

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia pada dasarnya adalah makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri dan selalu berinteraksi dengan orang lain. Interaksi ini memerlukan aturan yang mengikat agar tercipta ketertiban dan harmoni dalam masyarakat. Di Indonesia, aturan ini diwujudkan dalam bentuk hukum yang memiliki hirarki dan susunan sistematis. Landasan hukum utama negara kita tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Pasal 1 ayat (3) yang secara tegas menyatakan, "Negara Indonesia adalah negara hukum." Pernyataan ini menegaskan bahwa setiap aspek kehidupan di Indonesia, termasuk hubungan antar warga dan pemerintah diatur oleh hukum. Hukum memiliki peran krusial dalam menciptakan hubungan yang harmonis, tentram, dan aman bagi seluruh rakyat.

Tanpa hukum, masyarakat akan menjadi kacau dan sulit mencapai kesejahteraan. Sebagai negara kepulauan yang luas, Indonesia memiliki ketahanan daratan yang bersifat agraris. Ini berarti tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup masyarakat. Sebagai konsekuensinya, rakyat memiliki hak dan kewajiban dalam pemanfaatan tanah. Hak ini mencakup kepemilikan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan, seperti bertani, membangun tempat tinggal, atau menjalankan usaha. Namun, hak ini juga disertai kewajiban untuk menggunakan tanah secara bertanggung jawab, menjaga kelestarian lingkungan, dan memastikan

pemanfaatan tersebut mendukung stabilitas ketahanan nasional. Dengan demikian, hukum tidak hanya mengatur hubungan sosial, tetapi juga mengelola sumber daya alam esensial seperti tanah, demi keberlanjutan dan keamanan bangsa.

Peralihan hak milik atas tanah adalah proses hukum yang krusial, menandai berpindahnya kepemilikan dan kontrol atas sebidang tanah dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya. Proses ini dapat terjadi melalui berbagai cara, baik yang bersifat sukarela maupun tidak sukarela. Contoh peralihan hak secara sukarela yang paling umum adalah melalui jual beli, di mana terjadi transaksi yang disepakati oleh kedua belah pihak. Selain itu, hibah (pemberian tanpa imbalan) dan tukar-menukar juga merupakan bentuk peralihan hak yang didasari oleh kesepakatan. Sementara itu, peralihan yang bersifat tidak sukarela sering kali terjadi karena pewarisan, di mana hak atas tanah secara otomatis beralih kepada ahli waris berdasarkan hukum yang berlaku, atau melalui putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat, misalnya dalam kasus sengketa atau lelang.

Di Indonesia, landasan utama yang mengatur seluruh aspek pertanahan, termasuk peralihan hak, adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Undang-Undang ini merupakan tonggak sejarah dalam sistem hukum pertanahan nasional karena secara tegas menggantikan hukum tanah kolonial yang diskriminatif dan tidak berpihak pada rakyat. Tujuan utama dari Undang-Undang ini adalah untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Dengan adanya regulasi yang

kelas ini, setiap proses peralihan hak dapat tercatat dengan baik, mencegah terjadinya sengketa, dan memastikan bahwa setiap warga negara memiliki hak yang sama atas tanah sesuai dengan fungsi sosialnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (ju) tidak hanya berfungsi sebagai landasan hukum, tetapi juga sebagai instrumen untuk mewujudkan cita-cita bangsa dalam membangun sistem agraria yang adil dan merata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui Pasal 33 ayat (3) memberikan mandat yang sangat kuat kepada negara untuk menguasai dan mengelola bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Penguasaan ini bukan dimaknai dalam arti sempit sebagai kepemilikan mutlak oleh negara, melainkan sebagai bentuk penguasaan dalam konteks public trust doctrine, yakni kepercayaan rakyat yang diberikan kepada negara untuk mengelola sumber daya alam demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini menegaskan bahwa negara berkedudukan sebagai trustee atau pemegang amanah yang harus menggunakan kewenangannya secara adil, bertanggung jawab, dan berorientasi pada kepentingan umum.<sup>1</sup>

Konstruksi hukum dari Pasal 33 ayat (3) tersebut menegaskan adanya pembatasan fundamental terhadap peran negara. Negara tidak boleh bersifat absolut dalam menguasai kekayaan alam, melainkan harus mengarahkan segala kebijakan pengelolaan agar tetap berpihak kepada rakyat. Implikasi dari hal ini

---

<sup>1</sup> Achmad Sodiki, 2012, *Pelebagaan Nilai-Nilai Pancasila Dalam Perspektif Ekonomi Dan Kesejahteraan*, Yogyakarta, PSP UGM, hlm.81-82.

adalah negara memiliki kewajiban untuk menyusun regulasi, mengeluarkan izin, dan membuat kebijakan pengelolaan yang menjamin keberlanjutan (sustainability) serta pemerataan (equity). Prinsip kemakmuran rakyat yang terkandung dalam norma ini harus dimaknai secara komprehensif, tidak hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi, melainkan juga memperhatikan aspek sosial, lingkungan, serta hak-hak generasi mendatang.

