bahan hukum primer dan sekunder yang dianalisis melalui studi kepustakaan. Penelitian ini menegaskan bahwa meskipun tanah garapan tidak secara eksplisit diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, keberadaannya tetap nyata di tengah masyarakat sehingga memerlukan mekanisme hukum yang jelas untuk melindungi hak-hak para penggarap maupun pihak lain yang berkepentingan.

3. Jurnal Ressa Oktaviani dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tahun 2021 berjudul “Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum” membahas perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan transaksi tanah melalui perjanjian di bawah tangan, suatu praktik yang masih sering terjadi di masyarakat meskipun lemah

secara yuridis. Kajian ini menitikberatkan pada kedudukan hukum perjanjian di bawah tangan, potensi risiko yang muncul akibat tidak adanya akta otentik, serta alternatif penyelesaian hukum ketika timbul perbuatan melawan hukum atau sengketa. Penelitian tersebut menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus, serta memanfaatkan bahan hukum primer berupa Undang-Undang Pokok Agraria, KUH Perdata, dan regulasi pertanahan, ditunjang dengan bahan hukum sekunder berupa literatur dan pendapat para ahli.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian penting dalam sebuah karya ilmiah karena menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan. Metode yang digunakan harus sesuai dengan jenis dan sifat penelitian agar hasil yang diperoleh valid, reliabel, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Berikut penjelasan rinci dari setiap komponen metode penelitian:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Tujuan dari penelitian yuridis normatif adalah untuk mengkaji permasalahan melalui telaah bahan pustaka atau data sekunder. Adapun pendekatan yang dipakai ialah pendekatan perundang-undangan, yaitu dengan menelaah seluruh ketentuan hukum yang berhubungan dengan isu yang diteliti.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai eksistensi norma hukum serta penerapannya dalam kehidupan masyarakat. Berdasarkan tujuan

tersebut, penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif digunakan untuk menjelaskan kondisi suatu objek atau peristiwa tertentu, sehingga dapat diperoleh kesimpulan-kesimpulan yang dapat diberlakukan secara umum.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipakai melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus di mana peneliti berusaha mengidentifikasi, mempelajari, dan menafsirkan aturan-aturan hukum yang memiliki hubungan erat dengan permasalahan yang diteliti.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data yang bersumber dari kewahyuan yakni Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen, buku ilmiah dan hasil penelitian terpadu, yang terdiri dari :
 - c. Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria.
 - d. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder merupakan hasil olahan pendapat atau pemikiran para pakar atau ahli yang berkaitan dengan masalah yang dikaji dan bahan yang diperoleh dari Hasil-hasil penelitian, Jurnal, Skripsi, Tesis, Dokumen resmi, dan Buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.

- e. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum Ensiklopedia atau kamus hukum Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan⁸ seperti internet, dan lain sebagainya

5. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui:

- a. Studi Kepustakaan (*Library Research*), mengakses perpustakaan fisik maupun digital, termasuk database hukum seperti:
 - a) Portal resmi tanah
 - b) Google scholar, researchgate, dan sumber akademik lainnya.

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis*) dan analisis normatif. Proses analisis dimulai dari pengumpulan bahan hukum, pengklasifikasian data, interpretasi norma hukum, evaluasi kritis terhadap peraturan yang ada, hingga penarikan kesimpulan.

E. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dijadwalkan selama 3 bulan, berikut ini adalah hal-hal penting yang akan dilakukan dalam jadwal penelitian normatif yang akan dilaksanakan sebagai berikut:

1. Tahap persiapan dan pendahuluan, pada tahap ini penulis mulai mengumpulkan bahan hukum primer untuk memperoleh data yang diinginkan selama kurang lebih 2 minggu.
2. Tahap 2 yaitu melakukan pengumpulan data sekunder dengan melakukan studi Pustaka secara langsung dan tidak langsung.
3. Tahap 3 yaitu pengelolaan data, setelah semua bahan hukum primer tersier, sekunder terkumpul maka akan dilakukan pengelolaan data kurang lebih 2 minggu.
4. Tahap Pelaksanaan, pada tahap ini penulis mulai melakukan analisis terakhir dari data sekunder dan primer dan menyusun semua data yang terkumpul secara sistematis selama kurang lebih 2 minggu.
5. Tahap Penyelesaian dan Tahap Laporan selama 4 minggu pada tahap ini penulis memaparkan dan membuat laporan tertulis dalam bentuk skripsi dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan, kemudian akan dilakukan pengujian oleh dosen penguji.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jual Beli dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia

1. Pengertian

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dan esensial dalam kehidupan masyarakat, khususnya di Indonesia, di mana sebagian besar penduduknya masih menggantungkan sumber penghidupan pada sektor agraria. Tanah tidak hanya dipandang sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi juga sebagai unsur penting dalam menunjang keberlangsungan hidup, baik untuk keperluan tempat tinggal, kegiatan usaha, pertanian, maupun berbagai aktivitas ekonomi lainnya. Dalam konteks pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tanah memiliki peran sebagai salah satu modal utama pembangunan. Tanah berfungsi tidak hanya sebagai wadah atau ruang bagi pelaksanaan pembangunan, tetapi juga sebagai faktor produksi yang menghasilkan berbagai komoditas yang bernilai ekonomi dan berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan nasional.¹³

Istilah tanah garapan secara normatif tidak ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua peraturan tersebut sebagai dasar hukum utama di bidang agraria dan pendaftaran tanah

¹³ Sri Hajati, *et.al*, 2018, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga Universitas Press, halaman 1.

tidak memberikan definisi maupun pengaturan secara eksplisit mengenai tanah garapan sebagai suatu kategori hak atas tanah.¹⁴

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan administrasi pertanahan. Data yang telah dihimpun dan diolah selanjutnya dituangkan dalam bentuk daftar tanah, peta pendaftaran, serta dokumen administrasi pertanahan lainnya yang memuat informasi mengenai status dan kedudukan hukum suatu bidang tanah. Selain itu, pendaftaran tanah juga mencakup penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang sah bagi pemegang hak yang bersangkutan. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah sebagaimana tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Dengan demikian, penyelenggaraan pendaftaran tanah memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, serta mendukung terciptanya tertib administrasi di bidang pertanahan.¹⁵

Secara konseptual, hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam UUPA hanya mengenal jenis-jenis hak atas tanah tertentu, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya yang ditetapkan undang-undang. Oleh karena itu, tanah garapan tidak termasuk dalam klasifikasi hak atas tanah

¹⁴ Nurul Afifah Siregar (2022) “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di Sumatera Utara (Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)”. Skripsi (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), halaman 26.

¹⁵ Lilawati Ginting, *et.al.* (2025). “Analisis Penerapan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik Dari Perspektif Pemilik Tanah”. *Jurnal Sosial Humaniora Komunikasi*, No.1, Volume 6, halaman 2.

sebagaimana dimaksud dalam sistem hukum pertanahan nasional. Hal ini menunjukkan bahwa tanah garapan bukanlah suatu bentuk hak kebendaan yang berdiri sendiri, melainkan lebih merupakan kondisi faktual penguasaan atau pemanfaatan tanah oleh pihak tertentu.

Pengertian tanah garapan mengalami perluasan sebagaimana dirumuskan dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa tanah garapan adalah sebidang tanah, baik yang telah maupun yang belum dilekati suatu hak atas tanah, yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain, dengan atau tanpa persetujuan dari pihak yang berhak, serta dapat berlangsung dengan atau tanpa batas waktu tertentu.¹⁶

Berdasarkan definisi tersebut, dapat dianalisis bahwa tanah garapan pada dasarnya merupakan tanah yang secara yuridis berada dalam penguasaan atau kepemilikan pihak tertentu, namun secara faktual dimanfaatkan oleh pihak lain (penggarap). Dengan demikian, penggarap bukanlah subjek hukum yang memiliki hak atas tanah tersebut dalam arti hak kebendaan sebagaimana diatur dalam UUPA. Hubungan hukum yang timbul antara pemegang hak dan penggarap pada dasarnya lebih bersifat hubungan keperdataan, yang dapat didasarkan pada perjanjian atau bahkan terjadi tanpa dasar persetujuan yang sah.

Implikasi yuridis dari konstruksi tersebut menjadi signifikan apabila tanah garapan dijadikan objek transaksi jual beli. Mengingat tanah garapan bukan merupakan

¹⁶ Dzaky Fauzan. (2022). "Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Pajak Bumi Dan Bangunan Oleh Penggarap Tanah Garapan". Skripsi (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), halaman 32.

jenis hak atas tanah yang diakui secara eksplisit dalam sistem hukum pertanahan nasional, maka keabsahan peralihan hak atas tanah tersebut harus ditinjau dari status hak yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Apabila penggarap bukan pemegang hak yang sah, maka tindakan menjual tanah garapan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, baik dalam perspektif hukum perdata maupun hukum pertanahan, termasuk kemungkinan terjadinya perbuatan melawan hukum.

