

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA
AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

SKRIPSI

**Disusun Dalam Rangka Pemenuhan
Tugas Akhir Mahasiswa**

Oleh:

M. ALZI SANTOSO
NPM. 2206200076



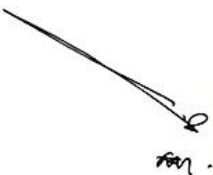
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2026**

PENGESAHAN SKRIPSI/JURNAL

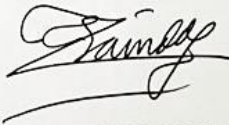
NAMA : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
PRODI/ BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA
AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Skrripsi/Jurnal tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 15 September 2026.

Dosen Penguji

		
Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H. NIDN. 0113118604	Dr. Ismail Koto, S.H., M.H. NIDN. 0106069401.	Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN: 0111088002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



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



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 umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menandatangani surat ini agar dicatatkan
Nama dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI/JURNAL SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Selasa**, Tanggal **15 September 2026**, Jam 08.30
WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

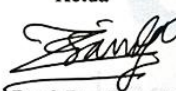
NAMA : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

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

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

PANITIA UJIAN

Ketua


Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN : 0118047901

Sekretaris


Dr. Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H.
NIDN : 0110128801

Anggota Penguji :

1. **TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H.**
2. **Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.**
3. **Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, 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 [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menandatangani surat ini, agar diberikan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI/JURNAL MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi/Jurnal yang dilaksanakan pada hari **Selasa**, tanggal **15 September 2026**. Panitia Ujian Skripsi/Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA AKTA PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
Penguji
1 Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H. NIDN. 0113118604
2 Dr. Ismail Koto, S.H., M.H. NIDN. 0106069401.
3 Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN: 0111088002

Lulus, dengan nilai Predikat A

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

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 15 September 2026

Ketua

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

PANITIA UJIAN

Sekretaris

Dr. Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H.
NIDN. 0110128801



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 umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menandatangani surat ini agar ditandatangani
Nama dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI/JURNAL

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

NAMA : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
PRODI/ BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 12 September 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

Dr. Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H.
NIDN. 0110128801



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 [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [t umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

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

NAMA : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
PRODI/ BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA
AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

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/Jurnal 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, 25 Agustus 2026

Saya yang menyatakan,



M. ALZI SANTOSO
NPM. 2206200076



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



<http://hukum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA
AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
PEMBIMBING : Dr. RAHMAT RAMADANI, S.H.,M.H.

No	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	4-6-2026	Pengajuan proposal	✓
2	25-6-2026	Revisi proposal	✓
3	26-6-2026	ACC proposal	✓
4	14-7-2026	Bimbingan Bab I	✓
5	30-7-2026	Bimbingan Bab II	✓
6	11-8-2026	Bimbingan Bab III	✓
7	28-8-2026	Bimbingan Bab IV	✓
8	7-9-2026	Perbaiki daftar pustaka	✓
9	9-9-2026	ACC diujikan	✓

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

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.)
NIDN: 011847901

(Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADANI, S.H., M.H.)
NIDN: 0111088002



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 [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Bila menandatangani surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENYERAHAN SKRIPSI/JURNAL

Pada haritelah saya serahkan 1 (satu) dokumen skripsi/Jurnal hasil ujian yang telah dilaksanakan oleh Fakultas Hukum dengan identitas sebagai berikut :

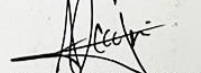
NAMA : M. ALZI SANTOSO
NPM : 2206200076
PRODI/ : HUKUM/HUKUM PERDATA
BAGIAN
JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
SKRIPSI : TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Kepada :

1. Biro FH UMSU : ()
2. Dosen Penguji 1 : Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H. ()
3. Dosen Penguji 2 : Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H. ()
4. Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. ()
5. Kepala Bagian Hukum Perdata : Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. ()
6. UPT Perpustakaan UMSU : ()

Guna memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Buku Panduan Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa

Yang Menyerahkan
Mahasiswa Ybs


M. ALZI SANTOSO
NPM. 2206200076



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah Subhanahuwa Ta'ala yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihanannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah Shallallahu 'Alaihi wa Sallam dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian yang telah disusun, skripsi ini dibuat dengan judul “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas daribantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu terima kasih kepada kedua orang tua Ayahanda tercinta, Bapak Suparman dan Ibunda tercinta, Ibu Mulyanti yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, terima kasih banyak atas dukungan, semangat dan juga memberikan motivasi baik berupa nasehat, masukan maupun arahan hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Akrim, M.Pd, atas segala kesempatan dan juga fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan program sarjana ini.
2. Bapak Assoc. Dr. Zainuddin S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Bapak
3. Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H.,M.H selaku kepala bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik Terima kasih yang tak terhingga
6. Bapak Assoc. Dr. Rahmat Ramadani S.H.,M.H., selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Serta seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terima kasih kepada Abang-abang kandung saya Anoriyan Yusuf, Ajefri Muliyanto, Ajeni Sutiyo dan Adik saya Satria Panca Putra yang telah menghibur penulis dalam mengerjakan skripsi di rumah dan seluruh teman-teman organisasi Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah (IMM) terkhusus immawan Akbar Muhadist,
8. M. Rais Prayogo, Achmad Navish Isnaeni Sagala, Hans Yazid Hafihz, Lowskey Ulen Tawarnate serta lainnya yang tidak bisa diucapkan namanya satu persatu

yang selalu memberikan semangat, dukungan tiada henti dan bantuan dalam segala hal selama menyelesaikan skripsi ini. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri sendiri, M. Alzi Santoso atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir skripsi ini, terima kasih karena telah berjuang sejauh ini, terima kasih karena telah berusaha keras untuk meyakinkan dan menguatkan diri sendiri bahwa dapat menyelesaikan studi ini sampai selesai, dan semoga skripsi yang saya buat ini menjadi berkah kelak dikemudian hari nanti dan menghantarkan saya menuju gerbang kesuksesan setelah mendapatkan gelar sarjana S1 hukum.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari mulai penyusunan sampai selesainya skripsi ini. Terima kasih, semoga kiranya mendapatkan balasan kemudahan dan segala lindungan dari Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 7 September 2026
Penulis

M. ALZI SANTOSO
NPM. 2206200076

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditinjau dari hukum pertanahan nasional, menganalisis risiko hukum yang dihadapi oleh pembeli, serta menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT tidak serta-merta dinyatakan tidak sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, ketiadaan akta PPAT menyebabkan pembeli menghadapi kendala dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan menimbulkan risiko hukum, antara lain kelemahan pembuktian, kesulitan melakukan balik nama, serta kemungkinan terjadinya sengketa dengan penjual, ahli waris, atau pihak ketiga.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat dilakukan secara preventif melalui pemeriksaan status dan riwayat tanah, kewenangan penjual, pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan pendaftaran peralihan hak. Perlindungan secara represif dapat ditempuh melalui upaya hukum apabila terjadi sengketa dengan mempertimbangkan bukti transaksi dan itikad baik pembeli. Dengan demikian, pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak merupakan langkah penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli.

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

DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Abstrak	iv
Abstract	v
Daftar Isi	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Tinjauan Penelitian.....	9
B. Manfaat Penelitian	10
1. Secara Teoritis	10
2. Secara Praktis	10
C. Definisi Operasional	10
D. Keaslian Penelitian	12
E. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	17
2. Sifat Penelitian.....	19
3. Pendekatan Penelitian.....	20
4. Sumber Data Penelitian	22
5. Alat Pengumpul Data	24
6. Analisis Data	26
F. Rencana Jadwal Penelitian	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Perlindungan Hukum	29
B. Jual Beli Tanah	33
C. Hak Atas Tanah.....	41

BAB III HASIL PENELITIAN	49
A. Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah Ditinjau Dari Hukum Pertanahan.....	49
B. Risiko Hukum Yang Dihadapi Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	60
C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	66
1. Perlindungan Hukum Preventif	67
2. Perlindungan Hukum Represif	70
BAB IV PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi sumber penghidupan, aset ekonomi, serta bagian dari aspek sosial dan budaya masyarakat. Keterbatasan jumlah tanah yang tersedia dibandingkan dengan meningkatnya kebutuhan manusia menyebabkan tanah memiliki nilai strategis yang tinggi. Kondisi tersebut menjadikan setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah harus memperoleh perhatian khusus agar tidak menimbulkan konflik dan ketidakpastian hukum di kemudian hari, khususnya bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui suatu transaksi jual beli.¹

Pada saat ini masyarakat umumnya , banyak yang terbelenggu dengan permasalahan surat tanah yang seharusnya dapat dibuktikan sebagai pembuktian miliknya padahal bukti fisik sudah dikuasai sekian tahun bahkan sampai berpuluh-puluh tahun, sehingga untuk mendapatkan suatu kepastian hukum tentang status tanah yang dimiliki oleh masyarakat tidak terdapat adanya suatu kepastian hukum, oleh karena kurang pengetahuan masyarakat tentang hukum pertanahan, atau peraturan mengenai pertanahan.²

Sistem hukum pertanahan Indonesia memberikan pengaturan mengenai hak atas tanah dan mekanisme peralihannya melalui Undang-Undang Nomor 5

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1).

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengaturan tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah serta menjamin perlindungan terhadap kepentingan masyarakat dalam melakukan hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah. Kepastian hukum tersebut menjadi penting bagi pembeli karena setelah melakukan transaksi dan memenuhi kewajibannya, pembeli membutuhkan jaminan bahwa hak yang diperolehnya atas tanah tersebut dapat diakui dan dilindungi secara hukum.³

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak dilakukan oleh masyarakat. Dalam perspektif hukum perdata, jual beli merupakan suatu perjanjian yang melibatkan pihak penjual dan pembeli dengan tujuan memindahkan suatu hak atas suatu objek tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati. Dalam hubungan tersebut, pembeli berkewajiban untuk memenuhi pembayaran sebagaimana yang telah disepakati, sedangkan setelah transaksi terlaksana pembeli memiliki kepentingan untuk memperoleh dan mempertahankan hak atas tanah yang telah dibelinya.⁴

Namun, berbeda dengan jual beli benda pada umumnya, jual beli tanah memiliki karakteristik khusus karena berkaitan dengan administrasi pertanahan. Peralihan hak atas tanah tidak hanya membutuhkan adanya kesepakatan antara para pihak, tetapi juga harus memenuhi ketentuan formal yang telah ditentukan oleh hukum pertanahan nasional. Pemenuhan ketentuan formal tersebut menjadi

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 dan Pasal 23.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 dan Pasal 1320.

sangat penting bagi pembeli karena berkaitan dengan kepastian mengenai status dan pengakuan hak atas tanah yang diperolehnya.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki kedudukan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah serta menjadi bagian dari proses administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Bagi pembeli, keberadaan akta PPAT memiliki arti penting karena dapat menjadi dasar dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya.⁵

Meskipun demikian, dalam praktik masyarakat masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT. Transaksi tersebut biasanya hanya dilakukan berdasarkan kwitansi pembayaran, surat pernyataan, atau kesepakatan tertulis sederhana antara penjual dan pembeli. Faktor ekonomi, kurangnya pemahaman hukum, hubungan kekeluargaan, serta anggapan bahwa transaksi telah cukup dengan adanya pembayaran menjadi alasan masyarakat melakukan jual beli tanah secara informal.