Dalam praktik ketatanegaraan, ketentuan ini telah menjadi dasar yuridis bagi lahirnya berbagai Undang-Undang sektoral, seperti Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Lingkungan Hidup, hingga Undang-Undang Sumber Daya Air. Semua peraturan tersebut dibangun dengan landasan bahwa kekayaan alam Indonesia adalah modal bersama yang tidak boleh dimonopoli oleh kelompok tertentu. Dengan demikian, negara tidak hanya bertindak sebagai pengatur (regulator), tetapi juga sebagai pelaksana (operator) dalam pengelolaan sumber daya alam untuk menghindari ketimpangan sosial-ekonomi.

Selain itu, Pasal 33 ayat (3) juga mengandung makna filosofis yang sejalan dengan semangat keadilan sosial sebagaimana tercantum dalam sila kelima Pancasila. Keadilan dalam distribusi hasil pengelolaan sumber daya alam adalah wujud nyata dari perlindungan negara terhadap rakyat. Tanpa adanya campur tangan negara, sumber daya alam rawan menjadi objek eksploitasi oleh korporasi besar atau bahkan pihak asing, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Oleh karena itu, prinsip “dikuasai oleh negara” harus dipahami sebagai suatu bentuk perlindungan agar

pemanfaatan sumber daya alam tidak lepas dari kendali dan pengawasan negara.

Lebih jauh lagi, dalam konteks pembangunan berkelanjutan, negara dituntut untuk tidak hanya mengejar aspek ekonomi, tetapi juga menjaga kelestarian lingkungan. Pasal 33 ayat (3) memberi dasar hukum bahwa pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam harus dilakukan dengan mempertimbangkan keberlanjutan ekosistem agar manfaatnya dapat dirasakan tidak hanya oleh generasi sekarang, tetapi juga generasi yang akan datang. Oleh sebab itu, konsep sustainable development dan good governance menjadi sangat relevan untuk diterapkan dalam setiap kebijakan pengelolaan sumber daya alam.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bukan hanya merupakan norma hukum dasar, melainkan juga pedoman moral dan filosofis yang menuntun arah kebijakan negara. Norma ini menempatkan negara sebagai aktor utama dalam menjaga keseimbangan antara pemanfaatan kekayaan alam untuk pembangunan nasional dan kewajiban untuk melindungi kepentingan rakyat secara menyeluruh.

Makna filosofis dari frasa "untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" merupakan prinsip fundamental yang terkandung dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Frasa ini bukan sekadar slogan normatif, melainkan mengandung konsepsi mendalam tentang arah pembangunan nasional yang menempatkan rakyat sebagai subjek utama. Filosofi tersebut menegaskan bahwa setiap kebijakan negara,

khususnya dalam pengelolaan sumber daya alam, harus mengutamakan kepentingan publik dibandingkan kepentingan individu maupun kelompok tertentu. Dengan kata lain, sumber daya alam yang ada di Indonesia tidak boleh diprivatisasi atau dimonopoli oleh pihak-pihak tertentu yang hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi semata, melainkan harus dikelola dengan prinsip keadilan sosial, pemerataan, serta keberlanjutan demi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Mandat konstitusional ini sejatinya meneguhkan peran negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberi amanat untuk menguasai dan mengatur pemanfaatan sumber daya alam. Dalam konteks ini, “penguasaan” tidak berarti kepemilikan secara mutlak oleh negara, melainkan mengandung makna adanya kewajiban negara untuk mengatur (*regelendaad*), mengurus (*bestuurdaad*), mengelola (*beheersdaad*), dan mengawasi (*toezicht houdensdaad*) pemanfaatan sumber daya alam tersebut agar benar-benar selaras dengan tujuan kesejahteraan umum. Dengan demikian, negara harus hadir untuk mencegah adanya eksploitasi yang berlebihan, praktik korupsi, maupun ketidakadilan distribusi hasil pemanfaatan sumber daya.