Pengertian mengenai jual beli dapat merujuk pada ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian atau persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Dengan demikian, perjanjian jual beli merupakan suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam konteks jual beli tanah, ketentuan mengenai perjanjian jual beli tersebut memiliki kedudukan yang sangat penting karena menjadi dasar timbulnya hubungan hukum antara penjual dan pembeli terhadap objek tanah yang diperjualbelikan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka hal tersebut dapat menimbulkan wanprestasi maupun sengketa pertanahan yang berpotensi merugikan salah satu pihak, khususnya pembeli.¹⁷

¹⁷ Muhammad Khaidir Kahfi Natsir, 2025, *Hukum Pertanahan: Teori, Regulasi dan Praktik di Indonesia*, Padang: Cv.Gita Lentera, halaman 71.

2. Mekanisme Penerbitan Alas Hak Tanah

Hukum hadir sebagai instrumen untuk mengatur dinamika kebutuhan terhadap hak atas tanah yang semakin meningkat, sehingga persoalan pertanahan menjadi semakin kompleks dan ketersediaannya semakin terbatas. Oleh karena itu, dalam rangka mewujudkan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, diperlukan suatu landasan hukum yang kuat dan komprehensif. Pengaturan mengenai bidang keagrariaan di Indonesia secara umum dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu substansi utama yang terkandung dalam hak atas tanah adalah adanya hak keperdataan yang melekat pada subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.¹⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum utama yang mengatur hak-hak atas tanah, air, dan ruang udara di Indonesia. Pengaturan dalam undang-undang ini tidak hanya mencakup aspek hak atas sumber daya agraria, tetapi juga meliputi ketentuan dasar mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional, termasuk di dalamnya pengaturan mengenai pendaftaran tanah, ketentuan pidana, serta ketentuan peralihan. Lebih lanjut, UUPA menegaskan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah, air, dan ruang udara harus dilaksanakan berdasarkan asas keadilan serta diarahkan untuk mewujudkan kemakmuran masyarakat secara

¹⁸ Muklis. (2023). "Esensi Hak Keperdataan Yang Terkandung Dalam Hak Atas Tanah". *Jurnal Kajian Hukum*, No. 3, halaman 200.

menyeluruh. Ketentuan tersebut sejalan dengan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁹

Pengaturan mengenai hak-hak atas tanah secara normatif tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 UUPA, yang menjadi dasar bagi lahirnya berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah tersebut termasuk dalam kategori hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada subjek hukum, baik individu, sekelompok orang secara bersama-sama, maupun badan hukum, untuk menguasai, menggunakan, serta mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, hak atas tanah memberikan otoritas kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukan dan fungsi sosialnya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁰

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang

¹⁹ Indra Yudha Koswara dan Imam Budi Santoso, 2023, *Kejahatan Pertanahan Dalam Menghadapi Gurita Mafia Tanah*, Depok:Raja Grafindo Persada, halaman 58.

²⁰ Ahmad Agung.(2025) "Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan (Studi Jual Beli Tanah Di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak)". Skripsi. (Universitas Islam Negri Walisongo Semarang). halaman 30.

membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

- a) keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
- b) pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
- c) tanah di suatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
- d) tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.²¹

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang keberadaannya tetap diakui dan berlaku selama UUPA masih berlaku atau selama belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Adapun yang termasuk dalam kategori hak

²¹ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Gravika, halaman 1.

atas tanah yang bersifat tetap antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, serta Hak Memungut Hasil Hutan.

- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak-hak atas tanah yang pada saat ini belum ada, namun dimungkinkan untuk dibentuk atau ditetapkan di kemudian hari melalui undang-undang sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan sistem hukum pertanahan nasional.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak-hak atas tanah yang sifatnya tidak permanen dan dalam jangka waktu tertentu akan dihapuskan. Hal ini disebabkan karena hak-hak tersebut dianggap masih mengandung unsur pemerasan, bercorak feodal, serta bertentangan dengan semangat dan jiwa yang terkandung dalam UUPA.²²

Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dikenal dalam sistem hukum agraria adalah sebagai berikut:

A. Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya.

²² Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Prenada Media Group, halaman 20.

Adapun syarat subjek hukum yang dapat memiliki hak milik meliputi:

Warga Negara Indonesia (WNI)

Badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah, seperti badan keagamaan, sosial, dan sejenisnya.²³

Turun-temurun berarti hak tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris sepanjang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkuat menunjukkan bahwa Hak Milik memiliki kedudukan paling kuat dibandingkan hak atas tanah lainnya, tidak dibatasi jangka waktu, serta dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Terpenuhi berarti memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.²⁴

Hak Milik dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah. Dalam pelaksanaannya, pemegang hak wajib memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan UUPA, sehingga penggunaannya tidak boleh merugikan kepentingan umum maupun pihak lain.

Menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan.

- 1) Beralih, terjadi karena peristiwa hukum, misalnya pewarisan.
- 2) Dialihkan, terjadi karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, penyertaan modal, atau lelang.

²³ Waskito, Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta:Kencana, halaman 26.

²⁴ Jimmy Jose Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta Selatan:Transmedia Pustaka, halaman 26.

B. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 28–34 UUPA serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.

Subjek HGU menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA jo. PP No. 40 Tahun 1996 adalah:

- 1) Warga negara Indonesia; dan
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia.

Jangka waktu HGU berdasarkan Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 adalah paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, serta dapat diperbarui kembali untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Apabila pemegang HGU tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek hukum, maka dalam waktu satu tahun wajib mengalihkan atau melepaskan hak tersebut, jika tidak maka hapus demi hukum.²⁵

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah (PP) No.

²⁵ Awaliana Maulida Rofy. 2025. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Usaha Dalam Konflik Pertanahan Menurut Hukum Di Indonesia”. Skripsi (Universitas Islam Sultan Agung Semarang), halaman 36.

40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai Atas Tanah (HPAT), secara khusus diatur dalam pasal 2 sampai dengan pasal 18.

Menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, yaitu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Bidang usaha tersebut di atas yang dapat diberikan HGU sesuai penjelasan UUPA berasal dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Luas tanah yang berhak mendapat HGU telah ditetapkan. HGU untuk perseorangan, luas minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar. Adapun untuk badan hukum, luas minimal 5 hektar dan maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai pasal 28 ayat (2) UUPA jo. pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996.²⁶

C. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35–40 UUPA serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan kepada pemegang hak untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang atas permohonan pemegangnya dengan jangka waktu paling lama 20 tahun. Permohonan perpanjangan tersebut harus diajukan paling lambat 2 tahun sebelum masa berlakunya berakhir. Apabila

²⁶ Kusbianto, 2019, *Penyelesaian sengketa tanah: Litigasi, non litigasi dan sugh hati*, Medan: Undhar Press, halaman 132.

jangka waktu HGB beserta perpanjangannya telah habis, maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan HGB atas tanah yang sama.²⁷

Subjek HGB menurut Pasal 36 UUPA adalah:

- 1) Warga negara Indonesia; dan
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan HGB meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. HGB dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu, pembatalan oleh pejabat berwenang, pelepasan hak, putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pencabutan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, penelantaran, atau musnahnya tanah.

D. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik pihak lain. Hak ini memberikan kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa maupun

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, 2022, *Sistem Hukum Benda Nasional*, Jakarta:Penerbit Alumni, halaman 82.

perjanjian pengolahan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa serta ketentuan dalam UUPA.²⁸

Apabila diberikan atas tanah negara, Hak Pakai ditetapkan melalui keputusan pejabat yang berwenang. Apabila diberikan atas tanah hak milik, maka didasarkan pada perjanjian antara para pihak. Penggunaan dalam Hak Pakai dapat berupa pendirian bangunan maupun pemanfaatan hasil tanah untuk kegiatan seperti pertanian, perikanan, atau peternakan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengenal istilah tanah garapan sebagai suatu kategori hak atas tanah, karena tanah garapan bukan merupakan status hak yang diatur dalam sistem hukum pertanahan nasional. Dalam praktik peraturan perundang-undangan, istilah tanah garapan kerap dikaitkan dengan penguasaan atau pendudukan tanah tanpa izin dari pemilik atau pihak yang berwenang, sehingga secara hukum dapat dikualifikasikan sebagai pendudukan yang tidak sah.

²⁸ Irfan Ardiansyah, Cucu Soliah. 2021. *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris dan Asas Nasionalitas* Yogyakarta:Zahir Publishing, halaman 40.

Fenomena penggarapan tanah yang berstatus Hak Guna Usaha (HGU) umumnya dilatarbelakangi oleh beberapa faktor, antara lain:

1) Penguasaan Fisik

Masyarakat lokal memanfaatkan tanah bekas HGU sebagai kawasan permukiman karena masyarakat menggantungkan kehidupan sosial dan ekonominya pada tanah tersebut.

2) Tuntutan untuk Kejelasan Status Hukum

Masyarakat berupaya memperjuangkan kejelasan status hukum atas tanah tersebut dengan melakukan berbagai tindakan, seperti menyampaikan aspirasi dan melakukan unjuk rasa agar tanah bekas HGU tersebut dapat diakui sebagai hak milik mereka.