Praktik tersebut menimbulkan persoalan hukum karena transaksi yang dilakukan tanpa PPAT memiliki keterbatasan dalam aspek pembuktian dan administrasi pertanahan. Kondisi tersebut terutama dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pembeli yang telah melakukan pembayaran dan menguasai

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

tanah secara fisik, tetapi belum memperoleh dokumen peralihan hak yang dibuat oleh PPAT. Pembeli berada dalam posisi yang rentan apabila di kemudian hari muncul sengketa mengenai tanah yang telah dibelinya, baik yang berasal dari penjual maupun pihak ketiga.⁶

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT menjadi penting dilakukan. Penelitian ini tidak hanya mengkaji mengenai keabsahan transaksi berdasarkan hukum perdata, tetapi juga menganalisis kedudukan hukum pembeli serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Dengan demikian, penelitian ini diarahkan untuk mengetahui sejauh mana hukum memberikan perlindungan terhadap kepentingan pembeli dalam kondisi ketika transaksi jual beli tanah tidak dilakukan melalui PPAT.

Dalam ajaran Islam, setiap transaksi muamalah harus dilakukan secara benar, jujur, dan atas dasar suka sama suka di antara para pihak. Prinsip tersebut bertujuan agar tidak terjadi perbuatan yang merugikan salah satu pihak dalam suatu transaksi. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنفُسَكُمْ

إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

⁶ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1).

Yang artinya: 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. (Q.S. An-Nisa/4:29)

Dan hadist yang di riwayatkan Ibnu Majah no. 2185, yakni sebagai berikut:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ وَعَنْ بَيْعِ الْخَصَاةِ

Yang artinya: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas dasar saling ridha (suka sama suka). (HR. Ibnu Majah No. 2185)

Ayat tersebut mengandung makna bahwa setiap transaksi, termasuk jual beli tanah, harus dilakukan dengan cara yang sah, adil, terbuka, dan tidak mengandung unsur penipuan maupun kecurangan. Dalam Islam, transaksi yang dilakukan atas dasar suka sama suka harus tetap memperhatikan kejelasan objek, hak, dan kewajiban para pihak agar tidak menimbulkan kerugian di kemudian hari. Oleh karena itu, suatu transaksi tidak hanya cukup didasarkan pada kesepakatan, tetapi juga harus dilakukan dengan cara yang dapat memberikan perlindungan terhadap hak dan harta pihak yang melakukan transaksi, termasuk pembeli sebagai pihak yang telah menyerahkan sejumlah pembayaran untuk memperoleh tanah yang menjadi objek jual beli.

Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan, meskipun pembeli telah sepakat dengan penjual dan melakukan pembayaran, apabila transaksi tersebut dilakukan tanpa prosedur hukum yang benar dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup, maka hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Pembeli dapat menghadapi berbagai risiko, seperti sengketa kepemilikan, penjualan ganda, sengketa waris, maupun kesulitan dalam proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu pilar utama

dalam meminimalisir sengketa pertanahan dan memberikan jaminan perlindungan hukum oleh negara kepada Masyarakat.⁷ Keadaan demikian dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli, terutama apabila pembeli telah memenuhi kewajibannya berupa pembayaran harga tanah, tetapi tidak memperoleh kepastian mengenai hak atas tanah yang telah dibelinya.

Oleh sebab itu, pelaksanaan jual beli tanah perlu dilakukan secara jelas, terbuka, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar pembeli memperoleh kepastian hukum atas tanah yang diperolehnya. Pemenuhan prosedur hukum dalam jual beli tanah juga diperlukan untuk mencegah terjadinya kerugian terhadap pembeli serta memberikan dasar yang kuat bagi pembeli dalam mempertahankan haknya apabila di kemudian hari terjadi sengketa.

Namun demikian, dalam praktik kehidupan masyarakat masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT. Transaksi tersebut biasanya hanya dilakukan berdasarkan kwitansi, surat pernyataan, atau kesepakatan sederhana antara penjual dan pembeli. Faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan antara lain karena kurangnya pemahaman hukum, biaya pembuatan

⁷ Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, (Medan: UMSU Press, 2021), hlm. 121.

akta yang dianggap mahal, hubungan kekeluargaan yang didasarkan pada rasa saling percaya, serta lokasi objek tanah yang berada di daerah pedesaan.⁸

Jual beli tanah di bawah tangan memang secara faktual sering dianggap sah oleh masyarakat apabila telah memenuhi unsur kesepakatan dan pembayaran. Akan tetapi, transaksi tersebut menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait kekuatan pembuktian dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Tidak adanya akta autentik yang dibuat oleh PPAT menyebabkan posisi hukum pembeli menjadi lemah apabila di kemudian hari timbul sengketa, seperti adanya gugatan dari pihak ketiga, penjualan ganda, sengketa waris, maupun penolakan dalam proses pendaftaran tanah. Dalam kondisi tersebut, pembeli perlu memperoleh perlindungan hukum agar hak dan kepentingannya atas tanah yang telah dibeli tidak hilang hanya karena transaksi tidak dilakukan melalui prosedur PPAT.

Selain itu, jual beli tanah di bawah tangan juga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli karena tidak adanya jaminan bahwa tanah yang diperjualbelikan benar-benar bebas dari sengketa atau tidak sedang dijaminakan kepada pihak lain. Dalam kondisi tertentu, pembeli yang telah membayar lunas bahkan dapat mengalami kesulitan dalam mempertahankan haknya karena tidak mampu membuktikan secara sempurna perolehan hak atas tanah tersebut. Hal ini tentu bertentangan dengan tujuan hukum pertanahan nasional yang menghendaki

⁸ Fenesia Deni Batista, Retno Sariwati, dan Ariyanti, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Bhirawa Law Journal* 4, No. 1 (2023): hlm. 15.

terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁹

Menurut Effendi Perangin, akta PPAT memiliki fungsi penting sebagai alat bukti yang kuat dalam proses peralihan hak atas tanah sekaligus menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan.¹⁰ Oleh sebab itu, tidak dilibatkannya PPAT dalam transaksi jual beli tanah dapat menimbulkan akibat hukum terhadap kedudukan pembeli, terutama ketika pembeli telah memenuhi kewajibannya dan memiliki itikad baik dalam melakukan transaksi. Di sisi lain, realitas sosial menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih terus terjadi dan sulit dihilangkan sepenuhnya dalam masyarakat. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya kajian mengenai bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli yang memperoleh tanah melalui transaksi di bawah tangan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka diperlukan kajian lebih mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik ditinjau dari aspek hukum perdata maupun hukum pertanahan nasional. Penelitian ini menjadi penting untuk mengetahui kedudukan hukum pembeli dalam transaksi jual beli

⁹ I. S. Saputra, Ismail, dan Darmawan, “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Cacat Hukum,” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 8, No. 2 (2020): hlm. 286. (jurnalius.ac.id)

¹⁰ Munir Fuady, *Teori-Teori dalam Hukum Agraria*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2023), hlm. 33.

tanah di bawah tangan, risiko hukum yang dihadapi pembeli, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli agar tercipta kepastian hukum dan keadilan dalam masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana keabsahan transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditinjau dari hukum pertanahan nasional?
- b. Apa saja risiko hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
- c. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut, adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Untuk menganalisis keabsahan transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditinjau dari hukum pertanahan nasional.
- b. Untuk menganalisis risiko hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki dua manfaat, yaitu secara teoritis dan secara praktis.

Adapun manfaat penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum agraria mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian dan referensi akademik bagi mahasiswa, peneliti, maupun pihak lain yang ingin meneliti permasalahan serupa terkait kepastian hukum, kedudukan hukum pembeli, dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan di Indonesia.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat, khususnya pembeli tanah, mengenai pentingnya pelaksanaan jual beli tanah melalui prosedur hukum yang benar dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga pembeli memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang diperolehnya. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai risiko hukum yang dapat timbul apabila jual beli tanah dilakukan di bawah tangan tanpa Akta PPAT.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional digunakan untuk memberikan batasan dan pemahaman yang jelas terhadap istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, sehingga tidak menimbulkan perbedaan penafsiran serta memudahkan pembahasan terhadap permasalahan yang diteliti. Adapun definisi operasional dalam penelitian yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”** adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada seseorang untuk memperoleh kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan atas hak-haknya dalam suatu hubungan hukum. Dalam penelitian ini, perlindungan hukum difokuskan pada perlindungan terhadap pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Pembeli merupakan pihak yang memperoleh tanah melalui suatu transaksi jual beli dengan menyerahkan sejumlah uang atau memenuhi pembayaran harga tanah yang telah disepakati kepada penjual. Dalam penelitian ini, pembeli merupakan pihak yang menjadi fokus utama dalam menganalisis kedudukan hukum, risiko hukum, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diperolehnya dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum antara penjual dan pembeli yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati.
4. Hak atas tanah merupakan kewenangan yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹
5. Jual beli tanah di bawah tangan merupakan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan tanpa pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga pembuktiannya hanya didasarkan pada dokumen yang dibuat oleh para pihak.¹²

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2020), hlm. 283.

¹² Sumaryono, "Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" (Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009), hlm. 45.

D. Keaslian Penulisan

Penelitian yang dilakukan peneliti ini belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Adapun beberapa karya ilmiah pada penelitian sebelumnya yang mendukung keaslian penelitian ini yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Egen Bayu Kusuma dengan judul *“Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan”*. Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Fokus penelitian diarahkan pada perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan, khususnya berkaitan dengan kekuatan pembuktian transaksi berdasarkan putusan pengadilan tertentu. Berdasarkan penelitian tersebut disimpulkan bahwa kedudukan pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan masih dapat memperoleh perlindungan hukum sepanjang dapat dibuktikan adanya itikad baik serta bukti-bukti yang mendukung terjadinya transaksi. Adapun penelitian yang dilakukan penulis berbeda karena lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditinjau dari hukum pertanahan nasional dan hukum perdata secara umum
2. Penelitian yang dilakukan oleh Sumaryono dengan judul *“Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”*. Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Fokus penelitian membahas mengenai

keabsahan jual beli tanah tanpa akta PPAT serta akibat hukum yang dapat timbul dalam transaksi tersebut. Berdasarkan penelitian tersebut disimpulkan bahwa jual beli tanah tanpa akta PPAT secara perdata dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian, namun dari aspek administrasi pertanahan transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Penelitian yang dilakukan penulis memiliki perbedaan karena tidak hanya membahas keabsahan dan akibat hukum, tetapi juga lebih memfokuskan pada bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Hendra Hadi Saputro dengan judul *“Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar”*. Penelitian tersebut menggunakan metode penelitian empiris dengan pendekatan sosiologis hukum. Fokus penelitian diarahkan pada praktik pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan dalam masyarakat serta faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan transaksi tanpa melibatkan PPAT. Berdasarkan penelitian tersebut disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih sering dilakukan karena faktor kebiasaan masyarakat, hubungan kekeluargaan, biaya, dan rendahnya pemahaman hukum masyarakat mengenai pentingnya akta PPAT. Penelitian yang dilakukan penulis berbeda karena menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan lebih menitikberatkan pada kajian perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa

Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan nasional.