Lebih jauh, prinsip “sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” juga memiliki dimensi keberlanjutan (*sustainability*). Artinya, kebijakan pemanfaatan sumber daya alam tidak boleh hanya memberikan keuntungan sesaat, melainkan harus memperhatikan keberlangsungan lingkungan hidup serta hak generasi mendatang. Jika prinsip ini diabaikan, maka pemanfaatan sumber daya alam berpotensi menimbulkan kerusakan lingkungan,

kesenjangan sosial, dan bahkan konflik antar-masyarakat. Oleh karena itu, implementasi prinsip konstitusional ini harus dirancang secara hati-hati melalui regulasi yang komprehensif, transparan, dan berkeadilan.

Dalam praktiknya, amanat konstitusi tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui berbagai peraturan perundang-undangan, baik dalam bentuk Undang-Undang, peraturan pemerintah, hingga peraturan menteri. Setiap regulasi turunan memiliki fungsi untuk menerjemahkan prinsip filosofis tersebut ke dalam bentuk yang lebih operasional dan terukur. Misalnya, Undang-Undang yang mengatur tentang pertambangan, kehutanan, energi, dan lingkungan hidup, semuanya secara normatif wajib berpijak pada prinsip dasar bahwa pengelolaan sumber daya harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi rakyat. Dengan adanya regulasi yang lebih teknis, diharapkan pelaksanaan prinsip konstitusional ini dapat berjalan efektif, sehingga asas “kemakmuran rakyat” tidak berhenti sebagai retorika, melainkan benar-benar terimplementasi dalam kehidupan nyata.

Selain itu, konsep “sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” juga dapat dipandang sebagai bentuk konkret dari cita-cita negara kesejahteraan (welfare state). Dalam kerangka negara hukum yang bercorak Pancasila, negara tidak hanya berperan sebagai penjaga ketertiban, tetapi juga sebagai pengatur distribusi keadilan sosial. Oleh sebab itu, pemaknaan filosofis frasa tersebut sesungguhnya berkelindan erat dengan sila kelima Pancasila, yaitu “Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia”. Dengan demikian, setiap kebijakan dalam pengelolaan sumber daya alam merupakan perwujudan nyata dari cita-

cita bangsa sebagaimana dirumuskan oleh para pendiri negara.

Untuk mencapai apa yang ditentukan dalam ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya, apabila bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan penguasa. Dari sudut inilah harus dimaknai bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”, Sesuai tolak ukur redaksional ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia bukan berarti dimiliki, tetapi merupakan pemberian kewenangan tertinggi kepada Negara, sebagaimana ketentuan pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA)

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, karena memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan budaya yang melekat pada kehidupan masyarakat. Kompleksitas persoalan tanah sering kali menimbulkan sengketa, terutama yang berkaitan dengan status dan keabsahan kepemilikan. Sengketa tersebut pada umumnya berawal dari persoalan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak dapat terjadi melalui berbagai cara, antara lain hibah, warisan, maupun jual beli. Namun, dalam penelitian ini, penulis secara khusus membahas peralihan hak melalui jual beli tanah, karena bentuk peralihan ini paling banyak menimbulkan permasalahan hukum di tengah masyarakat.

Dalam Pasal (4) ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur bahwa Hak-hak atas tanah yang di maksud pada ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dengan demikian dapat dimengerti bahwa hak atas kepemilikan sebidang tanah merupakan hak yang mutlak di miliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut untuk dapat mempergunakan tubuh bumi yaitu air serta ruang yang ada di atasnya dengan mengikuti ketentuan Undang-Undang yang berlaku serta dengan ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang lebih tinggi.

Kemudian dari pada itu hak kepemilikan atas tanah akan dapat dialihkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Boedi Harsono menyatakan, “Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain, dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-*

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum, antara lain yaitu:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Waris
5. Pemasukan dalam perusahaan
6. Lelang
7. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
8. Pemberian hak tanggungan
9. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan<sup>3</sup>.

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Kemudian Pasal 1458 KUHPdata menyebutkan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Namun dengan terjadinya jual beli ini saja, hak atas benda belum beralih dari penjual kepada pembeli. Agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis sebagaimana

---

*Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.23.

<sup>3</sup>*Ibid.* hlm 267

diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara. Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan, bahwa jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.<sup>4</sup> Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai.
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>5</sup>

Menurut hukum agraria jual beli berlaku untuk benda tidak bergerak, yaitu tanah. Jual beli tanah menurut hukum agraria harus dilakukan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam hal ini, PPAT dapat menolak membuat akta jual beli, jika :

1. Kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan.

---

<sup>4</sup>Perangi efendi,1991, *Hukum Agraria Di Indonesia Sautu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV.Rajawali, Jakarta, hlm.13

<sup>5</sup>Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.10.