3) Kurangnya Legalitas Formal

Meskipun masyarakat telah memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut untuk kepentingan sosial, mereka tidak memiliki sertifikat ataupun status hukum yang jelas terkait kepemilikan tanah tersebut. Berakhirnya jangka waktu HGU juga menimbulkan klaim dari pihak-pihak tertentu, seperti pensiunan karyawan perusahaan atau pihak yang mengaku sebagai ahli waris, yang merasa memiliki hubungan historis dengan penguasaan tanah tersebut. Kondisi ini kerap memicu sengketa mengenai status dan penguasaan tanah eks-HGU.²⁹

²⁹ Ayu Rianti, Arief Rahman. (2025). "Status Hak Penguasaan Tanah Bekas HGU Oleh Masyarakat Lokal (Studi Kasus di Kecamatan Batuliang Utara Kabupaten Lombok Tengah)". *Jurnal Rekomendasi Hukum*, No.1, halaman 285.

1. Implikasi Jual Beli Tanah Garapan Dibawah Tangan

Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik di mana satu pihak, yaitu penjual, berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya, yaitu pembeli, berkewajiban membayar sejumlah uang sebagai harga atas barang tersebut. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah disepakati. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa jual beli adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Secara konseptual, jual beli termasuk dalam kategori perjanjian tukar-menukar, namun perbedaannya terletak pada bentuk prestasi, di mana dalam jual beli salah satu prestasinya berupa uang sebagai alat pembayaran yang sah.³⁰

Dalam perspektif hukum agraria, suatu jual beli tanah dinilai sah apabila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah junto Pasal 37 ayat (1), yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, maupun perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, aturan tersebut menekankan

³⁰ Mohammad Kharis Umardani. (2021). "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai". Jurnal Hukum Islam, No.1, halaman 18.

bahwa demi terciptanya kepastian dan perlindungan hukum yang maksimal, setiap peralihan hak atas tanah wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan resmi.³¹

Hasil dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya surat tanda bukti hak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu sertipikat. Penerbitan sertipikat sebagai alat bukti hak tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui jaminan kepastian hukum atas status hak yang dimilikinya. Pada hakikatnya, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, sehingga apabila terjadi pelanggaran hukum yang menimbulkan kerugian, diperlukan upaya penegakan hukum guna memulihkan keadaan serta menjamin perlindungan terhadap hak-hak yang bersangkutan.³²

Tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk beberapa tujuan, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang telah terdaftar, sehingga pemegang hak yang bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

³¹ Nazwa Kadir, *et.al.* (2026), "Legitimasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan : Pergulatan Antara Praktik Sosial Dan Legalitas Dalam Perspektif UUPA No . 5 Tahun 1960", *Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum.*, No.1,halaman 10–25.

³² Sri Hajati, *et.al.*, 2022, *Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking di Indonesia*, Surabaya:Universitas Airlangga Press, halaman 46.

2. Menyediakan informasi pertanahan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah maupun satuan rumah susun yang telah terdaftar.
3. Mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, sehingga setiap bidang tanah yang telah terdaftar memiliki data fisik dan data yuridis yang jelas serta tercatat secara sistematis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³³

Dalam hal ini, perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana ditentukan dalam hukum pertanahan untuk terjadinya peralihan hak. Perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum keperdataan antara penjual dan pembeli, tanpa menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan atas tanah secara yuridis. Kedudukan hukum perjanjian jual beli di bawah tangan menjadi lebih rumit ketika dikaitkan dengan kewajiban pendaftaran tanah, mengingat pendaftaran merupakan instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Hanya peralihan hak yang dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yang dapat dicatat dalam sistem pendaftaran tanah.

Apabila perjanjian jual beli di bawah tangan tidak dilanjutkan dengan pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang dan tidak didaftarkan, maka data resmi pertanahan tidak akan berubah. Dengan demikian, secara administratif maupun yuridis, penjual tetap

³³ Rahmat Ramadhani, 2024, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Medan:Umsu Press, halaman 115-116.

tercatat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Situasi ini menempatkan pembeli pada posisi hukum yang kurang kuat, meskipun secara faktual telah menguasai objek tanah dan memenuhi kewajibannya. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kondisi tersebut hanya bertumpu pada perjanjian perdata, yang kekuatan pembuktiannya bersifat relatif dan sangat bergantung pada itikad baik para pihak.

Konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya persyaratan formal tersebut adalah penjual tetap tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam administrasi pertanahan. Data yuridis yang tercantum dalam sistem pendaftaran tanah tidak akan mengalami perubahan selama tidak dilakukan perbuatan hukum yang sah sesuai ketentuan. Keadaan ini menimbulkan perbedaan antara kondisi faktual di lapangan dengan keadaan yuridis yang tercatat secara resmi. Perbedaan tersebut membawa risiko hukum yang cukup besar bagi pembeli. Dalam hal terjadi sengketa, baik dengan penjual maupun pihak ketiga, pembeli tidak memiliki landasan hukum yang kuat untuk membuktikan hak kepemilikannya atas tanah tersebut. Pembeli hanya dapat bergantung pada perjanjian perdata yang daya pembuktiannya terbatas.

Karena secara yuridis penjual masih tercatat sebagai pemegang hak, ia dapat saja mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak lain atau menjadikannya sebagai objek jaminan, yang pada akhirnya menimbulkan konflik dan kerugian bagi pembeli pertama. Dalam praktik peradilan, pembeli yang beritikad baik kerap menghadapi kesulitan untuk memperoleh perlindungan hukum secara maksimal. Walaupun hakim dapat

mempertimbangkan unsur itikad baik, tanpa adanya bukti peralihan hak yang sah, perlindungan terhadap kepemilikan tanah tersebut tetap memiliki keterbatasan.³⁴

B. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Garapan

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Dalam perkembangannya, konsep perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaknai sebagai pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan tertulis, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukum, serta norma kesusilaan dan kepatutan yang hidup dalam masyarakat.

Dalam bidang pertanahan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjadi landasan hukum utama dalam pengaturan dan penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Sengketa pertanahan kerap kali berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya. Bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum dalam konteks pertanahan antara lain penguasaan tanah tanpa hak, pemalsuan dokumen kepemilikan, pengalihan hak tanpa persetujuan pemilik yang sah, hingga tindakan intimidasi terhadap pemilik yang sebenarnya. Keadaan tersebut menimbulkan

³⁴ Yulius Efendi. (2026), "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Pertanahan". Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora, No. 1, halaman 64-65.

ketidakpastian hukum serta berpotensi menyebabkan kerugian, baik secara materiil maupun immateriil, bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa.³⁵

Dalam kajian teori hukum, perbuatan melawan hukum dipahami sebagai suatu tindakan yang melanggar norma hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus terpenuhi beberapa unsur.

Pertama, adanya perbuatan, yaitu tindakan nyata maupun kelalaian yang dilakukan oleh seseorang. Kedua, perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum, artinya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan atau norma hukum yang berlaku. Ketiga, adanya kerugian, yakni timbulnya kerugian pada pihak lain sebagai akibat dari perbuatan tersebut, baik yang bersifat materiil maupun immateriil. Keempat, terdapat hubungan sebab dan akibat (*causal verband*), yaitu adanya keterkaitan yang jelas antara perbuatan yang melanggar hukum dengan kerugian yang dialami.³⁶

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Dirugikan

Hukum pertanahan nasional memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan menegaskan bahwa setiap bentuk penguasaan, penggunaan, maupun pemanfaatan tanah oleh siapa pun dan untuk kepentingan apa pun harus didasarkan pada hak atas tanah yang diakui dan diatur dalam hukum pertanahan nasional.

³⁵ Muhammad Arifin Ilham. (2026), "Penyelesaian Kasus Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Pada Layanan Bantuan Hukum Universitas Trunojoyo Madura". *Jurnal Media Akademi*, No. 1, halaman 5-6.

³⁶ Dini Amira Adhitama. 2025. "Analisi Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli (Studi Putusan Nomor 333/Pdt.G/2021/PN Mdn)". *Skripsi (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara)*, halaman 37.

Dalam hal ini, penguasaan dan penggunaan tanah oleh pemegang hak yang sah memperoleh perlindungan hukum dari berbagai bentuk gangguan atau intervensi pihak lain, baik yang berasal dari sesama anggota masyarakat maupun dari pihak penguasa, sepanjang gangguan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang sah.³⁷

Perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan tidak semata-mata bergantung pada adanya norma hukum, melainkan juga pada efektivitas pelaksanaannya dalam memberikan jaminan kepada pihak yang beritikad baik. Dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, posisi pembeli cenderung lemah karena negara tidak memberikan pengakuan administratif atas peralihan hak yang terjadi. Secara keperdataan, pembeli tetap memiliki kemungkinan untuk menempuh jalur hukum apabila timbul sengketa. Namun, bentuk perlindungan tersebut bersifat represif, karena hanya dapat diperoleh setelah terjadi perselisihan dan sangat bergantung pada kemampuan pembeli untuk membuktikan penguasaan fisik atas tanah serta pelaksanaan isi perjanjian secara nyata.