Berdasarkan uraian terhadap penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahui bahwa penelitian mengenai jual beli tanah di bawah tangan memang telah pernah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Akan tetapi, masing-masing penelitian memiliki fokus pembahasan, metode penelitian, dan sudut pandang yang berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis. Penelitian terdahulu pada umumnya lebih menitikberatkan pada keabsahan transaksi, penyelesaian sengketa, maupun praktik empiris pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan dalam masyarakat.

Sementara itu, penelitian yang dilakukan penulis lebih memfokuskan pada perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya ditinjau dari hukum perdata dan hukum pertanahan nasional. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum transaksi jual beli tanah di bawah tangan, risiko hukum yang dapat timbul, serta bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi tersebut.

Penulis meyakini bahwasannya telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang banding administratif sebagai tajuk dalam penelitian. Namun berdasarkan bahan keputusan yang ditemukan baik melalui pencarian Literatur maupun penelusuran kepustakaan dilingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, peneliti tidak

menemukan penelitian yang sama dengan tema pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”**.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan objek penelitian guna mencapai tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Metode penelitian hukum yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian hukum normatif berfokus pada norma hukum, asas hukum, doktrin, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar untuk menjawab isu hukum yang menjadi objek penelitian.¹³

Dalam penelitian hukum, penggunaan metode penelitian memiliki peranan yang sangat penting karena menentukan kualitas dan validitas hasil penelitian. Metode penelitian yang tepat akan membantu peneliti dalam menemukan, mengembangkan, serta menguji kebenaran suatu pengetahuan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2015), halaman. 43.

hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁴ Oleh karena itu, pemilihan metode penelitian harus disesuaikan dengan karakteristik dan tujuan penelitian agar diperoleh hasil yang objektif dan dapat memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang dikaji.

Selanjutnya, Johnny Ibrahim menjelaskan bahwa metode penelitian hukum merupakan prosedur ilmiah yang digunakan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.¹⁵ Sejalan dengan itu, Zainuddin Ali menyatakan bahwa metode penelitian hukum digunakan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu melalui analisis yang mendalam terhadap fakta dan bahan hukum yang tersedia..¹⁶ Dengan demikian, penggunaan metode penelitian yang tepat dalam penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang komprehensif mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya mengenai keabsahan transaksi, risiko hukum yang dihadapi pembeli, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2021), halaman. 35.

¹⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2019), halaman. 57.

¹⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), halaman. 17.

Dalam penelitian ini, metode penelitian digunakan untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya yang berkaitan dengan keabsahan transaksi, risiko hukum yang timbul, serta bentuk perlindungan hukum bagi para pihak berdasarkan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan nasional. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau sering disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan (*library research*). Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma yang terdiri atas asas-asas, kaidah, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin atau ajaran para sarjana hukum.¹⁷ Oleh karena itu, penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti melalui penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2021), halaman. 55.

diteliti.¹⁸ Sejalan dengan pendapat tersebut, Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum normatif dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁹

Selanjutnya, Johnny Ibrahim menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya, yang objek kajiannya meliputi norma hukum, asas hukum, teori hukum, serta sistematika hukum yang berlaku.²⁰ Sementara itu, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad menyatakan bahwa penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal, seperti undang-undang, literatur, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²¹

Berdasarkan pendapat para ahli tersebut, penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif karena berfokus pada pengkajian norma hukum, asas hukum, doktrin, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), halaman. 13.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit.*, halaman 35

²⁰ Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, halaman. 57

²¹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018), halaman. 34.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai suatu permasalahan hukum serta menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, asas-asas hukum, doktrin, dan teori hukum yang relevan.²² Dalam penelitian hukum normatif, sifat penelitian deskriptif analitis digunakan untuk menjelaskan bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, kemudian dianalisis guna memperoleh jawaban atas isu hukum yang diteliti.²³

Menurut Bambang Sunggono, penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran yang lengkap mengenai keadaan objek yang diteliti, sedangkan sifat analitis digunakan untuk menguraikan dan menafsirkan data yang diperoleh sehingga dapat memberikan pemahaman terhadap permasalahan yang diteliti.²⁴ Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan ketentuan hukum mengenai jual beli tanah di bawah tangan, tetapi juga menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak dalam transaksi tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai

²² Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, halaman. 105.

²³ Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum," *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* 8, No. 1 (2014): halaman 25.

²⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), halaman. 36.

yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Dengan demikian, sifat deskriptif analitis dalam penelitian ini digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dapat diperoleh jawaban atas permasalahan hukum yang diteliti.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan kasus (case approach) digunakan untuk menganalisis penerapan hukum terhadap permasalahan jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini digunakan untuk melihat bagaimana norma hukum mengenai perjanjian, peralihan hak atas tanah, serta perlindungan hukum terhadap para pihak diterapkan dalam penyelesaian sengketa.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dihadapi.

Melalui pendekatan ini, peneliti dapat mengetahui kesesuaian antara satu peraturan dengan peraturan lainnya serta menemukan dasar hukum yang relevan untuk menjawab permasalahan penelitian.

Sejalan dengan pendapat tersebut, Johnny Ibrahim menyatakan bahwa pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang menjadi fokus penelitian guna memperoleh argumentasi hukum yang komprehensif.²⁵ Sementara itu, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad menjelaskan bahwa pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan hukum positif yang berlaku serta keterkaitannya dengan permasalahan hukum yang diteliti.²⁶

Selain itu, pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengidentifikasi, memahami, dan menganalisis norma-norma hukum yang mengatur suatu permasalahan hukum sehingga dapat diperoleh argumentasi hukum yang tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁷ Oleh karena itu, pendekatan ini digunakan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

²⁵ Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, halaman. 302

²⁶ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, halaman. 185.

²⁷ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, halaman. 105.

- a. Data Kewahyuan yang digunakan dalam penelitian ini berupa Al-Qur'an dan Hadis yang memiliki relevansi terhadap prinsip transaksi jual beli, khususnya mengenai larangan memperoleh harta dengan cara yang batil serta kewajiban adanya kerelaan para pihak dalam transaksi. Salah satu dasar kewahyuan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Q.S. An-Nisa/4:29, yakni sebagai berikut:

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

Yang artinya: 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. (Q.S. An-Nisa/4:29)

Dan hadist yang di riwayatkan Ibnu Majah no. 2185, yakni sebagai berikut:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Yang artinya: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas dasar saling ridha (suka sama suka). (HR. Ibnu Majah No. 2185)

- b. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:
- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen resmi yang memiliki otoritas terkait dengan masalah yang diteliti,²⁸ yaitu
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1457 mengenai jual beli;

²⁸ Mhd. Hasbi Simanjuntak dkk., "Legal Analysis of Acts of Embezzlement in the Family (Study of Decision Number 1314 / Pid.B / 2024 / PN Mdn)," *International Asia Of Law and Money Laundering* 3, No. 4 (2024): halaman, 118.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA),

b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021,

c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya ilmiah, buku, serta yang berhubungan dengan permasalahan ini.²⁹

3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya.³⁰ Terutama yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*literatur review*). Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelusuri, membaca, mengkaji,

²⁹ *Ibid.*

³⁰ D. Poddar, "Genealogy of Legal Research Methodology," *Asian Journal of Legal Education* 12, No. 1 (2025): halaman 125.

dan menganalisis bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, data diperoleh melalui penelitian kepustakaan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.³¹

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan menjadi sumber utama dalam penelitian hukum. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer terdiri atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³² Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi, artikel ilmiah, serta pendapat para ahli yang membahas hukum agraria, hukum perjanjian, dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah.

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), halaman. 13.

³² Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, halaman. 296.

Selanjutnya, bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³³ Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, indeks hukum, serta sumber-sumber lain yang mendukung pemahaman terhadap bahan hukum yang digunakan dalam penelitian. Untuk memperoleh bahan-bahan tersebut, peneliti melakukan pengumpulan data melalui dua jalur utama, yaitu:

1. Penelitian lapangan perpustakaan (*Offline*). Peneliti mengunjungi perpustakaan fisik secara langsung untuk menelusuri koleksi cetak seperti buku kamus hukum lama, ensiklopedia hukum, dan indeks hukum. Lokasi pengumpulan data ini difokuskan pada Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) serta Perpustakaan Daerah Provinsi Sumatera Utara.
2. Penelitian Berbasis Digital (*Online*): Peneliti memanfaatkan platform digital untuk mengakses bahan tersier elektronik secara resmi, seperti aplikasi KBBI Daring dari Kemendikbud, *E-Book* Ensiklopedia, serta portal jurnal.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan tahapan yang dilakukan setelah seluruh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian berhasil dikumpulkan. Analisis data bertujuan untuk mengolah, menelaah, dan menafsirkan bahan hukum yang telah diperoleh sehingga dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang

³³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, halaman. 43.

diteliti. Menurut Soerjono Soekanto, analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dirumuskan hipotesis kerja yang disarankan oleh data tersebut.³⁴

Dalam penelitian ini, Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena alamiahnya, dengan menekankan pada deskripsi, interpretasi, dan pemahaman mendalam terhadap makna subjektif yang terlibat.³⁵ Analisis data dilakukan secara kualitatif terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Analisis kualitatif dilakukan dengan cara menginventarisasi, mengklasifikasikan, menginterpretasikan, dan mengkaji seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan berdasarkan peraturan perundang-undangan, teori hukum, doktrin, dan pendapat para ahli yang relevan.³⁶

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁷ Oleh karena itu, bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis secara sistematis dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual sehingga dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai perlindungan hukum

³⁴ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, halaman. 250.

³⁵ Zulkarmain, "Penelitian Kualitatif Sebagai Pengumpulan, Pengorganisasian, dan Interpretasi," *Jurnal Literasiologi* 11, No. 2 (2021): halaman 124

³⁶ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, halaman. 107.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, halaman. 35.

terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Selanjutnya, hasil analisis disajikan secara deskriptif guna memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diteliti serta solusi hukum yang dapat diterapkan.³⁸

F. Rencana Jadwal Penelitian

Tahap penelitian merupakan langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam menyusun dan menyelesaikan penelitian agar proses penelitian berjalan secara sistematis dan terarah. Dalam penelitian ini, tahapan penelitian dilakukan mulai dari persiapan hingga penyusunan laporan akhir penelitian. Adapun tahap-tahap penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan merupakan tahap awal dalam penelitian yang dilakukan dengan menentukan judul penelitian, mengidentifikasi permasalahan, menyusun latar belakang, merumuskan masalah, menentukan tujuan penelitian, serta mengumpulkan bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan objek penelitian. Pada tahap ini penulis juga melakukan penelusuran terhadap berbagai peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Pengajuan proposal selama 1 minggu, yaitu tahap pengajuan dan pemeriksaan proposal penelitian kepada dosen pembimbing untuk memperoleh masukan, perbaikan, dan persetujuan agar penelitian dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya

³⁸ Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, halaman. 300.