2. Untuk tanah yang belum terdaftar, kepada PPAT tidak disampaikan surat keterangan kepala daerah atau kelurahan yang menyatakan bahwa pihak yang bersangkutan menguasai tanah tersebut, dan surat keterangan dari kantor pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat.
3. Tanah yang sedang dalam sengketa, baik data fisik maupun data yuridisnya. Data fisik artinya data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, misalnya mengenai luasnya, batas-batasnya, letaknya, dan sebagainya. Data yuridis artinya data-data yang berkaitan dengan sertipikat tanah tersebut, misalnya mengenai nama pemiliknya, beban-beban hak yang ada di atasnya, dan sebagainya.
4. Belum diperoleh izin dari pejabat yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan yang berlaku (Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).<sup>6</sup>

Dalam hal ini, pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek, dan penjual harus mempunyai wewenang hak atas tanah. Hak milik, hak guna usaha (HGU) dan hak guna bangunan (HGB) hanya bisa diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI) karena hukum agraria menganut prinsip nasionalitas.<sup>7</sup>

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang

---

<sup>6</sup>J.B. Daliyo (et.al), 2001, *Hukum Agraria I, Prenhallindo*, Sinar Pustaka, Jakarta, hlm..68.

<sup>7</sup>*Ibid.*

untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ayat 1 yaitu, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah Kepastian Hukum. Yang dimaksud dengan Kepastian Hukum adalah kepastian aturan, bukan kepastian tindakan. Menurut Yance Arizona, Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu rangkaian di dalam sistem norma hukum sehingga tidak berbenturan dengan peraturan lain dan menimbulkan konflik norma.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Arizona, Y. (2008). Apa itu kepastian hukum. *See at.*

Besarnya jumlah pendaftar tanah yang menggunakan alas hak berupa akta di bawah tangan sangat dipengaruhi oleh kondisi masyarakat. Masih banyak tanah yang belum bersertipikat, salah satunya karena mekanisme pendaftaran tanah dianggap terlalu berat, baik dari segi prosedur maupun biaya. Dalam pendaftaran tanah pertama kali, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan ruang penggunaan beberapa alat bukti lama. Dari sekian banyak jenis alat bukti tersebut, penulis menilai ada dua yang perlu mendapat perhatian, yaitu alat bukti kesaksian dan alat bukti di bawah tangan.

a. Alat Bukti Kesaksian

Dalam hukum pertanahan, kesaksian digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah apabila tidak tersedia bukti tertulis atau bukti tertulisnya tidak lengkap. Pembuktian dilakukan melalui pernyataan pihak yang bersangkutan disertai keterangan minimal dua orang saksi yang dipercaya, berasal dari lingkungan masyarakat sekitar, dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan pendaftar hingga derajat kedua. Sertipikat tanah pada dasarnya merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subjek hukum, sehingga ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang masih mensyaratkan bukti saksi dalam penerbitan sertipikat dapat dinilai kurang tepat. Hal ini karena kesaksian memiliki bobot pembuktian yang lemah dan rentan menimbulkan kekeliruan, terlebih apabila peristiwa kepemilikan tanah terjadi sudah lama. Daya ingat saksi terbatas, sementara jabatan pejabat desa juga memiliki masa tertentu sehingga kebenaran pernyataan sulit dijamin secara konsisten.

b. Alat Bukti di Bawah Tangan

Dalam teori hukum dikenal dua jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*), Pasal 1868 BW (*Burgerlijk Wetboek / KUHPerdara*), dan Pasal 285 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*). Dalam hukum perdata, akta autentik mempunyai kedudukan yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan. Hal ini dikarenakan akta autentik dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. peran “Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik guna mewujudkan pembuktian sempurna bagi pihak-pihak yang berkepentingan, para ahli waris, maupun orang yang akan memperoleh haknya perlu diberikan perlindungan hukum”.<sup>9</sup>

Oleh sebab itu, dalam konteks jual beli tanah, akta autentik yang dibuat oleh PPAT lebih menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak pembeli dibandingkan perjanjian bawah tangan yang hanya didasarkan pada kwitansi atau surat pernyataan sederhana.. Sebaliknya, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan terbatas sepanjang tidak disangkal oleh pihak lain. Oleh karena itu, pendaftaran tanah berfungsi tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum atas status tanah, tetapi juga untuk melindungi pemegang hak agar kepemilikannya tidak terganggu oleh pihak lain. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah mencakup penerbitan surat tanda bukti