Salah satu kewajiban utama pembeli untuk mendapatkan kedudukan hukum yang kuat adalah melakukan upaya yang patut dan wajar dalam menelusuri status serta keabsahan kepemilikan tanah yang menjadi objek transaksi. Upaya tersebut meliputi pemeriksaan terhadap status hukum tanah, kepemilikan yang sah, serta kemungkinan adanya sengketa atau beban hak lain atas tanah tersebut. Kewajiban ini penting untuk

³⁷ Muhammad Yusrizal. (2017). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum". Jurnal Ilmu Hukum, No.1, halaman 129.

memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan benar-benar berada dalam penguasaan pihak yang berhak untuk mengalihkan haknya.³⁸

Keadaan ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi antara para pihak dalam transaksi di bawah tangan. Walaupun pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar harga dan menguasai tanah secara fisik, ketiadaan akta autentik serta tidak dilakukannya pendaftaran tanah menyebabkan pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang optimal. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan pertanahan yang lebih adaptif terhadap kondisi sosial masyarakat, antara lain melalui penyederhanaan prosedur peralihan hak, perluasan akses terhadap layanan PPAT, serta peningkatan literasi hukum di bidang pertanahan guna menjembatani kebutuhan masyarakat dengan tuntutan kepastian hukum.³⁹

Fungsi pendaftaran akta di bawah tangan oleh Notaris adalah untuk memberikan kepastian mengenai tanggal pembuatan dan pencatatan akta tersebut di hadapan Notaris. Melalui proses tersebut, Notaris melakukan pencatatan terhadap akta di bawah tangan dalam buku khusus yang disediakan untuk itu, sehingga dapat memberikan kejelasan mengenai tanggal pembuatan akta, tanda tangan, serta identitas para pihak yang mengadakan perjanjian. Pencatatan tersebut memiliki arti penting dalam proses pembuktian, karena dapat membantu hakim dalam menilai keabsahan dan keberadaan suatu perjanjian apabila di kemudian hari timbul sengketa antara para pihak.

³⁸ Fajar Rachmad Dm, 2019, *Hakikat Pembeli Beritikad Baik: Perspektif Hukum*, Surabaya:Jakad Media Publishing, halaman 113.

³⁹ Rosimawati, Andria Luhur Prakoso. (2026). "Kekuatan Pembuktian dan Perlindungan Hukum Dalam Peralihan Atas Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum dan Ilmu Politik*, No.1, halaman 4.

Dalam praktik jual beli tanah garapan yang seringkali dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan, proses pendaftaran tanah dapat memberikan perlindungan hukum tambahan bagi pembeli, khususnya dalam hal pembuktian apabila terjadi sengketa atau perbuatan melawan hukum di kemudian hari. Dengan dilakukannya pencatatan akta oleh Notaris, pembeli memiliki alat bukti tertulis yang lebih kuat mengenai adanya perjanjian jual beli, sehingga dapat memperkuat kedudukan hukumnya dalam upaya memperoleh kepastian hukum serta perlindungan hukum atas tanah yang menjadi objek transaksi tersebut.⁴⁰

Perlindungan hukum merupakan upaya melindungi harkat dan martabat serta hak asasi subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum guna mencegah tindakan sewenang-wenang. perlindungan hukum di bedakan menjadi dua bentuk, yaitu preventif dan represif.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat atau keberatan sebelum pemerintah mengambil keputusan yang bersifat final. Tujuannya adalah mencegah timbulnya sengketa serta mendorong kehati-hatian pemerintah dalam menggunakan diskresi. Perlindungan preventif juga dapat diwujudkan melalui produk legislasi yang memberikan kejelasan hukum agar tidak terjadi konflik. Salah satu contohnya adalah Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat sah perjanjian, yakni: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab

⁴⁰ Bambang Puja Purwoko, 2021, *Pengantar Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Cv. Amal Saleh, halaman 154.

yang halal. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif; apabila salah satunya tidak terpenuhi, perjanjian dapat batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan mengikat.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan ini berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Di Indonesia, mekanismenya dapat ditempuh melalui:

- a. Peradilan Umum, termasuk untuk perkara perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
- b. Upaya administratif melalui instansi pemerintah sebagai lembaga banding administrasi; dan
- c. Badan-badan khusus yang berwenang menangani sengketa tertentu, seperti Peradilan Administrasi Negara.⁴¹

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, mekanisme ganti rugi dan pembatalan perjanjian merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, khususnya bagi pembeli apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Melalui mekanisme tersebut, pihak yang dirugikan memiliki dasar hukum untuk menuntut pemulihan hak serta memperoleh kepastian hukum atas kerugian yang dialaminya. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian berfungsi memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dalam setiap hubungan hukum yang timbul dari suatu perjanjian, termasuk dalam perjanjian jual beli tanah. Ganti rugi merupakan bentuk kompensasi yang wajib diberikan

⁴¹ Romli, *et.al*, 2024, *Perlindungan Hukum*, Palembang: Doki Course and Training, halaman 32-33.

oleh pihak yang melakukan wanprestasi kepada pihak lain yang mengalami kerugian akibat tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perdata, ganti rugi pada umumnya meliputi biaya, kerugian, dan bunga, yang bertujuan untuk memulihkan keadaan pihak yang dirugikan agar sedapat mungkin kembali pada kondisi seolah-olah perjanjian telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.⁴²

⁴² Apriany Hernida, *et.al*, 2026, *Hukum Perdata: Konsep, Asas, dan Penerapannya dalam Masyarakat*, Jambi: Cv. Ra-Media Publishing, halaman 7.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Praktik Jual Beli Tanah Garapan di Bawah Tangan

Seiring dengan perkembangan pola pikir, pola kehidupan, serta dinamika sosial masyarakat, maka dalam bidang pertanahan juga terjadi berbagai perubahan, khususnya yang berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah. Dalam konteks kehidupan masyarakat Indonesia, tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang sangat tinggi, bahkan seringkali dipandang sebagai salah satu bentuk kekayaan yang paling bernilai serta menjadi sumber penghidupan bagi masyarakat. Oleh karena itu, tidak jarang terjadi perselisihan ketika hak atas tanah seseorang diganggu atau dipersengketakan oleh pihak lain. Untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka diperlukan penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴³

Tanah garapan merupakan tanah yang telah digarap dan dimanfaatkan oleh masyarakat, namun belum memiliki sertifikat resmi yang mengakui status kepemilikannya. Kondisi ini sering terjadi di berbagai wilayah dan menjadi salah satu permasalahan yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan. Fenomena tersebut semakin penting untuk diperhatikan dalam konteks modern, di mana tanah memiliki nilai

⁴³ Faisal. (2018). "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah". Jurnal Ilmu Hukum, No.2, Volume 3, halaman 145.

ekonomis yang tinggi serta menjadi objek persaingan yang intens dalam hal kepemilikan dan pemanfaatan lahan.

Permasalahan utama yang berkaitan dengan tanah garapan tanpa sertifikat adalah ketidakjelasan status kepemilikan yang berpotensi menimbulkan sengketa dan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan. Di satu sisi, masyarakat yang telah lama menggunakan dan menggarap tanah tersebut merasa memiliki hak atas tanah karena telah memanfaatkannya untuk memenuhi kebutuhan hidup. Namun di sisi lain, secara hukum tanah tersebut belum memiliki kepastian status kepemilikan yang diakui secara resmi oleh negara.⁴⁴

Secara umum, sengketa tanah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti peraturan yang belum lengkap atau tidak selaras, kurangnya respons pejabat pertanahan terhadap kebutuhan masyarakat, serta ketidakakuratan dan ketidaklengkapan data pertanahan. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia dalam penyelesaian sengketa, kesalahan dalam transaksi tanah, tindakan pemohon hak, dan tumpang tindih kewenangan antarinstansi juga dapat memicu terjadinya konflik pertanahan. Pada dasarnya, sengketa pertanahan di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam empat kategori utama, yaitu sengketa mengenai pengakuan kepemilikan tanah, peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, serta pendudukan tanah yang berasal dari eks tanah HGU.

⁴⁴ Dahris Siregar, *et.al.* (2023). "Hukum Penguasaan Tanah Garapan Di Desa Marindal II Patumbak Deli Serdang". *Jurnal Normatif*, No.1, halaman 225.

Berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai Keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003 tertanggal 28 Agustus 2003, dijelaskan bahwa tanah garapan adalah sebidang tanah, baik yang telah maupun yang belum dibebani suatu hak, yang dikelola atau dimanfaatkan oleh pihak lain, dengan atau tanpa persetujuan pihak yang berhak, serta dapat berlangsung dengan atau tanpa batas waktu tertentu. Merujuk pada penjelasan lebih lanjut dalam keputusan tersebut, tanah garapan tidak termasuk kategori tanah hak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam berbagai literatur hukum agraria dijelaskan bahwa tanah garapan umumnya dimanfaatkan oleh masyarakat karena pada awalnya tanah tersebut tidak sedang digunakan oleh pihak mana pun, meskipun statusnya merupakan tanah negara.⁴⁵

Sebagian besar pemohon tanah garapan berasal dari masyarakat yang tidak memiliki hak atas tanah. Selain itu, tanah garapan juga kerap diberikan kepada penduduk yang telah lama tinggal dan mengusahakan sebidang tanah negara di suatu wilayah tertentu. Apabila tanah garapan tersebut telah dibebani suatu hak, khususnya hak milik, maka penggarap tidak dapat mendaftarkannya menjadi hak milik atas namanya sendiri. Hal ini karena berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh atas tanah. Pengecualian hanya dimungkinkan apabila hak milik tersebut telah hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf a UUPA.⁴⁶

⁴⁵ Rianedo Anggriawan, *et.al.* (2024). "Upaya Pemerintah Dalam Penataan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah di Indonesia". *Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi lanjutan*, No.4, halaman 839.