3. Pengumpulan data selama 3 minggu, yaitu tahap pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier melalui studi kepustakaan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Penelitian selama 5 minggu, yaitu tahap penyusunan, perbaikan, dan penyempurnaan hasil penelitian dalam bentuk skripsi secara sistematis sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah

Berdasarkan hal tersebut jumlah waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini adalah 12 minggu atau sekitar masa 3 bulan. jangka waktu tersebut digunakan untuk menyelesaikan seluruh rangkaian penelitian mulai dari tahap persiapan, penyusunan proposal, pengumpulan data, analisis data, hingga penyusunan laporan penelitian dalam bentuk skripsi secara sistematis dan sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan memberikan jaminan terhadap hak dan kepentingan subjek hukum. Keberadaan hukum tidak hanya berfungsi sebagai seperangkat aturan yang mengatur perilaku masyarakat, tetapi juga memiliki fungsi untuk memberikan rasa aman, kepastian, serta keadilan bagi setiap individu yang berada dalam hubungan hukum tertentu. Perlindungan hukum menjadi instrumen penting agar setiap tindakan atau hubungan hukum yang dilakukan oleh masyarakat memiliki batasan dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi pelanggaran terhadap hak seseorang.

Berdasarkan Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdara, aktivitas yang harganya dapat ditentukan secara mutlak melalui perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan penyerahan tanah adalah jual beli tanah. Meskipun pembayaran belum dilakukan dan tanah belum diserahkan kepada pembeli, namun jika semua pihak telah mencapai kesepakatan, transaksi jual beli dianggap telah terjadi (Hayati, 2016). Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa hak atas tanah belum beralih secara resmi. Untuk melaksanakan pengalihan tersebut, diperlukan satu langkah hukum yang disebut "penyerahan balik nama." Dengan langkah ini, hak-hak pemilik baru akan diakui, dan tanah tersebut akan menjadi kepemilikan baru. Dengan dilakukannya pengalihan atas nama tersebut, ini menunjukkan bahwa tanah tersebut telah dialihkan. Oleh karena itu,

peran PPAT sangat penting untuk membuat surat yang memiliki legalitas tinggi dan terbukti, yaitu akta jual beli. Akta jual beli ini merupakan dasar dari aktivitas jual beli. Dengan PPAT yang membuat akta tersebut, tujuan dari pemberian hak kepada pemilik tanah dapat terpenuhi, sehingga pemilik tersebut akan mendapatkan haknya atas tanah tersebut.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, sehingga masyarakat dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum.³⁹ Perlindungan hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma hukum, tetapi juga bagaimana hukum tersebut mampu memberikan manfaat dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.

Peter Mahmud Marzuki dalam Susanti (2018) menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Oleh karena itu, dalam penelitian ini, metode penelitian normatif mencakup penggunaan sumber-sumber sekunder, seperti literatur hukum dan pandangan para ahli hukum untuk mendukung analisisnya. Sumber-sumber sekunder ini digunakan untuk merumuskan dan mengembangkan argumen hukum yang relevan dalam konteks keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan legalitas. Parikesit (2021) mengatakan bahwa pendekatan legalitas harus

³⁹ Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006), halaman 25.

berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, pendekatan legalitas dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji semua peraturan perundang-undangan.

Perlindungan hukum dalam perspektif hukum modern memiliki dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadi suatu permasalahan hukum. Bentuk perlindungan ini bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran atau sengketa melalui kepatuhan terhadap prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi sengketa atau pelanggaran hukum dan bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui mekanisme hukum yang tersedia.⁴⁰

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui kewajiban para pihak untuk melaksanakan transaksi sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan, yaitu dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Keberadaan PPAT dalam transaksi jual beli tanah berfungsi memberikan kepastian bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan secara benar, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.

⁴⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), halaman 2–5.

Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadi suatu sengketa atau pelanggaran hukum. Perlindungan ini dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur peradilan maupun mekanisme hukum lainnya. Dalam transaksi jual beli tanah, perlindungan represif dapat diberikan ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan, pembayaran, penguasaan fisik tanah, maupun keabsahan transaksi yang telah dilakukan oleh para pihak.

Konsep perlindungan hukum memiliki hubungan erat dengan prinsip kepastian hukum. Kepastian hukum memberikan jaminan bahwa setiap tindakan hukum memiliki akibat yang jelas dan dapat diprediksi. Dalam bidang pertanahan, kepastian hukum menjadi tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya PPAT, yang dalam hal ini disebut pejabat pembuat akta tanah, merupakan pemberian wewenang dari negara kepada pejabat tersebut untuk membuat dan mengesahkan berbagai akta yang terkait dengan tanah, sesuai dengan aturan hukum dan undang-undang yang berlaku. Ini mencakup akta pemindahan hak kepemilikan tanah, hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, hak milik rumah dalam satuan, serta pemberian kuasa. Dengan adanya PPAT, syarat-syarat dasar yang berkaitan dengan transaksi tanah diatur secara rinci.

Berdasarkan konsep tersebut, perlindungan hukum dalam penelitian ini dimaknai sebagai bentuk jaminan hukum yang diberikan kepada penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah, khususnya transaksi yang dilakukan tanpa

melibatkan PPAT. Perlindungan hukum tersebut dianalisis melalui aspek keabsahan perjanjian, kepastian hak atas tanah, serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi sengketa antara para pihak.

B. Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam perspektif hukum perdata, jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik antara pihak penjual dan pembeli, di mana penjual berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Ketentuan mengenai jual beli tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara penjual dan pembeli pada dasarnya lahir dari adanya kesepakatan mengenai objek dan harga jual beli.⁴¹

Bagi pembeli hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT untuk mendapatkan sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum sebagaimana Pasal 19 ayat (1) UUPA, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

⁴¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian, jual beli pada dasarnya merupakan hubungan kontraktual yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Dalam hukum perdata, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.⁴² Pemenuhan keempat syarat tersebut menjadi dasar untuk menentukan keabsahan hubungan perjanjian antara penjual dan pembeli. Dalam konteks penelitian ini, keberadaan syarat-syarat tersebut penting untuk menilai kedudukan hukum pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan perjanjian di bawah tangan.

Pada Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2006 ditentukan bahwa Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya dalam Pasal 53 ayat (3) dan ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2006 dinyatakan kembali bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang telah memenuhi syarat

⁴² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. PPAT yang membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut, selanjutnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya beserta dokumendokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri, sebagaimana Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 beserta penjelasannya.

Jual beli tanah memiliki karakteristik khusus karena tanah tidak hanya merupakan objek perjanjian dalam hukum perdata, tetapi juga merupakan objek hak yang pengaturannya berada dalam lingkup hukum agraria. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah tidak cukup hanya dilihat dari aspek kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga harus memperhatikan ketentuan hukum pertanahan mengenai peralihan dan pendaftaran hak atas tanah.

Dalam hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya dilakukan dengan memperhatikan asas terang dan tunai. Asas terang berkaitan dengan dilakukannya perbuatan hukum di hadapan pejabat yang

berwenang, sedangkan asas tunai menunjukkan bahwa penyerahan hak dan pembayaran dilakukan sebagai bagian dari pelaksanaan jual beli. Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah tidak selalu dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi masih ditemukan transaksi yang dilakukan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak. Jual beli di bawah tangan pada umumnya dituangkan dalam bentuk surat perjanjian atau kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum, khususnya berkaitan dengan kedudukan hukum pembeli, kekuatan pembuktian dokumen transaksi, serta kepastian hukum terhadap penguasaan dan peralihan hak atas tanah yang telah diperjual belikan. Dalam perkembangan hukum pertanahan nasional, aspek formal tersebut berkaitan erat dengan kebutuhan untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin agar peralihan hak dapat dicatat dalam administrasi pertanahan.⁴³

Dalam proses pembelian atau penjualan tanah, terdapat dua syarat mendasar yang harus dipenuhi, yaitu syarat formil dan syarat. Menjelaskan syarat materiil yang dimaksud adalah pembeli berhak membeli tanah, penjual berhak menjual tanah, dan pelaksanaan jual beli tanah dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang. Sedangkan syarat formil yaitu jual beli tanah dimanat pembuatan akta tanah harus dihadiri masing-masing pihak yang melakukan jual beli atau dihadiri oleh kuasa hukum yang sah dan disaksikan

⁴³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

oleh kedua orang saksi, serta dilengkapi beberapa persyaratan tertentu seperti KTP, PBB, KK, dan sertifikat asli hak atas tanah yang telah dicek di kantor pertanahan. Transaksi tanah tidak dapat dilakukan dengan bantuan pihak lain, dan perwakilan negara yang dikenal sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT) harus hadir selama seluruh proses transaksi. PPAT, yang memiliki peran sebagai Pejabat dalam pembuatan akta tanah, memiliki kewenangan yang diberikan oleh negara secara umum untuk membuat akta secara otentik dengan bukti hukum yang lengkap, yang erat kaitannya dengan hak tanah atau hak milik rumah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kedudukan penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, termasuk jual beli. Akta tersebut menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut.⁴⁴ Dalam perspektif hukum perdata, suatu perjanjian jual beli pada dasarnya dapat menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, dalam hukum pertanahan, jual beli tanah memiliki karakteristik tersendiri karena peralihan hak atas tanah harus

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

memenuhi ketentuan mengenai pendaftaran tanah dan pembuktian perbuatan hukum tersebut. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti terjadinya perbuatan hukum jual beli sekaligus menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli yang dilakukan tanpa AJB PPAT dapat menimbulkan kendala bagi pembeli ketika hendak melakukan balik nama sertifikat maupun ketika terjadi perselisihan dengan pihak penjual. Dengan demikian, bagi pembeli, keberadaan akta PPAT mempunyai arti penting karena menjadi bagian dari proses formal untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang dibelinya.

Dalam praktiknya, masih terdapat transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Transaksi tersebut pada umumnya dituangkan dalam surat perjanjian, kuitansi pembayaran, surat pernyataan, atau dokumen lain yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli. Dari perspektif hukum perdata, transaksi semacam itu tidak serta-merta dapat dinyatakan tidak sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian. Namun, dari perspektif hukum pertanahan, transaksi tersebut menghadapi persoalan dalam proses pembuktian dan pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁴⁵

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta

⁴⁵ Avita Nendy Falief Yolanda et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo," *Diponegoro Law Journal* 8, No. 3 (2019): halaman 1767–1779.

yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Ketentuan tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan jual beli dengan persyaratan formal yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.⁴⁶

Kondisi tersebut menimbulkan risiko yang lebih besar bagi pembeli, terutama apabila pembeli belum memperoleh AJB dan belum melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Pembeli dapat mengalami kesulitan dalam membuktikan haknya apabila kemudian terjadi sengketa dengan penjual, ahli waris penjual, atau pihak ketiga yang mengaku mempunyai hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan memerlukan perhatian khusus terhadap aspek pembuktian, status dan riwayat tanah, kewenangan penjual, serta itikad baik dalam melakukan transaksi.