---

<sup>9</sup>Aman, ‘Perlindungan Hukum Notaris Dalam Melaksanakan Rahasia Jabatan’, *Recital Review*, 1 (2019), 11.

hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa, “Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu, “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, setiap transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila transaksi tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan hukum, maka peralihan hak tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Konsekuensinya, pembeli berada pada posisi hukum yang

lemah karena tidak dapat memperoleh kepastian hukum maupun jaminan perlindungan atas tanah yang dibelinya. Atas dasar itu maka dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat awam yang ingin melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, memang negara tidak melarang melakukan jual beli di bawah tangan, tapi disatu sisi negara mengharuskan bahwa setiap proses pelaksanaan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat negara yang berwenang agar mendapatkan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik tersebut.

Namun dalam kenyataannya di beberapa daerah masyarakat adat Indonesia prinsip-prinsip jual beli tanah dengan menerapkan konsep hukum adat masih berlaku. Mekanisme jual beli dengan menerapkan prinsip-prinsip hukum adat dengan hanya melalui rasa kepercayaan antara penjual dan pembeli masih berlangsung dikalangan masyarakat adat di Indonesia.

Sebenarnya, jika melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka masyarakat itu sendirilah yang akan dirugikan, karena mereka tidak dapat mendaftarkan tanahnya untuk balik nama. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang mengharuskan bukti autentik peralihan hak sebagai syarat utama untuk pendaftaran tanah.

Apabila diperhatikan, pendaftaran hak atas tanah ini diperlukan untuk memenuhi kepentingan pemilik hak atas tanah itu sendiri, akan tetapi yang dikemukakan oleh Boedi Harsono menyatakan:

“Sebagian masyarakat beranggapan hak atas tanah hanya mempersulit,

memerlukan biaya mahal, dan serangkaian prosedur berbelit-belit. Selain itu masyarakat menganggap bahwa pendaftaran tanah merupakan sesuatu yang tidak penting yang hanya untuk mendapatkan sertifikat saja. Dalam konteks ini masyarakat belum memahami arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah melalui sertifikat dan belum menyadari bahwa perekonomian, sertifikat mempunyai peranan yang penting dalam dunia investasi dan bisnis”<sup>10</sup>.

Seperti yang dikemukakan oleh Efendi Perangin, kesulitan-kesulitan yang akan dihadapi pembeli jika transaksi jual beli dilakukan di bawah tangan atau tidak dibuktikan dengan akta PPAT Diantaranya :

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin memperoleh izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk melakukan catatan peralihan haknya<sup>11</sup>.

Kelalaian masyarakat tersebut memang dapat dipahami mengingat kondisi sosiologis masyarakat Indonesia yang masih lemah pengetahuannya mengenai hukum, serta tingkatan ekonomi yang masih lemah sehingga tidak melihat bahwa tanah sebagai salah satu lahan bisnis yang sangat potensial. Dalam kebiasaan dan adat masyarakat Indonesia pada umumnya perbuatan jual

---

<sup>10</sup>Harsono Boedi, 1983, *Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm.58.

<sup>11</sup>Perangin Efendi, *Op. Cit.*, hlm.57.

beli tanah tersebut hanya dilakukan dengan cara terang dan tunai.

Meskipun dewasa ini modernisasi telah terjadi disegala bidang seperti pendidikan, ekonomi, sosial dan budaya, demi menunjang masyarakat Indonesia yang lebih maju, berkualitas, berwawasan luas dan taat hukum, termasuk dalam kegiatan jual beli sehari-hari yang di mana masyarakatnya harus dituntut cerdas dalam melakukan transaksi jual beli sesuai dengan aturan yang ada saat ini.

Di beberapa daerah prinsip-prinsip jual beli tanah dengan menerapkan konsep hukum adat masih berlaku. Di kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci Provinsi Jambi, mekanisme jual beli dengan menerapkan prinsip-prinsip hukum adat masih berlangsung dikalangan masyarakat. Dari hasil penelitian penulis melalui pengamatan dan wawancara dengan para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini, penulis menemukan fakta bahwa masyarakat di Kabupaten Kerinci pada umumnya, khususnya masyarakat kecamatan Gunung Raya masih menggunakan mekanisme jual beli tanah yang menerapkan pola terang dan tunai. Di mana Praktik jual beli tanah di Kecamatan Gunung Raya umumnya masih dilakukan secara sederhana, yaitu tanpa akta autentik, melainkan hanya berdasarkan bukti kwitansi pembayaran. Mekanisme ini dilandasi oleh asas kepercayaan dan hubungan kekerabatan antar pihak. Meskipun dipandang praktis oleh masyarakat, praktik tersebut menimbulkan kerentanan terhadap pelanggaran hak dan kewajiban, serta berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Namun ada juga yang melakukan jual beli secara tertulis namun perjanjian tersebut hanya

dilakukan dihadapan kepala desa atau ketua kampung setempat.

Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, secara administratif terbagi atas 11 (sebelas) desa dan 1 (satu) kelurahan., Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis ditemui bahwa masih banyak masyarakat di kecamatan Gunung Raya melakukan jual beli dibawah tangan, yang mana dari perbuatan tersebut telah menimbulkan beberapa masalah yang tentunya ini akan mengakibatkan kerugian bagi mereka sendiri baik dimasa kini ataupun masalah-masalah yang akan timbul dikemudian hari.

Permasalahan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan masih menjadi persoalan serius di berbagai wilayah, khususnya di daerah pedesaan seperti Kecamatan Gunung Raya, Kabupaten Kerinci. Salah satu kasus nyata yang mencerminkan kompleksitas dan dampak sosial dari praktik ini terjadi di Kelurahan Lempur Tengah, di mana sebuah tanah warisan seluas 1,5 hektar yang semestinya dibagi rata kepada tiga orang anak dari almarhum Darjo Kusuma, secara sepihak dijual oleh anak tertua, Ruslan Irawan , kepada seorang pedagang kopi bernama Andi Setiawan. Transaksi tersebut dilakukan pada tahun 2021 melalui akta jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan persetujuan ahli waris lainnya, serta tanpa melalui proses hukum formal yang sah. Akibatnya, sejak 2023 hingga 2025, konflik pecah di antara saudara kandung, terutama setelah Rinawati anak kedua, mengetahui tanah warisan telah dijual dan dibangun menjadi kebun kopi oleh pihak ketiga. Mediasi di tingkat desa yang difasilitasi oleh kepala desa tidak membuahkan hasil, karena masing-masing pihak bersikukuh pada klaimnya Ruslan Irawan

merasa berhak sebagai anak laki-laki tertua, sedangkan Andi Setiawan mengklaim telah membayar lunas dan memiliki bukti kwitansi. Konflik ini tidak hanya menimbulkan ketegangan hukum, tetapi juga berdampak pada keretakan hubungan kekeluargaan, kerugian ekonomi karena kebun kopi terbengkalai, hingga tercemarnya nama baik keluarga di lingkungan masyarakat. Kasus ini menjadi bukti bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan yang mengabaikan aspek legal dan sosial dapat memicu kerugian multidimensi, baik secara hukum, sosial, maupun ekonomi. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk menggali lebih dalam mengenai faktor penyebab, dampak, dan mekanisme penyelesaian dari jual beli tanah informal di wilayah Gunung Raya, sebagai upaya memberikan solusi yang kontekstual dan aplikatif dalam menghadapi fenomena serupa.

Kasus lain terjadi di Desa Masgo, menyangkut penjualan sebidang kebun kulit manis seluas 2 hektar yang dilakukan oleh Haris Saputra kepada pembeli dari luar daerah, Leman Wijaya, juga tanpa seizin ahli waris lainnya. Kebun tersebut masih atas nama orang tua Haris Saputra yang telah meninggal sejak 2010, namun belum dilakukan proses pembagian waris secara resmi. Transaksi hanya disahkan melalui kwitansi dan surat keterangan jual beli yang diketahui kepala desa, tanpa akta autentik dari PPAT. Setelah tanah digarap dan pohon kulit manis ditebang sebagian, keluarga Pak Haris mulai mempertanyakan hak mereka. Persoalan ini menimbulkan konflik keluarga dan sosial, sebab kebun tersebut sebelumnya dikelola bersama dan menjadi sumber ekonomi keluarga besar.

Kedua kasus tersebut mencerminkan fenomena umum yang terjadi di Gunung Raya, yaitu anggapan bahwa tanah dapat dijual cukup dengan "surat desa" dan persetujuan satu pihak saja, tanpa memperhatikan hukum negara dan asas keadilan antar ahli waris. Masyarakat cenderung lebih mempercayai relasi sosial, kekerabatan, atau posisi adat daripada prosedur legal yang rumit dan dianggap memberatkan. Praktik ini menjadi masalah agraria yang bersifat struktural dan kultural, sehingga penyelesaiannya membutuhkan pendekatan yang tidak hanya yuridis, tetapi juga sosial dan edukatif. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk mengkaji secara mendalam permasalahan hukum yang timbul akibat jual beli tanah di bawah tangan serta menawarkan solusi yang aplikatif dan berbasis kearifan lokal.