⁴⁶ Yuni Tjahiyadi, *et.al.* (2025). "Proses Penyerahan Dan Pernyataan Tanah Garapan Berdasarkan Akta Notaris". *Jurnal Hukum Agraria dan Hukum Kenotariatan*, No.2, halaman 158.

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan statusnya sebagai pemegang hak yang sah. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti hukum yang bersifat formal yang menunjukkan secara resmi kepemilikan seseorang atas tanah. Sertipikat tersebut diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang meliputi kegiatan pencatatan, pengukuran, dan penerbitan sertipikat sebagai bukti akhir dari proses tersebut.

Keabsahan suatu perjanjian merupakan unsur fundamental dalam menentukan kekuatan mengikat dan keberlakuan hukumnya. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh hukum, maka perjanjian tersebut berpotensi dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, bergantung pada jenis syarat yang tidak terpenuhi. Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian diatur secara tegas dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang hingga saat ini menjadi dasar utama dalam praktik hukum perjanjian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah, yaitu:

1. adanya kesepakatan para pihak;
2. kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;

3. adanya suatu objek tertentu; dan
4. adanya sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut secara doktrinal dibedakan menjadi dua kategori, yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan dan kecakapan para pihak, sedangkan syarat objektif mencakup adanya objek tertentu serta sebab yang halal. Konsekuensi hukum atas tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut juga berbeda. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada sejak semula.⁴⁷

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sah sepanjang memenuhi ketentuan hukum positif yang berlaku. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditempatkan sebagai alat bukti utama dalam proses peralihan hak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.

Sebagai suatu perbuatan hukum, jual beli tanah mensyaratkan adanya dokumen yang sah berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT agar dapat dilakukan pendaftaran

⁴⁷ Mieke Aprilia Utami, 2025, *Membongkar Masalah Gagal Bayar Pinjaman Online: Tinjauan Praktis Hukum Perdata*, Banjarnegara: qriset, halaman 44.

dan proses balik nama pada Badan Pertanahan Nasional. Apabila jual beli dilakukan tanpa akta PPAT atau hanya menggunakan akta di bawah tangan, maka hal tersebut tidak memenuhi ketentuan normatif sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Secara administratif, keabsahan jual beli tanah baru diakui apabila dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Dengan demikian, pembuatan akta jual beli oleh PPAT bukan sekadar formalitas, melainkan menjadi syarat esensial agar peralihan hak dapat dicatat dan memperoleh pengakuan resmi dalam sistem pertanahan nasional.⁴⁸

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT atau hanya berdasarkan akta di bawah tangan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya terkait kedudukan hak pembeli yang tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional. Meskipun pembeli telah melunasi pembayaran dan menguasai tanah secara fisik, secara administratif tanah tersebut tetap terdaftar atas nama penjual. Dalam hal timbul sengketa, pembeli akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya karena alat bukti yang dimiliki tidak bersifat otentik. Risiko ini semakin besar apabila dokumen di bawah tangan tersebut tidak didaftarkan atau tidak memperoleh pengesahan dari instansi yang berwenang.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, baik ditinjau dari aspek lahiriah, formal, maupun materiil. Hal ini berarti bahwa segala hal yang tercantum dalam akta otentik tersebut dianggap benar dan memiliki kekuatan pembuktian yang

⁴⁸ Aisyah Ayu Maharani dan Asmarani Ramli. (2025). "Permasalahan Hukum dalam Kasus Sengketa Tanah Garapan Tanpa Sertipikat (Studi Putusan No.18/Pdt/2022/Ptptk Juncto No.30/Pdt.G/2021/PnKtp)". *Jurnal Hukum dan Lingkungan*, No.1, halaman 87-88.

mengikat bagi para pihak serta hakim. Dengan demikian, kebenaran yang termuat di dalam akta otentik tidak memerlukan pembuktian tambahan melalui alat bukti lain, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum. Sebaliknya, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang tidak sempurna. Keabsahan dan kekuatan pembuktiannya sangat bergantung pada pengakuan para pihak yang menandatangani akta tersebut. Apabila salah satu pihak menyangkal isi atau tanda tangan dalam akta di bawah tangan, maka diperlukan pembuktian lebih lanjut untuk membuktikan kebenarannya di hadapan hukum.⁴⁹

Akta di bawah tangan pada prinsipnya memiliki kesamaan dengan akta otentik dalam hal sebagai alat bukti tertulis, namun berbeda secara mendasar dalam proses pembentukannya. Akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak yang berkepentingan berdasarkan kesepakatan bersama, yang kemudian dituangkan dalam suatu dokumen dan ditandatangani oleh para pihak sebagai bentuk persetujuan. Dalam pembuatannya, akta ini tidak melibatkan atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang. Secara yuridis, akta di bawah tangan tetap mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang bersepakat, sebagaimana asas kebebasan berkontrak. Namun demikian, perbedaan yang signifikan dengan akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya, khususnya dalam aspek pembuktian formal. Pembuktian formal pada akta di bawah tangan bertumpu pada keabsahan tanda tangan para pihak. Oleh karena itu, apabila tanda tangan tersebut diakui oleh para pihak, maka akta tersebut

⁴⁹ Yenny Febryanty, 2023, *Hukum Apartemen dan Kondominium*, Cirebon: Cv. Green Publisher Indonesia, halaman 205.

memperoleh kekuatan pembuktian; sebaliknya, apabila disangkal, maka diperlukan pembuktian lebih lanjut untuk menegaskan keabsahannya di hadapan hukum.⁵⁰

Penggunaan akta PPAT dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak serta menjamin bahwa proses peralihan hak dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku. Akta PPAT memuat verifikasi identitas para pihak, kejelasan objek transaksi, serta kelengkapan dokumen pendukung, seperti bukti pembayaran pajak dan status sertifikat tanah. Selain itu, PPAT memiliki kewenangan sekaligus tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam keadaan sengketa dan seluruh persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum akta ditandatangani.⁵¹

Berdasarkan hasil penelitian, praktik jual beli tanah garapan yang dilakukan secara di bawah tangan masih kerap terjadi di tengah masyarakat. Transaksi tersebut pada umumnya dilaksanakan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak, yang dituangkan dalam bentuk surat pernyataan atau perjanjian sederhana yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli. Secara substansial, praktik ini merupakan bentuk peralihan penguasaan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui prosedur yang ditentukan, meskipun dalam pelaksanaannya diketahui oleh kepala lingkungan atau kepala dusun serta disaksikan oleh pihak-pihak tertentu, namun tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkan pada kantor pertanahan. Tanah garapan yang menjadi objek transaksi tersebut pada umumnya merupakan tanah negara

⁵⁰ Pamela Tri Hitayana, *et.al*, 2024, *Peran Interpretator Perumusan Akta Van Dading Pada Proses Pradilan*, Tegal:Nem, halaman 45.

⁵¹ Sri Reski, *et.al*. (2025). "Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik". *Jurnal Hukum Agraria dan Hukum Perdata*, No.1, halaman 12.

yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah, tetapi telah dikuasai secara fisik oleh pihak penjual dalam jangka waktu tertentu. Ketiadaan alas hak yang sah menyebabkan status hukum tanah tersebut menjadi tidak jelas, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum maupun sengketa di kemudian hari.

B. Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah Garapan

Perbuatan melawan hukum adalah suatu tindakan yang melanggar ketentuan hukum yang dilakukan baik secara sengaja maupun karena kelalaian oleh subjek hukum yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya. Perbuatan tersebut telah ditetapkan oleh undang-undang sebagai tindakan yang dapat dikenai sanksi.⁵²

Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan setiap tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam hukum perdata Indonesia, pengaturannya terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut.

Dengan demikian, ganti rugi dalam konteks perbuatan melawan hukum merupakan bentuk pertanggungjawaban yang timbul akibat adanya kesalahan, bukan karena adanya hubungan perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1367 KUHPerdata mengatur mengenai pertanggungjawaban khusus dalam perbuatan melawan hukum, yakni bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya sendiri, tetapi juga bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh

⁵² Bisdan Sigalingging, *et.al.* (2025). "Analisis Disparitas Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pencurian Dengan Pemberatan". *Jurnal Kajian Hukum*, No.3, halaman 331.

perbuatan orang-orang yang berada di bawah tanggungannya maupun oleh barang-barang yang berada dalam pengawasannya.⁵³

Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi, yaitu:

- 1) adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum;
- 2) adanya unsur kesalahan dari pelaku;
- 3) timbulnya kerugian; dan
- 4) adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan dan kerugian yang terjadi.⁵⁴

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum dimaknai sebagai setiap tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau norma hukum yang berlaku. Setiap orang yang karena kesalahannya melakukan perbuatan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, berkewajiban untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang timbul. Perbuatan melawan hukum memiliki pengaruh yang besar terhadap hubungan hukum antarindividu dalam masyarakat. Komprehensif mengenai landasan yuridisnya, teori-teori yang mendasarinya, serta nilai-nilai filosofis yang menjadi dasar pengaturannya.