Dengan demikian, jual beli tanah di bawah tangan memiliki kedudukan hukum yang perlu dibedakan antara aspek keabsahan perjanjian dan aspek pendaftaran peralihan hak atas tanah. Perjanjian jual beli yang memenuhi ketentuan hukum perdata dapat menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi ketiadaan akta PPAT menyebabkan pembeli menghadapi keterbatasan dalam proses pendaftaran dan pembuktian peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi penting, khususnya melalui pemenuhan prosedur formal, pembuatan AJB di hadapan

⁴⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

PPAT, pendaftaran peralihan hak, serta penerapan prinsip kehati-hatian dan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah.⁴⁷

Permasalahan semakin kompleks apabila setelah pembayaran dilakukan, penjual tidak bersedia melaksanakan pembuatan AJB di hadapan PPAT, menjual kembali objek tanah kepada pihak lain, meninggal dunia, atau menyangkal adanya transaksi jual beli yang sebelumnya telah disepakati. Dalam kondisi tersebut, pembeli yang telah memenuhi kewajibannya, terutama dalam melakukan pembayaran harga tanah, dapat mengalami kerugian dan berada dalam posisi yang lemah untuk memperoleh kepastian atas hak yang telah diperolehnya. Bukti berupa kuitansi, surat perjanjian di bawah tangan, bukti transfer, maupun penguasaan fisik atas tanah dapat menjadi alat bukti yang penting, tetapi kekuatan dan akibat hukumnya tetap harus dianalisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku serta fakta-fakta dalam masing-masing kasus.

Dengan demikian, transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Akta PPAT menimbulkan persoalan mengenai sejauh mana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya. Perlindungan hukum tersebut tidak hanya berkaitan dengan keabsahan hubungan perjanjian antara penjual dan pembeli, tetapi juga menyangkut kepastian hukum atas objek tanah, proses peralihan hak, kekuatan pembuktian transaksi, serta upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya. Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan suatu kajian yuridis

⁴⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Rumusan Kamar Perdata tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

untuk menganalisis kedudukan hukum pembeli dan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

hubungan antara jual beli tanah di bawah tangan dengan hak atas tanah menjadi penting untuk dikaji karena menyangkut kedudukan hukum pembeli dalam memperoleh hak atas tanah yang telah dibelinya. Ketidaklengkapan proses peralihan hak melalui PPAT dan pendaftaran tanah dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai siapa yang secara yuridis tercatat sebagai pemegang hak atas tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli tidak hanya berkaitan dengan sah atau tidaknya perjanjian jual beli, tetapi juga berkaitan dengan kepastian hukum mengenai peralihan, penguasaan, dan pendaftaran hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

C. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan salah satu bentuk hak yang diberikan dan diakui oleh negara kepada orang perseorangan maupun badan hukum untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia terutama bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang maupun badan hukum. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, termasuk mengenai jenis, peruntukan, penggunaan, penguasaan, dan peralihan hak atas tanah.⁴⁸

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

Hak atas tanah terdiri atas beberapa jenis sebagaimana diatur dalam UUPA, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Masing-masing jenis hak mempunyai karakteristik, subjek pemegang hak, jangka waktu, serta kewenangan yang berbeda sesuai dengan ketentuan peraturan

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4.

perundang-undangan.⁴⁹ Perbedaan karakteristik tersebut menjadi penting dalam transaksi jual beli tanah karena tidak setiap jenis hak atas tanah dapat dialihkan dengan cara dan persyaratan yang sama.

Hak Milik merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang mempunyai kedudukan penting dalam hukum pertanahan nasional. Berdasarkan Pasal 20 UUPA, Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan mengenai fungsi sosial tanah. Hak Milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁰ Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli tanah dengan objek Hak Milik, pembeli perlu memastikan terlebih dahulu mengenai status hak, identitas pemegang hak, kewenangan penjual, serta kondisi hukum tanah yang menjadi objek transaksi.

Salah satu instrumen penting yang digunakan negara untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah adalah pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tersebut meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵¹

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1).

⁵⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20.

⁵¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting bagi pembeli karena melalui pendaftaran dapat diperoleh data mengenai subjek pemegang hak, objek tanah, dan status hukum tanah yang bersangkutan. Dalam konteks transaksi jual beli, pendaftaran peralihan hak juga menjadi bagian penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli mengenai kedudukannya sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akta PPAT mempunyai kedudukan penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut kemudian diubah antara lain melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.⁵²

Dalam kaitannya dengan transaksi jual beli tanah di bawah tangan, persoalan hak atas tanah menjadi penting karena pembeli tidak hanya harus membuktikan adanya hubungan perjanjian dengan penjual, tetapi juga perlu memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan benar-benar merupakan hak yang dapat dialihkan oleh penjual. Kondisi tersebut menjadi semakin penting apabila transaksi dilakukan tanpa AJB PPAT dan belum diikuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam keadaan demikian, pembeli dapat menghadapi

⁵² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

kesulitan dalam membuktikan dan mendaftarkan perolehan haknya apabila kemudian terjadi sengketa.

Selain itu, kedudukan pembeli juga berkaitan dengan prinsip itikad baik. Pembeli yang melakukan transaksi dengan kehati-hatian, memeriksa status dan riwayat tanah, memastikan kewenangan penjual, serta tidak mengetahui adanya cacat atau sengketa atas objek tanah memiliki kedudukan yang lebih kuat untuk memperoleh perlindungan hukum. Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 telah memberikan kriteria mengenai pembeli beritikad baik yang dapat menjadi salah satu dasar dalam menilai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam sengketa pertanahan.⁵³

Berdasarkan uraian tersebut, hak atas tanah dalam penelitian ini dipahami sebagai hak yang melekat pada suatu bidang tanah dan menjadi objek dalam transaksi jual beli. Kedudukan hak atas tanah menjadi dasar penting untuk menganalisis keabsahan dan akibat hukum transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT, khususnya dalam menentukan kedudukan serta perlindungan hukum bagi pembeli. Kepastian mengenai status, subjek pemegang hak, objek tanah, kewenangan penjual, dan proses pendaftaran peralihan hak merupakan aspek yang sangat penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli.

Pasal tersebut menyebutkan “Peralihan Hak Atas Tanah” dalam hal ini yang dimaksud adalah tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah (sudah

⁵³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Rumusan Kamar Perdata tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

bersertipikat). Pasal tersebut tidak menjelaskan sah atau tidaknya jual beli tanah karena tidak adanya akta PPAT, namun dalam pasal tersebut terdapat pernyataan “hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”. Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertipikat hanya dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah jika dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Berdasarkan ketentuan tentang penyelenggaraan transmigrasi tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran tidak dapat dipindahtangankan termasuk diperjualbelikan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun atau beralih ke ahli waris karena pemegang hak meninggal dunia. Apabila terjadi peralihan melalui jual beli maka hak milik atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara. Peralihan yang dilakukan tersebut tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukanya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan dihadapan oleh PPAT sesuai yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu tidak dimungkinkan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut dikarenakan pihak penjual dalam hal ini transmigran telah

kembali ke daerah asalnya dan tidak diketahui alamat pastinya berada, disisi lain tidak terdapatnya PPAT maupun PPATS di Desa Harapan Jaya.

Adanya hak penjual menarik kembali barang yang telah dijual, karena akibat keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut “klasula yang menggugurkan “ atau Vervalclausule “. salah satu bentuk jual – beli angsuran atau cicilan adalah sewa beli. Jadi dalam jual beli dengan cicilan barang yang dijual diserahkan dalam miliknya si pembeli, namun pembayarannya dengan cicilan. Dengan demikian si pembeli seketika menjadi pemilik mutlak dari barang yang dibelinya dan tinggallah mempunyai utang kepada di penjual berupa harga atau sebagian dari harga yang belum dibayarnya. Dengan begitu pembeli menerima barangnya begitu pula ia bebas untuk menjualnya lagi karena sudah menjadi miliknya.” Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli, dimana perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya kata “sepakat“ mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli, tersebut menganut asas konsensualisme yang ditentukan dalam, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “ Jual-beli itu dianggap telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.“

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah

bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik. masyarakat dalam memperoleh tanah lebih sering melakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu melalui cara jual beli. Perkataan jual beli disini dalam pengertiannya dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Hukum menjaga kepentingan setiap orang, Perlindungan hukum sendiri adalah perlindungan dan pengakuan hak asasi manusia subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Kepentingan setiap orang harus dilindungi, jadi hukum harus diterapkan.

BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah Ditinjau dari Hukum Pertanahan Nasional

Tanah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan benda lainnya karena tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial, administratif, dan kepastian hak. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk jual beli, tidak hanya dinilai berdasarkan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga harus memperhatikan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Dasar konstitusional pengaturan tanah terdapat pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.⁵⁴

Transaksi jual beli tanah pada dasarnya merupakan suatu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam perspektif hukum perdata, hubungan hukum tersebut lahir melalui suatu perjanjian antara para pihak. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya membayar harga yang telah dijanjikan.⁵⁵

⁵⁴ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

⁵⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

Ketentuan mengenai sahnyanya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan adanya empat unsur, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal.⁵⁶ Keempat unsur tersebut menjadi dasar dalam menentukan apakah suatu perjanjian jual beli memiliki kekuatan mengikat secara hukum.

AJB memberikan kepastian hukum kepada pembeli dalam dua hal utama oleh PPAT memastikan bahwa tanah atau bangunan yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa, terbebas dari hak tanggungan, dan seluruh dokumen transaksi sesuai peraturan yang berlaku. Jika terjadi sengketa di kemudian hari, misalnya klaim pihak ketiga terhadap properti yang dibeli, AJB dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan untuk melindungi hak pembeli. (Paulus Efendi Lotulung, 1993) Dengan demikian, AJB melindungi pembeli dari potensi risiko hukum. Kelebihan Akta Otentik Dalam Sengketa, karena sifat otentiknya, AJB memiliki nilai pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan. Pengadilan akan memandang AJB sebagai bukti kuat atas adanya kesepakatan jual beli, asalkan tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya, seperti pemalsuan atau tindakan melawan hukum lainnya. Proses Legalitas yang Didukung oleh PPAT Untuk memastikan keabsahan AJB, PPAT memeriksa seluruh dokumen terkait sebelum pembuatan akta, seperti sertifikat tanah, surat pajak, dan status hukum tanah. Hal ini untuk menjamin bahwa tanah tidak dalam

⁵⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

sengketa atau memiliki masalah hukum lainnya. Akta Jual Beli (AJB) memiliki peran penting dalam sengketa terkait tanah atau bangunan. Sebagai dokumen otentik, AJB dapat dijadikan dasar hukum dalam berbagai gugatan di pengadilan. AJB dapat menjadi dasar gugatan pembatalan jual beli jika salah satu pihak merasa dirugikan. Beberapa alasan utama pembatalan antara lain penipuan (Fraud): Jika terbukti bahwa salah satu pihak memberikan informasi palsu atau menyembunyikan fakta penting terkait objek jual beli (misalnya, tanah dalam sengketa atau bukan milik penjual). Jika salah satu pihak merasa tidak memahami sepenuhnya isi perjanjian atau terjadi kesalahan dalam proses transaksi. Pemalsuan Dokumen: Jika dokumen yang digunakan dalam pembuatan AJB (seperti sertifikat tanah atau identitas pemilik) ternyata palsu. Dalam gugatan ini, penggugat dapat meminta pembatalan AJB dan memulihkan posisi hukum seperti sebelum jual beli terjadi.

Berdasarkan ketentuan tersebut, transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak sertamerta dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum yang tidak sah. Apabila penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai objek tanah dan harga, para pihak memiliki kecakapan hukum, serta objek dan sebab perjanjian memenuhi ketentuan hukum, maka hubungan hukum berdasarkan perjanjian jual beli tersebut pada dasarnya dapat tetap diakui dalam perspektif hukum perdata.