Adanya permasalahan ini tentu membutuhkan solusi, manakala hukum tidak dapat terlaksana di tengah-tengah masyarakat, perlu dikaji kenapa hal ini bisa terjadi. Penelitian ini juga menyoroti perkembangan hukum agraria, khususnya peralihan hak atas tanah, dari aspek normatif maupun empiris. Atas dasar uraian tersebut, maka kiranya penulis memandang perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Berdasarkan uraian diatas penulis memunculkan sebuah pemikiran untuk meneliti dengan judul :

“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan yang

ingin dibahas oleh Penulis dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor apa yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli dalam jual beli tanah secara di bawah tangan berdasarkan hukum positif Indonesia?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci.
2. Untuk merumuskan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli menurut peraturan perundang-undangan nasional.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian dari penelitian ini antara lain:

1. Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dalam memahami dinamika praktik peralihan hak atas tanah terutama peralihan hak atas tanah secara informal.
2. Secara praktis, dapat dijadikan bahan kajian dan acuan dalam upaya mencari solusi yang dapat diambil sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, serta dapat menjadi masukan bagi

pemerintah daerah, aparat desa, dan masyarakat dalam menertibkan praktik jual beli tanah, serta mendorong perlunya edukasi hukum dan reformasi layanan pertanahan di tingkat lokal.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Untuk menghindari penafsiran istilah-istilah yang terdapat dalam Tesis ini maka diberilah penjelasan-penjelasan sebagai berikut :

##### **1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu proses hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak (pemilik lama) kepada pihak lain (pemilik baru), peralihan hak bukan sekadar praktik administratif, melainkan berkaitan erat dengan perlindungan hukum dan pengakuan negara atas hak milik seseorang.

Peralihan jika dilihat dari sifatnya adalah suatu hak yang bersifat kebendaan, kebendaan disini dapat berupa sebidang tanah ataupun rumah susun. Hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Beralih adalah suatu hak akan beralih jika pemiliknya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu peristiwa hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu misalnya karena kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan diperalihkan suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> J Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas tanahnya*. Surabaya, LaksBang Justitia, hlm.65.

Beberapa hal yang membuat peralihan hak atas tanah dapat terjadi yaitu karena jual beli, hibah, tukar-menukar atau tanah buatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Macam-macam peralihan hak atas tanah juga diatur Pada Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat 1 dan ayat 2 yang menjelaskan tentang jual beli, “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 26 ayat 2, “Setiap Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Pada jual beli, tukar-menukar dan hibah, hak berpindah sewaktu pemiliknya masih hidup. Perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan hukum bersifat “tunai” (kecuali hibah-wasiat atau *legaat*). Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang

bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pasal 37 mengatur bahwa, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak milik atas tanah merupakan pemindahan hak secara sukarela (seperti jual beli, hibah, tukar menukar), maupun karena peristiwa hukum tertentu (seperti warisan, putusan pengadilan). Proses ini membutuhkan akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan di kantor pertanahan agar sah secara hukum.<sup>13</sup>

## 2. Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli di bawah tangan adalah “Perjanjian jual beli dengan akta yang sengaja dibuat hanya untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak- pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm.215-217.

<sup>14</sup> Soimin Soedharyo, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan 13, Sinar Grafika, Jakarta, hal.35.

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdara.

Menurut Subekti, perjanjian di bawah tangan tetap sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam hal peralihan hak atas tanah yang mensyaratkan akta autentik.<sup>15</sup>

### 3. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dimaknai sebagai segala upaya untuk memberikan rasa aman, kepastian, dan keadilan kepada masyarakat melalui instrumen hukum. Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk:

- 1) Perlindungan hukum preventif, yaitu upaya pencegahan sengketa melalui regulasi, penyuluhan hukum, dan peningkatan kesadaran masyarakat.
- 2) Perlindungan hukum represif, yaitu penyelesaian sengketa yang sudah terjadi melalui jalur litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi (mediasi, musyawarah, atau penyelesaian adat).

Dalam konteks penelitian ini, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan perlu dianalisis baik dari sisi

---

<sup>15</sup> Subekti, 1983, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 23.

normatif (aturan perundang-undangan) maupun empiris (praktik masyarakat di Kecamatan Gunung Raya).