Berikut beberapa rumusan lain mengenai perbuatan melawan hukum yang pernah dikemukakan, yaitu:

⁵³ Muklis. (2023). "Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata". *Jurnal Kajian Hukum*, No. 4, halaman 9.

⁵⁴ M. Zaky Adriansa, *et.al.* (2022). "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan". *Jurnal Hukum*, No. 2, halaman 138.

- a) Tidak dilaksanakannya suatu kewajiban yang bukan bersumber dari perjanjian maupun kewajiban quasi-kontraktual, sehingga menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut kompensasi.
- b) Suatu tindakan atau kelalaian yang menyebabkan kerugian bagi orang lain tanpa didahului oleh adanya hubungan hukum tertentu, di mana tindakan atau kelalaian tersebut dapat berupa perbuatan biasa ataupun terjadi karena suatu peristiwa yang bersifat insidental.
- c) Tidak dipenuhinya kewajiban yang ditetapkan oleh hukum dan berlaku bagi setiap orang secara umum, sehingga akibat pelanggaran kewajiban tersebut dapat diajukan tuntutan ganti rugi.
- d) Suatu bentuk kesalahan dalam ranah perdata (*civil wrong*) yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti kerugian, sepanjang tidak berkaitan dengan wanprestasi terhadap perjanjian, kewajiban kontraktual, maupun kewajiban berdasarkan prinsip *equity* lainnya.⁵⁵

Salah satu bentuk perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum perdata dapat terjadi apabila suatu pihak tanpa izin maupun tanpa dasar hukum yang sah menguasai, mengambil alih, atau memanfaatkan tanah yang secara yuridis merupakan milik pihak lain. Tindakan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian materiil bagi pemilik sah tanah, antara lain berupa hilangnya hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut,

⁵⁵ Muhammad Yusni, Bisdan Sigalingging. (2025). “Asas Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan Dalam Tindak Pidana Korporasi”. *Jurnal Hukum Pidana*, No. 2, halaman 334.

serta hilangnya potensi keuntungan atau pendapatan yang seharusnya dapat diperoleh dari pemanfaatan tanah dimaksud.⁵⁶

Contoh kasus sengketa tanah antara PTPN II dan warga Desa Helvetia bermula dari klaim warga atas tanah yang diduga merupakan tanah garapan atau hak milik mereka, sementara PTPN II mengklaim bahwa tanah tersebut berada dalam Hak Guna Usaha (HGU) mereka. Konflik muncul ketika warga merasa berhak atas tanah yang sudah mereka garap selama bertahun-tahun, terutama jika HGU PTPN II telah berakhir atau tidak dimanfaatkan secara maksimal.

Secara hukum, warga mengklaim hak berdasarkan penguasaan fisik atau hak adat, sementara PTPN II mendasarkan klaimnya pada HGU yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jika HGU sudah habis, tanah tersebut seharusnya dikembalikan menjadi tanah negara, membuka peluang redistribusi kepada masyarakat sesuai aturan tentang tanah terlantar (PP No. 11 Tahun 2010).

Berdasarkan contoh kasus sengketa tanah antara PTPN II dan warga Desa Helvetia, dapat dianalisis bahwa pihak penjual mengetahui atau setidaknya patut menduga bahwa tanah yang diperjualbelikan masih berada dalam status Hak Guna Usaha (HGU) atau belum memiliki kepastian hak yang sah untuk dialihkan. Meskipun demikian, penjual tetap melakukan perbuatan hukum berupa transaksi jual beli dengan pihak

⁵⁶ Susanto, *et.al*, 2025, *Perbuatan Melawan Hukum*, Yogyakarta:CV. Edu Akademi, halaman 23.

pembeli, yang menunjukkan adanya indikasi itikad tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian.

Penguasaan tanah tanpa izin oleh seseorang atau sekelompok orang terhadap tanah yang merupakan milik pihak lain dapat dimaknai sebagai tindakan menguasai, menduduki, atau mengambil alih penguasaan atas tanah tersebut secara melawan hukum, bertentangan dengan hak pemilik yang sah, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, perbuatan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa gugatan secara perdata maupun tuntutan secara pidana, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam pengertian lain, penguasaan tanah tanpa izin merupakan suatu perbuatan pengambilan atau penguasaan hak maupun harta milik orang lain secara sewenang-wenang, tanpa dasar hukum yang sah serta tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, misalnya dengan cara menempati tanah atau bangunan yang bukan merupakan haknya. Dengan demikian, tindakan penguasaan tanah tanpa izin secara tidak sah tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum.⁵⁷

Lebih lanjut, unsur kerugian nyata yang dialami oleh pembeli, sebagaimana terungkap dalam hasil wawancara, tercermin dari ketidakmampuan pembeli untuk menguasai dan memanfaatkan objek tanah yang telah diperolehnya. Hal tersebut disebabkan oleh adanya klaim dari pihak PTPN II serta potensi timbulnya sengketa

⁵⁷ Yogie Fahrissal, 2025, *Penegakan Hukum Pidana dalam Sengketa Penguasaan Tanah*, Indramayu Jawa Barat:CV.Adanu Abimata, halaman 3.

dengan pihak lain. Kerugian yang timbul tidak hanya bersifat materiil, berupa hilangnya sejumlah uang yang telah dibayarkan, tetapi juga mencakup kerugian immateriil, seperti ketidakpastian hukum dan tekanan psikologis yang dialami akibat konflik pertanahan tersebut.

Selanjutnya, mengenai adanya hubungan kausal, dapat ditegaskan bahwa kerugian yang dialami oleh pembeli merupakan konsekuensi langsung dari perbuatan penjual yang memperjualbelikan tanah dengan status hukum yang tidak jelas. Dengan kata lain, tanpa adanya tindakan tersebut, kerugian dimaksud tidak akan terjadi, sehingga terdapat hubungan sebab akibat yang nyata antara perbuatan dan akibat yang ditimbulkan.

Dengan demikian, berdasarkan analisis yuridis tersebut, dapat disimpulkan bahwa tindakan penjual dalam transaksi jual beli tanah garapan di bawah tangan pada kasus ini telah memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, penjual dapat dimintai pertanggungjawaban hukum untuk memberikan ganti rugi kepada pihak pembeli atas kerugian yang ditimbulkan.

C. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Dirugikan

Konsep perlindungan hukum memiliki keterkaitan yang erat dengan kepastian hukum yang diberikan oleh negara dalam penyelenggaraan pemerintahan, yang pada akhirnya diharapkan mampu mewujudkan keadilan bagi setiap subjek hukum yang dikenai norma hukum. Kepastian hukum merupakan suatu kondisi di mana peraturan perundang-undangan disusun dan diundangkan secara jelas, tegas, dan sistematis sehingga mudah dipahami serta dapat dilaksanakan secara konsisten. Dalam doktrin

hukum, kepastian hukum mengandung dua makna pokok, yaitu pertama, adanya norma hukum yang bersifat umum sehingga memberikan pedoman bagi setiap individu untuk mengetahui perbuatan yang diperbolehkan dan yang dilarang. Kedua, kepastian hukum memberikan jaminan perlindungan bagi individu dari tindakan sewenang-wenang oleh pemerintah, karena dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut, individu dapat mengetahui batas-batas kewenangan negara serta tindakan apa saja yang dapat dibebankan oleh negara terhadap dirinya.⁵⁸

Teori kepastian hukum merupakan salah satu tujuan fundamental dalam hukum yang tidak dapat dipisahkan dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian hukum tersebut tercermin dalam pelaksanaan dan penegakan hukum yang dilakukan secara konsisten tanpa membedakan subjek hukum yang melakukan suatu perbuatan. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang memiliki kemampuan untuk memprediksi konsekuensi hukum atas tindakan yang dilakukannya. Dalam kaitannya dengan pengaturan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, kepastian hukum menjadi sangat penting guna menjamin perlindungan terhadap hak keperdataan pemegang hak atas tanah serta menciptakan tertib administrasi pertanahan yang berkeadilan.⁵⁹

Kompleksitas konflik pertanahan yang timbul sebagai konsekuensi dari meningkatnya kebutuhan terhadap tanah perlu diantisipasi oleh pemerintah melalui berbagai upaya dan langkah strategis, baik yang bersifat preventif maupun represif.

⁵⁸ Permadi Setyonagoro, 2023, *Perlindungan Hukum Bagi Pegawai Aparatur Sipil Negara Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan di Provinsi Jawa Timur*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 32.

⁵⁹ Bisdan Sigalingging, *et. al.* (2025). "Analisis Disparitas Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pencurian Dengan Pemberatan". *Jurnal Kajian Hukum*, No.3, halaman 973.