Akan tetapi, keabsahan perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata harus dibedakan dengan pemenuhan persyaratan formal dalam hukum pertanahan. Jual beli tanah tidak hanya berkaitan dengan hubungan keperdataan antara penjual

dan pembeli, tetapi juga berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang harus memenuhi ketentuan administrasi pertanahan. Dengan demikian, terpenuhinya syarat sah perjanjian tidak dengan sendirinya berarti bahwa peralihan hak atas tanah telah memenuhi seluruh persyaratan hukum pertanahan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian tersebut diperlukan agar data mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat diketahui dan memperoleh perlindungan hukum.⁵⁷ Pasal 19, 23, dan 26 UUPA mengatur pendaftaran serta pemindahan hak atas tanah.⁵⁸

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum tersebut, pemerintah mengatur mekanisme pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1), peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.⁵⁹ Ketentuan tersebut tetap menjadi dasar dalam pendaftaran peralihan hak, dengan

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1), Pasal 23 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (1).

⁵⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), sebagaimana ketentuan pendaftaran tanah tersebut tetap berlaku dengan memperhatikan perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

memperhatikan perubahan dan pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.⁶⁰

Merujuk pendapat Boedi Harsono bahwa dasar peralihan hak atas tanah adalah UUPA, yang menghendaki setiap hal berkaitan dengan hak atas tanah, untuk menjamin kepastian hukum wajib didaftarkan, sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ini menghendaki bidang tanah yang didaftar, dengan pendaftaran tersebut diberikan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah baik kepastian mengenai subyek, obyek maupun hukumnya (Budhayati, 2018). Pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Dengan adanya pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah juga Pemerintah dapat dengan mudah memperoleh keterangan atau informasi terkait dengan bidang tanah yang dimilikinya.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa akta PPAT mempunyai kedudukan penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akta PPAT menjadi salah satu dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data

⁶⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

mengenai pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, bagi pembeli, keberadaan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sangat penting untuk memberikan dasar administratif dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya.⁶¹

Salah satu manfaat utama dari pendaftaran di BPN adalah untuk menghindari perselisihan atau sengketa mengenai siapa yang berhak atas properti tersebut. Jika suatu saat muncul klaim dari pihak lain mengenai kepemilikan tanah atau bangunan, BPN akan merujuk pada data yang terdaftar untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah atas properti tersebut. Ini sangat penting dalam mencegah kerugian atau kebingungannya pihak-pihak yang terlibat. Dalam hal terjadi sengketa mengenai status kepemilikan properti, dokumen yang terdaftar di BPN akan menjadi referensi utama untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah. (Salim HS, 2016). Pendaftaran yang dilakukan dengan menggunakan AJB yang sah dan lengkap memberikan bukti kuat di pengadilan, yang akan memperkuat posisi hukum pembeli dalam sengketa tersebut. Jika tidak ada pendaftaran yang dilakukan di BPN, maka properti yang telah dibeli mungkin tidak dapat dipertahankan hak kepemilikannya. Hal ini membuka celah bagi klaim pihak ketiga yang mungkin memiliki dokumen yang lebih kuat atau klaim hukum lainnya. Oleh karena itu, pendaftaran segera setelah transaksi jual beli adalah langkah preventif yang penting. Kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) yang telah melahirkan peralihan hak balik nama menjadi sangat penting dalam menjamin

⁶¹ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Crimen* 6, No. 1 (2017): halaman 16.

kepastian hukum atas kepemilikan properti dan dapat dijadikan sebagai dasar dalam gugatan hukum. Proses pendaftaran peralihan hak ini di Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan pengakuan yang sah mengenai status kepemilikan properti yang telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli. Namun, kekuatan hukum AJB tidak hanya terbatas pada pencatatan peralihan hak atas properti saja, tetapi juga pada kemampuannya menjadi alat bukti dalam berbagai sengketa hukum yang mungkin terjadi di kemudian hari. AJB yang sah adalah akta otentik yang memiliki nilai pembuktian kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dokumen ini tidak hanya menjadi catatan resmi peralihan hak milik atas tanah atau bangunan, tetapi juga menjadi alat bukti yang mengukuhkan bahwa transaksi jual beli telah terjadi dengan sah dan sesuai dengan hukum. Dengan demikian, AJB yang telah didaftarkan memberikan kepastian hukum kepada pemilik baru yang terdaftar di BPN bahwa mereka adalah pemilik sah dari properti tersebut.

Akta Jual Beli (AJB) yang sah memiliki kekuatan hukum yang sangat penting dalam proses pendaftaran peralihan hak properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini memberikan kepastian hukum terkait siapa pemilik sah properti tersebut, dengan AJB menjadi bukti resmi peralihan hak dari penjual ke pembeli. Tanpa pendaftaran yang sah, meskipun sudah ada AJB, kepemilikan properti tetap rentan terhadap sengketa hukum. Pihak ketiga yang mengklaim hak atas properti dapat menggunakan AJB yang terdaftar di BPN sebagai alat bukti untuk memperkuat posisi mereka dalam gugatan. AJB yang tidak sah dapat menghalangi pendaftaran di BPN, yang berarti hak kepemilikan

properti tidak diakui secara hukum, menciptakan potensi masalah hukum di masa depan. Pendaftaran yang sah memberikan perlindungan terhadap pembeli dan mencegah klaim yang tidak berdasar. Oleh karena itu, AJB yang sah dan terdaftar di BPN menjadi dasar yang kuat dalam mengatasi perselisihan mengenai kepemilikan properti.

PPAT mempunyai peranan dalam memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta memenuhi ketentuan yang berlaku. Pemeriksaan mengenai identitas para pihak, dokumen kepemilikan tanah, status tanah, serta kewenangan pihak yang mengalihkan hak merupakan bagian penting dalam proses pembuatan akta. Kedudukan dan kewenangan PPAT tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.⁶²

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT dengan demikian memiliki dua aspek hukum yang perlu dibedakan. Pertama, dari aspek hukum perdata, transaksi tersebut dapat melahirkan hubungan hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua, dari aspek hukum pertanahan, transaksi tersebut belum memenuhi persyaratan formal untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tidak dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana

⁶² Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

dipersyaratkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁶³

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya. Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan, yaitu apabila tanah yang tersedia adalah tanah hak lainnya yang berstatus HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai maka dapat digunakan cara perolehan tanahnya melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

Perbedaan antara keabsahan perjanjian dan pemenuhan persyaratan administrasi pertanahan tersebut menjadi hal penting dalam menilai kedudukan pembeli. Masyarakat sering kali menganggap bahwa pembayaran harga tanah dan penyerahan penguasaan fisik tanah sudah cukup untuk menunjukkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Padahal, dalam sistem hukum pertanahan, penguasaan fisik atas tanah tidak selalu menunjukkan bahwa seseorang telah tercatat sebagai pemegang hak secara yuridis.

⁶³ Melty Shabrinna Putriyadi dan Yulies Tiena Masriani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah dengan Akta Dibawah Tangan," *Notary Law Research* 4, No. 1 (2022): halaman 1–15.

Jual beli hak atas tanah terdaftar dengan PPJB lunas, namun dibuat dengan akta di bawah tangan tanpa kuasa menjual, dikaitkan dengan teori kepastian hukum, bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundangundangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati (Mertokusumo, 2011). Ditinjau dari hukum positif jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yakni akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang membuat akta peralihan sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Merujuk pada ketentuan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 dengan dasar penetapan dan/atau putusan, pembeli masih dapat melangkah secara hukum untuk mendapatkan hak-haknya, yaitu melaporkan adanya suatu sengketa pertanahan ke Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikannya di luar pengadilan secara mediasi berdasarkan Perkaban No. 11 Tahun 2016. Jual-beli yang tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan termasuk jual-beli yang ilegal namun hanya bersifat informal. Jual-beli untuk memenuhi syarat formal, harus sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan jual-beli harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kemudian didaftarkan peralihan haknya. Konsekuensi yang harus diterima jika jual-beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah yaitu tidak adanya jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual-beli tersebut.

Kondisi tersebut menyebabkan transaksi jual beli tanah di bawah tangan memiliki kelemahan terutama dalam aspek pembuktian dan administrasi pertanahan. Apabila pembeli telah melakukan pembayaran dan menguasai tanah secara fisik, tetapi belum melakukan proses pendaftaran peralihan hak, maka pembeli dapat mengalami kesulitan untuk membuktikan kedudukannya apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Dokumen bawah tangan seperti kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, atau surat kesepakatan dapat digunakan sebagai alat bukti mengenai adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Namun, dokumen tersebut tidak memiliki fungsi yang sama dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, keberadaan dokumen bawah tangan belum memberikan kepastian administratif mengenai perubahan pemegang hak atas tanah.

Jual-beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengharuskan adanya pembuatan akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembuatan akta autentik diperlukan, karena akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna dalam persidangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta berkaitan dengan bidang pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya harus memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Sehingga masyarakat

merasa yakin dan aman ketika melakukan perbuatan hukum, karena hak masyarakat dilindungi oleh pemerintah.

Dengan demikian, transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT tidak dapat secara sederhana dinyatakan tidak sah hanya karena tidak dibuat di hadapan PPAT. Keabsahannya sebagai perjanjian tetap harus dinilai berdasarkan terpenuhinya syarat sah perjanjian. Namun, transaksi tersebut memiliki keterbatasan dalam memberikan kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah karena tidak memenuhi persyaratan formal untuk pendaftaran peralihan hak sebagaimana ditentukan dalam hukum pertanahan.

Terkait mengenai sahnya perjanjian jual beli bidang tanah tanpa dipenuhinya syarat formal, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli yang hanya memenuhi syarat materiil tanpa memenuhi syarat formil, adalah sah menurut hukum dan telah terjadi peralihan hak milik atas tanah, namun di sisi lain bahwa peralihan hak milik atas bidang tanah dibuktikan dengan dibuatnya akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT.

Bagi pembeli, kondisi tersebut menimbulkan persoalan karena pembeli yang telah memenuhi kewajibannya membayar harga tanah belum tentu memperoleh kepastian administratif sebagai pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli

oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan agar kedudukan hukum pembeli menjadi lebih kuat.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT dapat memiliki keabsahan sebagai suatu perjanjian apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, dari perspektif hukum pertanahan nasional, transaksi tersebut belum memenuhi persyaratan formal untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, keabsahan perjanjian dan kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah merupakan dua hal yang harus dibedakan.

B. Risiko Hukum yang Dihadapi oleh Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menimbulkan sejumlah risiko hukum bagi pembeli. Risiko tersebut terutama berkaitan dengan lemahnya kepastian hukum, kekuatan pembuktian, status peralihan hak, serta kemungkinan timbulnya sengketa atas tanah yang telah dibeli.

Pembeli merupakan pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap kepastian hak atas tanah yang diperolehnya. Setelah memenuhi kewajibannya dengan membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan, pembeli pada dasarnya mengharapkan agar tanah tersebut dapat dikuasai dan hak atas tanah tersebut dapat diakui secara hukum. Namun, apabila transaksi hanya dilakukan berdasarkan surat atau kwitansi di bawah tangan tanpa dilanjutkan dengan Akta

Jual Beli oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak, kedudukan hukum pembeli menjadi lebih rentan.