Dalam rangka penanganan permasalahan tersebut, selain diperlukan aparatur yang memiliki kualitas, integritas, dan profesionalitas, juga dibutuhkan tindakan nyata berupa penegakan hukum secara konsisten terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di samping itu, pemerintah juga perlu mengupayakan pembentukan dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang mampu menyesuaikan diri dengan perkembangan serta dinamika konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat.⁶⁰

Perlindungan hukum terhadap penguasaan hak atas tanah diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun hak atas tanah mengandung fungsi sosial, hal tersebut tidak serta-merta mengesampingkan kepentingan pemegang hak atas tanah. Dalam rangka menjamin penghormatan serta perlindungan hukum, pengambilan hak atas tanah oleh pihak lain, termasuk untuk kepentingan umum, tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang. Lebih lanjut, kepada pemegang hak atas tanah wajib diberikan ganti kerugian yang layak, yang dimaknai bahwa kondisi kehidupan pemegang hak tersebut diharapkan menjadi lebih baik setelah dilakukan pengambilalihan hak atas tanah, sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 18 UUPA.⁶¹

Pembahasan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, namun kemudian menimbulkan sengketa kepemilikan. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan menjadi penting ketika terjadi wanprestasi yang

⁶⁰ Hambali Thalib, 2011, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Jakarta: Prenada Media Grup, halaman 6.

⁶¹ I Gede Surata, 2016, *Reformasi Hukum Agraria Bagi Petani Indonesia*, Malang: Media Nusa Kreatif, halaman 128.

menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Bentuk perlindungan tersebut antara lain diberikan kepada pihak pembeli dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat secara di bawah tangan. Perlindungan hukum ini diberikan apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya sehingga merugikan pihak pembeli.

Dalam keadaan ini, pembeli tanah yang telah melakukan perjanjian jual beli secara di bawah tangan dan secara substansi telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sering kali menghadapi kesulitan ketika hendak melakukan proses balik nama. Hal tersebut terjadi karena penjual tidak bersedia membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Kondisi ini menempatkan pembeli pada posisi yang lemah dan tidak terlindungi secara maksimal. Keadaan tersebut menunjukkan adanya pertentangan antara ketentuan hukum yang bersifat formal yang mensyaratkan adanya AJB sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dengan prinsip perlindungan hukum yang seharusnya memberikan perlindungan secara substansial kepada pembeli, terutama apabila pembeli tersebut beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.⁶²

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah pada prinsipnya harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)

⁶² Hafni Cholida Nasution. (2024). "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960". *Jurnal Hukum*, No. 3, halaman 57.

yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah, termasuk akta jual beli tanah.⁶³

Untuk memperoleh perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, para pihak seharusnya melakukan pendaftaran tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa salah satu hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁶⁴

Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan preventif dilakukan melalui pengaturan peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dalam jual beli tanah, hal ini tercermin dari kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat formal untuk

⁶³ Kian Goenawan, 2009, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*, Yogyakarta:Penerbit Best Publisher, halaman 73.

⁶⁴ Imam Kuswahyono, *et.al*, 2026, *Octogenerian Prof.Dr.H.Achmad Sodiki,S.H Mutu Monikam Ajaran,Pemikiran Agraria Yang Membumi*, Malang:Ub Press, halaman 352-353.

melakukan balik nama hak atas tanah. Adapun perlindungan represif diberikan melalui penyediaan mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi permasalahan, misalnya ketika penjual menolak untuk melanjutkan proses pembuatan AJB.

Namun demikian, dalam praktiknya pembeli sering menghadapi berbagai kendala. Hambatan tersebut dapat berupa penerapan aturan yang terlalu formal dan kaku, maupun sikap penjual yang tidak beritikad baik dan tidak bersedia bekerja sama. Akibatnya, perlindungan hukum yang seharusnya menjamin hak pembeli tidak terlaksana secara optimal dan justru menempatkan pembeli pada posisi yang lemah secara hukum.⁶⁵

Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu preventif dan represif.

Perlindungan preventif dapat dilakukan dengan:

1. Melakukan transaksi di hadapan PPAT
2. Memastikan status tanah jelas
3. Melakukan pengecekan ke kantor pertanahan
4. Membuat perjanjian tertulis yang lengkap

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan sebagai upaya terakhir melalui penjatuhan sanksi, baik berupa denda, pidana penjara, maupun hukuman tambahan lainnya, setelah terjadinya pelanggaran hukum atau timbulnya sengketa. Perlindungan ini bertujuan untuk menegakkan hukum serta memberikan efek jera kepada pihak yang melakukan pelanggaran, sekaligus memulihkan

⁶⁵ Anggreany Arief, *et.al.* (2025). "Tinjauan Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum*, No. 2, halaman 89.

hak-hak pihak yang dirugikan. Dalam praktik jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, perlindungan hukum represif memiliki peranan penting dalam menyelesaikan sengketa yang timbul akibat ketidakjelasan status hukum tanah maupun tidak terpenuhinya prosedur formal, seperti tidak dilakukannya peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didaftarkannya tanah pada kantor pertanahan. Oleh karena itu, penerapan perlindungan hukum represif diharapkan mampu memberikan kepastian hukum serta menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pihak sesuai dengan prinsip keadilan dalam hukum agraria.⁶⁶

Apabila pembeli telah dirugikan, maka dapat ditempuh upaya hukum sebagai berikut:

1. Mengajukan gugatan wanprestasi apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya.
2. Mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta.
3. Menuntut ganti rugi materiil dan immateriil.
4. Mengajukan pembatalan perjanjian.
5. Melaporkan secara pidana apabila terdapat unsur penipuan.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli bergantung pada pembuktian unsur kerugian dan kesalahan penjual di pengadilan.

⁶⁶ Fajar Rachmad, 2024, *Pengaturan Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Surabaya:Jakad Media Publishing, halaman 85.

Secara normatif, sistem hukum di Indonesia telah menyediakan instrumen perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah. Perlindungan tersebut dapat dilihat baik dalam ketentuan hukum perdata maupun hukum agraria. Dalam hukum perdata, pembeli yang dirugikan dapat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, pembeli juga berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat tidak terpenuhinya prestasi oleh pihak penjual.

Di sisi lain, dalam perspektif hukum agraria, perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, status hukum suatu bidang tanah menjadi jelas sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Upaya pencegahan terjadinya sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui pembenahan administrasi dan dokumen pertanahan, salah satunya dengan melaksanakan transformasi digital terhadap data pertanahan yang telah tervalidasi. Data pertanahan tersebut kemudian diinput ke dalam suatu sistem elektronik yang dikenal dengan Komputerasi Kegiatan Pertanahan (KKP), yang bertujuan untuk meningkatkan akurasi, keterbukaan, serta kemudahan dalam pengelolaan dan akses informasi mengenai status dan data bidang tanah.⁶⁷

⁶⁷ Yagus Suyadi, 2023, *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan dan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 32-33.

Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pembeli tanah garapan, keberadaan sistem administrasi pertanahan yang tertib dan terintegrasi melalui KKP dan PTSL sangat penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap status dan kepemilikan tanah. Melalui akses terhadap informasi pertanahan yang akurat, calon pembeli dapat melakukan pemeriksaan dan penelusuran status hukum tanah sebelum melakukan transaksi, sehingga dapat meminimalkan risiko terjadinya sengketa serta memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah garapan.

Namun demikian, dalam praktiknya perlindungan hukum terhadap pembeli, khususnya dalam transaksi jual beli tanah garapan yang dilakukan di bawah tangan, masih menghadapi berbagai kendala. Hal ini disebabkan karena transaksi tersebut tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan tidak didaftarkan, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta tidak memberikan kepastian hukum atas objek tanah yang diperjualbelikan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan:

1. Kedudukan hukum jual beli tanah garapan yang dilakukan secara di bawah tangan pada prinsipnya tetap sah dan mengikat para pihak dari segi hukum perdata, sepanjang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun demikian, meskipun sah secara keperdataan, transaksi tersebut belum memenuhi ketentuan formal dalam hukum pertanahan, karena berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT sebagai dasar untuk pendaftaran dan proses balik nama hak atas tanah.
2. Perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah garapan yang dilakukan di bawah tangan dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti penjualan oleh pihak yang tidak berhak, penjualan ganda atas objek yang sama, penolakan penjual untuk menandatangani AJB, atau penguasaan kembali tanah setelah menerima pembayaran. Apabila tindakan tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka pihak yang dirugikan, terutama pembeli, berhak menuntut ganti rugi atau mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai upaya memperoleh perlindungan hukum.

3. Terhadap pembeli tanah yang melakukan transaksi di bawah tangan, terlebih lagi apabila objek tanah tersebut dalam kondisi sengketa, pada umumnya tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Hal ini disebabkan karena transaksi tersebut tidak memenuhi aspek formal yang disyaratkan dalam hukum pertanahan, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta tidak diakui dalam administrasi pertanahan. Akibatnya, pembeli berada dalam posisi yang lemah secara hukum dan berisiko tinggi mengalami kerugian tanpa adanya jaminan perlindungan yang efektif.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dari kesimpulan tersebut dapat disarankan sebagai berikut:

1. Masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, terutama tanah garapan, dan tidak hanya mengandalkan perjanjian yang dibuat di bawah tangan. Demi menjamin kepastian serta perlindungan hukum, setiap peralihan hak atas tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT dan segera didaftarkan di kantor pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku. Langkah ini penting untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari serta memastikan kejelasan dan kepastian status kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Pemerintah melalui instansi pertanahan perlu meningkatkan upaya sosialisasi kepada masyarakat mengenai tata cara peralihan hak atas tanah serta pentingnya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sesuai ketentuan yang berlaku. Selain itu, diperlukan kebijakan yang lebih responsif dan berpihak kepada

masyarakat yang secara ekonomi maupun sosial masih melakukan transaksi secara sederhana, sehingga mereka tetap memperoleh perlindungan hukum yang memadai dan tidak dirugikan di kemudian hari.