Risiko pertama yang dihadapi pembeli adalah kesulitan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama sertifikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya didaftarkan dengan dibuktikan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, pembeli yang hanya memiliki dokumen jual beli di bawah tangan dapat mengalami kendala administratif ketika hendak mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.⁶⁴⁶⁵

Risiko kedua adalah lemahnya posisi pembeli dalam hal pembuktian. Dokumen seperti kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, atau surat kesepakatan dapat menunjukkan bahwa telah terjadi hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Namun, ketika terjadi sengketa, pembeli mungkin harus memberikan bukti tambahan untuk menunjukkan adanya transaksi, pembayaran, penyerahan tanah, serta kesesuaian objek tanah yang diperjualbelikan.

Risiko ketiga adalah kemungkinan terjadinya sengketa dengan pihak ketiga. Sengketa dapat muncul apabila terdapat pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut. Misalnya, terdapat ahli waris penjual yang mempersoalkan transaksi, pihak lain yang sebelumnya telah membeli tanah yang sama, atau pihak yang memiliki bukti kepemilikan yang lebih kuat. Dalam keadaan demikian,

⁶⁴ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Crimen* 6, No. 1 (2017): halaman 15–21.

⁶⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1); Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 23 ayat (1).

pembeli harus mampu membuktikan dasar perolehan tanah dan itikad baiknya dalam melakukan transaksi.

pejabat pembuat akta tanah, merupakan pemberian wewenang dari negara kepada pejabat tersebut untuk membuat dan mengesahkan berbagai akta yang terkait dengan tanah, sesuai dengan aturan hukum dan undang-undang yang berlaku. Ini mencakup akta pemindahan hak kepemilikan tanah, hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, hak milik rumah dalam satuan, serta pemberian kuasa. Dengan adanya PPAT, syarat-syarat dasar yang berkaitan dengan transaksi tanah diatur secara rinci. Kesahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang pada dasarnya menyatakan bahwa ada empat ketentuan legal yang harus dipenuhi, yaitu "akur, cakap, subjek khusus, serta kausa halal." Faktor pertama adalah "akur," yang mengharuskan perjanjian dalam proses kepemilikan tanah dibuat berdasarkan kesepakatan dari setiap pihak, baik pihak penjual maupun pembeli, tanpa ada tekanan dari pihak lain, dan dengan persetujuan bersama jika diperlukan. Ketentuan legal yang kedua adalah "cakap," yang pada dasarnya berhubungan dengan kemampuan para pihak untuk melakukan tindakan hukum. Seseorang dianggap "cakap" untuk membuat akta tanah jika berumur 18 tahun atau lebih dan tidak dalam keadaan pengampuan. Oleh karena itu, untuk memenuhi ketentuan legal akad yang kedua ini, penting bahwa pembuat akta tersebut berumur 18 tahun atau lebih dan tidak dalam keadaan pengampuan

Risiko keempat adalah kemungkinan terjadinya jual beli ganda. Karena transaksi di bawah tangan tidak secara langsung diikuti dengan perubahan data

administrasi pertanahan, terdapat kemungkinan tanah yang sama kembali diperjualbelikan kepada pihak lain. Keadaan tersebut dapat menimbulkan perselisihan mengenai pihak yang memiliki kepentingan hukum yang lebih kuat atas tanah tersebut. Risiko kelima adalah kemungkinan timbulnya sengketa waris. Apabila penjual meninggal dunia setelah transaksi dilakukan tetapi sebelum proses peralihan hak diselesaikan, ahli waris penjual dapat mempertanyakan atau bahkan menyangkal transaksi yang pernah dilakukan. Kondisi tersebut dapat semakin menyulitkan pembeli apabila pembeli tidak memiliki bukti yang memadai mengenai transaksi dan pembayaran yang telah dilakukannya.

Akta jual beli di bawah tangan sebagai akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak-pihak yang menandatangani akta. Mengikatnya perjanjian bagi pihak-pihak yang menandatangani akta sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa "Semua perjanjian yang di buat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan tetap sah selama telah memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam BW dan Hukum Adat. Dalam hal kekuatan hukum akta jual beli tanah dibawah tangan yang isi ataupun tanda tangannya tidak disangkal memiliki kekuatan yang sama dengan akta otentik. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan dan dalam hal kekuatan pembuktian akta jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan yang sempurna atau sama dengan akta otentik jika isi ataupun tanda tangannya tidak disangkal.

Selain itu, pembeli juga menghadapi risiko apabila tanah yang menjadi objek jual beli ternyata sedang menjadi objek sengketa, sedang dijaminkan, atau memiliki permasalahan hukum lainnya yang tidak diketahui pada saat transaksi dilakukan. Dalam transaksi yang dilakukan melalui PPAT, pemeriksaan dokumen dan status tanah menjadi bagian penting sebelum akta dibuat. Sementara itu, dalam transaksi di bawah tangan, pembeli dapat memiliki keterbatasan dalam memperoleh kepastian mengenai kondisi hukum objek tanah.⁶⁶

Risiko lainnya berkaitan dengan penguasaan fisik tanah. Pembeli yang telah menerima tanah secara fisik belum tentu memperoleh kepastian sebagai pemegang hak yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Dengan demikian, penguasaan fisik harus dibedakan dengan kepastian mengenai status hak atas tanah.

Dalam menghadapi risiko tersebut, kedudukan pembeli yang beritikad baik menjadi penting. Pembeli yang melakukan transaksi dengan itikad baik, membayar harga yang telah disepakati, memperoleh tanah berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang diyakini sebagai pemilik yang sah, serta tidak mengetahui adanya cacat atau sengketa atas tanah memiliki kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum. Namun, pembeli tetap harus dapat membuktikan proses perolehan tanah dan itikad baik tersebut apabila terjadi sengketa.

⁶⁶ Avita Nendy Falief Yolanda, dkk., "Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo," *Diponegoro Law Journal* 8, No. 3 (2019): halaman 1767–1779.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa risiko hukum terbesar dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT berada pada ketidakpastian kedudukan pembeli. Meskipun pembeli telah membayar harga dan menguasai tanah secara fisik, pembeli belum memperoleh kepastian administratif mengenai peralihan hak atas tanah. Selain itu, pembeli juga berpotensi menghadapi persoalan pembuktian, sengketa dengan pihak ketiga, jual beli ganda, sengketa waris, maupun permasalahan status hukum objek tanah.

PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, sebagaimana termaktub dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” Kewajiban PPAT untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat dipahami oleh para penghadap dan saksi-saksi (Notodisoerjo, 1993). Terkait pembacaan akta, dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik.

Dengan demikian, transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT dapat menempatkan pembeli pada posisi hukum yang lebih rentan dibandingkan pembeli yang melakukan transaksi melalui prosedur PPAT dan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, diperlukan bentuk perlindungan hukum yang dapat memberikan kepastian terhadap hak pembeli dan mencegah terjadinya kerugian akibat kelemahan formal dalam transaksi tersebut.

C. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bagian penting dalam memberikan kepastian terhadap hak yang telah diperoleh pembeli. Perlindungan tersebut diperlukan karena pembeli dapat berada dalam posisi yang rentan apabila transaksi yang telah dilakukan tidak didukung oleh akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Perlindungan pembeli sejalan dengan jaminan kepastian hukum dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.⁶⁷

Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan upaya yang dilakukan untuk mencegah timbulnya sengketa atau kerugian, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa.

⁶⁷ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1).

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bagi pembeli dapat dilakukan melalui pelaksanaan transaksi jual beli tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Salah satu bentuk utamanya adalah melaksanakan jual beli tanah di hadapan PPAT dan menuangkannya dalam Akta Jual Beli.

Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT memberikan kepastian mengenai identitas pihak yang melakukan transaksi, objek tanah yang diperjualbelikan, serta perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Akta tersebut selanjutnya menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.⁶⁸

Bagi pembeli, penggunaan PPAT memberikan perlindungan karena terdapat proses pemeriksaan terhadap dokumen yang berkaitan dengan objek dan pihak yang melakukan transaksi. Pemeriksaan tersebut penting untuk mengurangi kemungkinan pembeli memperoleh tanah yang memiliki permasalahan hukum.

Selain pembuatan Akta Jual Beli, perlindungan preventif bagi pembeli diwujudkan melalui pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pendaftaran tersebut bertujuan agar perubahan pemegang hak atas tanah tercatat dalam administrasi pertanahan. Dengan adanya pencatatan tersebut, pembeli memperoleh dasar administratif yang lebih kuat mengenai kedudukannya sebagai pemegang hak atas tanah.⁶⁹

⁶⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

⁶⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 dan Pasal 23.

Penyelesaian dapat ditempuh dengan melalui gugatan di Pengadilan atas dasar penjual telah wanprestasi atau memohon penetapan pengadilan yang isinya menyatakan bahwa Penjual tidak diketahui keberadaannya. Dasar pengajuan penetapan atau gugatan ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Jual beli hak atas tanah terdaftar dengan PPJB lunas, namun dibuat dengan akta di bawah tangan tanpa kuasa menjual, dikaitkan dengan teori kepastian hukum, bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundangundangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati (Mertokusumo, 2011). Ditinjau dari hukum positif jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yakni akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang membuat akta peralihan sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Merujuk pada ketentuan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 dengan dasar penetapan dan/atau putusan, pembeli masih dapat melangkah secara hukum untuk

mendapatkan hak-haknya, yaitu melaporkan adanya suatu sengketa pertanahan ke Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikannya di luar pengadilan secara mediasi berdasarkan Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016. Penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN dilakukan melalui mediasi. Penyelesaian secara mediasi apabila tidak membawa hasil, dilanjutkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan disertai dengan permohonan agar penjual dinyatakan wanprestasi dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk memproses balik nama dengan putusan ketidakhadiran tergugat.

Sertifikat hak atas tanah yang telah dilakukan proses peralihan memberikan kedudukan pembuktian yang lebih kuat bagi pembeli dibandingkan hanya memiliki dokumen jual beli di bawah tangan. Oleh karena itu, pembeli seharusnya tidak berhenti pada kesepakatan dan pembayaran harga tanah, tetapi juga memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah.

Apabila transaksi jual beli telah terlanjur dilakukan di bawah tangan, pembeli dapat melakukan upaya untuk memperkuat kedudukannya dengan melengkapi bukti-bukti transaksi, seperti surat atau perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, bukti penguasaan tanah, serta dokumen lain yang berkaitan dengan transaksi. Bukti tersebut penting untuk menunjukkan adanya hubungan hukum dan pelaksanaan kewajiban pembeli.

Dengan demikian, perlindungan preventif tidak hanya dilakukan sebelum transaksi terjadi, tetapi juga dapat dilakukan setelah transaksi di bawah tangan

terjadi dengan cara melakukan penguatan dokumen dan mengupayakan penyelesaian proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif diberikan apabila telah terjadi sengketa atau pelanggaran terhadap hak pembeli. Dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan, pembeli dapat menggunakan bukti-bukti yang dimilikinya untuk mempertahankan kepentingannya secara hukum.

Bukti berupa perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, surat pernyataan, bukti penguasaan fisik tanah, maupun bukti lain yang berkaitan dengan transaksi dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa telah terjadi hubungan hukum antara pembeli dan penjual. Kekuatan pembuktian masing-masing bukti tetap harus dinilai berdasarkan ketentuan hukum pembuktian dan fakta yang terungkap dalam sengketa.

Apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya setelah pembeli melakukan pembayaran, pembeli dapat menempuh upaya hukum sesuai dengan hubungan hukum yang telah terbentuk. Demikian pula apabila terdapat pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut, pembeli dapat mempertahankan hak dan kepentingannya dengan mengajukan bukti mengenai proses perolehan tanah serta menunjukkan bahwa transaksi dilakukan dengan itikad baik.

Dalam konteks pembeli beritikad baik, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 telah memberikan kriteria yang perlu diperhatikan, antara lain pembeli melakukan kehati-hatian dengan meneliti status tanah, memastikan penjual merupakan pihak yang berhak, memastikan

tanah tidak dalam status sita atau jaminan, serta melakukan pemeriksaan terhadap data tanah yang bersertifikat.⁷⁰

Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui musyawarah apabila para pihak masih memungkinkan untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, pembeli dapat menempuh mekanisme penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam penyelesaian sengketa tersebut, hakim dapat mempertimbangkan berbagai alat bukti dan keadaan yang berkaitan dengan transaksi, termasuk adanya kesepakatan jual beli, bukti pembayaran, penguasaan fisik tanah, dokumen kepemilikan, serta itikad baik pembeli. Oleh karena itu, pembeli yang dapat menunjukkan adanya transaksi yang nyata, pembayaran yang telah dilakukan, penguasaan tanah, serta itikad baik dalam memperoleh tanah memiliki dasar untuk mempertahankan kepentingannya secara hukum.

Perlindungan hukum represif juga menunjukkan pentingnya pembuktian dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Meskipun transaksi tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, keberadaan bukti yang lengkap dan konsisten dapat membantu pembeli dalam membuktikan hubungan hukum yang telah terjadi. Namun demikian, perlindungan tersebut tidak menghilangkan kebutuhan untuk

⁷⁰ Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan," Rumusan Kamar Perdata, Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

memenuhi prosedur pendaftaran tanah agar kepastian hukum mengenai pemegang hak dapat diwujudkan secara administratif.

Berdasarkan uraian tersebut, bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT dapat dilakukan melalui dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif terutama dilakukan dengan melaksanakan jual beli melalui PPAT, membuat Akta Jual Beli, dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sementara itu, apabila sengketa telah terjadi, perlindungan represif dapat dilakukan dengan menggunakan bukti-bukti transaksi, mempertahankan hak melalui mekanisme penyelesaian sengketa, serta menunjukkan adanya itikad baik dalam memperoleh tanah.

Dengan demikian, pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan tetap memiliki kemungkinan untuk memperoleh perlindungan hukum sepanjang dapat membuktikan adanya hubungan hukum, pembayaran, objek transaksi, dan itikad baik dalam memperoleh tanah. Namun, perlindungan tersebut tidak sama dengan kepastian hukum yang diperoleh melalui transaksi yang dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak. Oleh karena itu, pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak merupakan bentuk perlindungan hukum yang sangat penting untuk memperkuat kedudukan hukum pembeli.

Berdasarkan keseluruhan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pembeli merupakan pihak yang memiliki risiko cukup besar dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT. Risiko tersebut meliputi kesulitan pendaftaran

peralihan hak, kelemahan pembuktian, kemungkinan sengketa dengan pihak ketiga, jual beli ganda, sengketa waris, serta permasalahan status hukum objek tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat diberikan secara preventif maupun represif, dengan pembuatan Akta Jual Beli melalui PPAT dan pendaftaran peralihan hak sebagai bentuk perlindungan yang paling memberikan kepastian hukum.

Peralihan hak atas tanah belum terjadi apabila perjanjian jual beli hanya memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat materiil perjanjian jual beli namun tidak dibuatkannya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah yang akan dibalik nama pada Kantor Pertanahan apabila tidak dibuatkannya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT menimbulkan ketidakpastian hukum. Peralihan hak atas tanah disyaratkan terutama dalam jual beli yakni dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai syarat formal sahnya jual beli hak atas tanah dan peralihannya. Mengenai hal tersebut, penyelesaian peralihan hak atas tanah dapat ditempuh dengan melalui gugatan di Pengadilan atas dasar penjual telah wanprestasi atau memohon penetapan pengadilan yang isinya menyatakan bahwa Penjual tidak diketahui keberadaannya. Bagi pembeli hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT untuk mendapatkan sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum sebagaimana Pasal 19 ayat (1) UUPA, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua

Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan hubungan hukum antara penjual dan pembeli tetap harus dinilai berdasarkan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT menghadapi beberapa risiko hukum, terutama karena belum adanya akta PPAT dan pencatatan peralihan hak pada administrasi pertanahan.
2. Pembeli merupakan pihak yang memiliki risiko cukup besar dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa PPAT. Risiko tersebut meliputi kesulitan pendaftaran peralihan hak, kelemahan pembuktian, kemungkinan sengketa dengan pihak ketiga, jual beli ganda, sengketa waris, serta permasalahan status hukum objek tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat diberikan secara preventif maupun represif, dengan pembuatan Akta Jual Beli melalui PPAT dan pendaftaran peralihan hak sebagai bentuk perlindungan yang paling memberikan kepastian hukum.
3. Perlindungan hukum represif diberikan apabila telah terjadi sengketa atau pelanggaran terhadap kepentingan pembeli. Pembeli dapat menggunakan perjanjian jual beli, kwitansi pembayaran, surat pernyataan, bukti penguasaan tanah, dan dokumen lain yang berkaitan dengan transaksi sebagai alat untuk membuktikan hubungan hukum yang telah terjadi. Pembeli juga dapat

menunjukkan itikad baiknya dalam memperoleh tanah dan menempuh penyelesaian sengketa melalui musyawarah maupun lembaga peradilan apabila diperlukan.

B. Saran

1. Pembeli hendaknya tidak hanya memperhatikan kesepakatan mengenai harga dan objek tanah, tetapi juga melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap status dan kepemilikan tanah sebelum melakukan transaksi. Pembeli perlu memastikan bahwa pihak yang menjual merupakan pihak yang berhak atas tanah tersebut dan memastikan tanah tidak sedang dalam sengketa, sita, atau menjadi objek jaminan.
2. Pembeli juga disarankan untuk menghindari transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan kwitansi atau surat di bawah tangan. Apabila transaksi telah dilakukan secara di bawah tangan, pembeli sebaiknya segera melengkapi dan mengamankan seluruh bukti transaksi serta mengupayakan pembuatan Akta Jual Beli melalui PPAT dan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Penjual perlu bekerja sama dengan pembeli untuk menyelesaikan proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum maupun kerugian bagi pembeli di kemudian hari.
3. PPAT diharapkan terus memberikan pelayanan dan informasi hukum yang mudah dipahami oleh masyarakat mengenai prosedur jual beli dan peralihan hak atas tanah. Pemeriksaan terhadap dokumen, identitas para pihak, status

tanah, serta kewenangan pihak yang melakukan transaksi perlu dilakukan secara cermat untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2020.
- Bryan A. Garner (Ed.). *Black's Law Dictionary*. 12th Edition. St. Paul, MN: Thomson Reuters, 2024.
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2019.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018.
- Munir Fuady. *Teori-Teori dalam Hukum Agraria*. Jakarta: Rajawali Pers, 2023.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, UMSU Press, Medan, 2021.
- Ramadhani, Rahmat. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. UMSU Press. Medan, 2022.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan ke-15. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Cetakan ke-9. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Zulia Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

Zidan Aulia. “tanah bumi”. Bandung: Gramedia, 2020

B. Jurnal Ilmiah

Avita Nendy Falief Yolanda, dkk., "Perlindungan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo," *Diponegoro Law Journal* 8, No. 3 (2019): halaman 1767–1779.

Bambang Pamungkas, “*Jual Beli Tanah tidak sah*” *Harian Rakyat*, 26 Juli 2024

Depri Liber Sonata. “Metode Penelitian Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum.” *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 1, 2014.

Fenesia Deni Batista, Retno Sariwati, dan Ariyanti. “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tidak di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).” *Bhirawa Law Journal*, Vol. 4, No. 1, 2023.

Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Crimen* 6, No. 1 (2017): halaman 16.

Panji Surya. “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG)” *Bhirawa Law Journal*, Vol. 4, No. 1, 2025. Hal. 15

I. S. Saputra, Ismail, dan Darmawan. “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Cacat Hukum.” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 2, 2020.

Melty Shabrinna Putriyadi dan Yulies Tiena Masriani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah dengan Akta Dibawah Tangan," *Notary Law Research* 4, No. 1 (2022): halaman 1–15.

Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, 2021.

Rahmat Ramadhani. "Benang Merah Alas Hak dengan Sengketa Pertanahan." *Harian Rakyat*, 26 Juli 2012.

Sumaryono. *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

Urip Santoso. "Kajian Teoritis Jual Beli Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Perspektif*, Vol. 4, No. 3, 1999.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar

Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan," Rumusan Kamar Perdata, Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), sebagaimana ketentuan pendaftaran tanah tersebut tetap berlaku dengan memperhatikan perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FORMULIR PENDAFTARAN WISUDA

PERIODE 2
TAHUN 2026

Biro Administrasi Akademik dan Data

NPM : 2206200076
 Nama Lengkap : M. ALZI SANTOSO
 Jenis Kelamin : Laki-Laki
 Tempat dan Tanggal Lahir : Stabat, 30 May 2002
 NIK : 120507300520006
 Nomor Kartu Keluarga : 1205071908090004
 No. Handphone / Whatsapp : 081212544286
 Fakultas : Fakultas Hukum
 Program Studi : Hukum (S1)
 Tanggal Sidang : 15 September 2026
 Total SKS / IPK : SKS = 144 IPK = 3.34
 Judul Skripsi Minor / Skripsi / Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
 Waktu Penelitian : 3 BULAN
 Pembimbing I : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
 Pembimbing II : -
 Alamat Tinggal : Jalan Bilal Ujung Gang Krisna, Medan Timur, Kota Medan.
 Alamat Orang Tua : Jl. Obyek Dusun V, Desa Banyumas, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat.
 Nama Ayah : SUPARMAN
 Nama Ibu : MULIYANTI
 No. Tlpn Orang Tua : 085296062954
 Pekerjaan : Wirausaha
 Tempat Bekerja : Moiz Coffee



Diketahui dan Disetujui
Dekan/Wakil Dekan Fakultas Hukum,

Dr. Benky Ardhi Kusyati MS, S.H., M.H.
 (Tanda tangan & cap)

Medan, 23 October 2026
Peserta,

M. ALZI SANTOSO

Catatan :

- Formulir ini dibuat rangkap 3 (Tiga) :
 - Lembar Pertama untuk Biro Administrasi Akademik & Data
 - Lembar Kedua untuk Peserta Wisuda, dibawa sewaktu pengambilan perlengkapan wisuda seperti : (Baju, Toga, Medali)
(Jadwal pengambilan akan diumumkan dikemudian hari)
- Kepada keluarga Wisudawan diberikan undangan Gratis untuk 2 Orang
- Formulir ini diparaf dan dicap tanda lunas oleh BAK sebagai bukti pendaftar yang sah.
- Pembayaran Uang Wisuda Dilakukan di Biro Administrasi Keuangan (BAK)