3. Adanya pertimbangan untuk membentuk pengaturan yang lebih jelas dan menyeluruh terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi perbedaan atau kesenjangan antara sahnya perjanjian menurut hukum perdata dengan pengakuan secara administratif dalam sistem pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Apriany Hernida, et.al. 2026. *Hukum Perdata: Konsep, Asas, dan Penerapannya dalam Masyarakat*. Jambi: CV. Ra-Media Publishing.
- Bambang Puja Purwoko. 2021. *Pengantar Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta: CV. Amal Saleh.
- Fajar Rachmad DM. 2019. *Hakikat Pembeli Beritikad Baik: Perspektif Hukum*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Hambali Thalib. 2011. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta: Prenada Media Group.
- I Gede Surata. 2016. *Reformasi Hukum Agraria Bagi Petani Indonesia*. Malang: Media Nusa Kreatif.
- Imam Kuswahyono, et.al. 2026. *Octogenerian Prof. Dr. H. Achmad Sodiki, S.H: Mutu Monikam Ajaran, Pemikiran Agraria yang Membumi*. Malang: UB Press.
- Indra Yudha Koswara dan Imam Budi Santoso. 2023. *Kejahatan Pertanahan Dalam Menghadapi Gurita Mafia Tanah*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Irfan Ardiansyah dan Cucu Soliah. 2021. *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris dan Asas Nasionalitas*. Yogyakarta: Zahir Publishing.
- Jimmy Joses Sembiring. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka.
- Kian Goenawan. 2009. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Properti*. Yogyakarta: Best Publisher.
- Kusbianto. 2019. *Penyelesaian Sengketa Tanah: Litigasi, Non Litigasi dan Sugh Hati*. Medan: Undhar Press.

- Mariam Darus Badruzaman. 2022. *Sistem Hukum Benda Nasional*. Jakarta: Penerbit Alumni.
- Mieke Aprilia Utami. 2025. *Membongkar Masalah Gagal Bayar Pinjaman Online: Tinjauan Praktis Hukum Perdata*. Banjarnegara: Qriset.
- Muhammad Khaidir Kahfi Natsir. 2025. *Hukum Pertanahan: Teori, Regulasi dan Praktik di Indonesia*. Padang: CV. Gita Lentera.
- Pamela Tri Hitayana, et.al. 2024. *Peran Interpretator Perumusan Akta Van Dading Pada Proses Peradilan*. Tegal: NEM.
- Permadi Setyonagoro. 2023. *Perlindungan Hukum Bagi Pegawai Aparatur Sipil Negara Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan di Provinsi Jawa Timur*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU Press.
- Romli, et.al. 2024. *Perlindungan Hukum*. Palembang: Doki Course and Training.
- Sri Hajati, et.al. 2018. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Universitas Airlangga Press.
- Sri Hajati, et.al. 2022. *Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking di Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga Press.
- Susanto, et.al. 2025. *Perbuatan Melawan Hukum*. Yogyakarta: CV. Edu Akademi.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2018. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.
- Yagus Suyadi. 2023. *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan dan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Yenny Febryanty. 2023. *Hukum Apartemen dan Kondominium*. Cirebon: CV. Green Publisher Indonesia.
- Yogie Fahrival. 2025. *Penegakan Hukum Pidana dalam Sengketa Penguasaan Tanah*. Indramayu: CV. Adanu Abimata.

B. Jurnal

- Anggreany Arief, et al. "Tinjauan Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum*. Vol. 2. No. 2. 2025.
- Aisyah Ayu Maharani dan Asmarani Ramli. "Permasalahan Hukum dalam Kasus Sengketa Tanah Garapan Tanpa Sertipikat (Studi Putusan No.18/Pdt/2022/Pptk Juncto No.30/Pdt.G/2021/PnKtp)". *Jurnal Hukum dan Lingkungan*. Vol. 1. No. 1. 2025.
- Ariq Fazari dan Wardani Rizkianti. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Bekas Erfpacht Dalam Hal Terjadi Tumpang Tindih Sertipikat (Studi Kasus Putusan Nomor 793K/Pdt/2022)". *Jurnal Interpretasi Hukum*. Vol. 4. No. 4. 2022.
- Ayu Rianti dan Arief Rahman. "Status Hak Penguasaan Tanah Bekas HGU Oleh Masyarakat Lokal (Studi Kasus di Kecamatan Batukliang Utara Kabupaten Lombok Tengah)". *Jurnal Rekomendasi Hukum*. Vol. 1. No. 1. 2025.
- Bindhy Ariendaro. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Garapan Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria". *Jurnal Hukum Agraria*. Vol. 1. No. 1. 2019.
- Bisdan Sigalingging, et al. "Analisis Disparitas Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pencurian Dengan Pemberatan". *Jurnal Kajian Hukum*. Vol. 3. No. 3. 2025.
- Bunga Aprilyani Prescillya. "Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*. Vol. 22. No. 22. 2023.
- Dahris Siregar, et al. "Hukum Penguasaan Tanah Garapan Di Desa Marindal II Patumbak Deli Serdang". *Jurnal Normatif*. Vol. 1. No. 1. 2023.
- Faisal. "Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 3. No. 2. 2018.
- Hafni Cholida Nasution. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960". *Jurnal Hukum*. Vol. 3. No. 3. 2024.
- Hotman Januari Sitohang dan Ana Silviana. "Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Dengan Status Tanah Belum Bersertifikat". *Notarius*. Vol. 17. No. 17. 2024.

- Kadek Hennie Yulianingrum dan Anak Agung Sri Indrawati. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata Nomor 96/PDT.G/2019/PN.Amp". *Jurnal Kertha Desa*. Vol. 7. No. 7. 2021.
- Lilawati Ginting, et al. "Analisis Penerapan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik Dari Perspektif Pemilik Tanah". *Jurnal Sosial Humaniora Komunikasi*. Vol. 6. No. 1. 2025.
- Lubis Fauziah dan Halimahtusadiyah. "Kedudukan Akta Dibawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum". *Judge: Jurnal Hukum*. Vol. 5. No. 5. 2024.
- M. Walid Ali Soraya dan Lauditta Humaira. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris Penjual". *Lex Patrimonium*. Vol. 2. No. 2. 2023.
- M. Zaky Adriansa, et al. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan". *Jurnal Hukum*. Vol. 2. No. 2. 2022.
- Mohammad Kharis Umardani. "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al-Quran-Hadist) Secara Tidak Tunai". *Jurnal Hukum Islam*. Vol. 1. No. 1. 2021.
- Muhammad Arifin Ilham. "Penyelesaian Kasus Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Pada Layanan Bantuan Hukum Universitas Trunojoyo Madura". *Jurnal Media Akademi*. Vol. 1. No. 1. 2026.
- Muhammad Yusni dan Bisdan Sigalingging. "Asas Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan Dalam Tindak Pidana Korporasi". *Jurnal Hukum Pidana*. Vol. 2. No. 2. 2025.
- Muhammad Yusrizal. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1. No. 1. 2017.
- Muklis. "Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata". *Jurnal Kajian Hukum*. Vol. 4. No. 4. 2023.
- Muklis. "Esensi Hak Keperdataan Yang Terkandung Dalam Hak Atas Tanah". *Jurnal Kajian Hukum*. Vol. 4. No. 3. 2023.

- Nazwa Kadir, et al. "Legitimasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan: Pergulatan Antara Praktik Sosial Dan Legalitas Dalam Perspektif UUPA Nomor 5 Tahun 1960". *Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum*. Vol. 1. No. 1. 2026.
- Panji Prasetyo. "Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No.1/PDT.G/2020/PN.SNG)". *Indonesian Notary*. Vol. 3. No. 3. 2021.
- Rianedo Anggriawan, et al. "Upaya Pemerintah Dalam Penataan Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Di Indonesia". *Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Lanjutan*. Vol. 4. No. 4. 2024.
- Rosimawati dan Andria Luhur Prakoso. "Kekuatan Pembuktian dan Perlindungan Hukum Dalam Peralihan Atas Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum dan Ilmu Politik*. Vol. 1. No. 1. 2026.
- Sri Reski, et al. "Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik". *Jurnal Hukum Agraria dan Hukum Perdata*. Vol. 1. No. 1. 2025.
- Yulius Efendi. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan". *Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2026.
- Yuni Tjahiyadi, et al. "Proses Penyerahan Dan Pernyataan Tanah Garapan Berdasarkan Akta Notaris". *Jurnal Hukum Agraria dan Hukum Kenotariatan*. Vol. 2. No. 2. 2025.
- Zelfi Ghaffar Afiya Rahayu Febriani, et al. "Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah". *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*. Vol. 4. No. 4. 2025.
- Zulfikar Madyasta Aprilio dan Anna Silviana. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan". *AL-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. Vol. 5. No. 5. 2023.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003. Pedoman Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.