#### 4. Masalah Hukum

Masalah hukum dalam konteks penelitian ini diartikan sebagai bentuk persoalan atau sengketa yang timbul akibat tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum formal dalam suatu peristiwa hukum, sehingga menimbulkan ketidakjelasan status hukum dan potensi pelanggaran hak. Dalam kasus jual beli atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, masalah hukum mencakup antara lain:

1. Ketidakpastian status kepemilikan tanah karena tidak adanya akta autentik,
2. Kesulitan dalam proses pendaftaran tanah atau balik nama,
3. Timbulnya sengketa antara pembeli dengan pihak ketiga seperti ahli waris atau pembeli lain.

Menurut Satjipto Rahardjo, masalah hukum tidak hanya sebatas pelanggaran aturan tertulis, melainkan mencakup ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku dan kebutuhan masyarakat yang nyata. Oleh karena itu, masalah hukum dapat terjadi ketika praktik sosial tidak mendapatkan ruang dalam sistem hukum formal.<sup>16</sup>

#### 5. Penyelesaian masalah

Penyelesaian masalah dimaksudkan sebagai langkah-langkah untuk mengatasi sengketa akibat jual beli tanah di bawah tangan. Mekanisme penyelesaian dapat ditempuh melalui:

---

<sup>16</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.56.

1. Jalur litigasi, yaitu penyelesaian melalui pengadilan,
2. Jalur non-litigasi, seperti mediasi, musyawarah desa, dan pendekatan adat,
3. Upaya preventif dan edukatif, seperti penyuluhan hukum, peningkatan pelayanan pertanahan, dan pemberdayaan hukum masyarakat.

Menurut Philipus M. Hadjon, penyelesaian masalah hukum harus mencakup perlindungan hukum preventif dan represif, yaitu tidak hanya menyelesaikan konflik yang telah terjadi, tetapi juga mencegah terulangnya pelanggaran melalui pendidikan dan penguatan akses terhadap hukum.<sup>17</sup>

## **F. Landasan Teoretis**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut seorang ahli hukum bernama Fitzgerald, arti dari teori perlindungan hukum ialah bahwa hukum bertujuan untuk menyatukan dan mengatur bermacam kepentingan di dalam masyarakat. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu bisa dilakukan dengan cara membatasi kepentingan lainnya. Perlindungan hukum perlu mempertimbangkan tahapan, yang berarti perlindungan hukum muncul dari suatu aturan hukum serta seluruh regulasi yang ditetapkan oleh masyarakat untuk mengelola hubungan antara masyarakat dan pemerintah yang dianggap

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *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, hlm.23.

sebagai wakil kepentingan masyarakat.<sup>18</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merujuk pada kondisi di mana sebuah hukum harus jelas, tidak menimbulkan keraguan, dan bisa diterapkan. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum berarti adanya jaminan bahwa hukum dilaksanakan, bahwa individu yang berhak secara hukum dapat mendapatkan hak mereka, dan bahwa keputusan yang ada dapat dilaksanakan.<sup>19</sup>

kejelasan, tidak menimbulkan berbagai penafsiran, dan dapat dilaksanakan. Menurut Sudikno Mertokusumo, “kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh hak nya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan”.

Oleh sebab itu, baik tujuan hukum untuk memberikan kepastian maupun tujuan hukum dari segi manfaat, bisa lebih tepat disebut sebagai proses atau langkah yang harus dilalui untuk mencapai keadilan dari hukum itu sendiri.

Penulis memanfaatkan teori ini karena teori mengenai kepastian hukum memiliki keterkaitan yang erat dengan studi yang dilakukan oleh penulis. Masyarakat perlu memiliki pemahaman yang mendalam mengenai kepastian hukum yang terkait dengan pelaksanaan transaksi jual beli yang mereka lakukan. Tanpa adanya dokumentasi resmi atau akta

---

<sup>18</sup> Satjipto Raharjo, 2017, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.53.

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, 2017, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.160.

yang sah dalam pelaksanaan transaksi hak milik atas tanah yang mereka lakukan, jelas bahwa kepastian hukumnya menjadi kabur.

#### **G. Orisinalitas penelitian**

Berdasarkan hasil pencarian telaah Pustaka yang dilakukan oleh penulis, penulis telah menemukan penelitian serupa, namun meskipun penelitian yang telah dibuat hampir sama dengan penelitian yang dilakukan penulis tetapi tetaplah ada perbedaannya. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

##### **1. Ade Afriandari (2021), Universitas Jambi**

“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Akibat Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan”

Abstrak : Penelitian ini menganalisis kepastian hukum jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi tersebut. Dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini menemukan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tidak memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pembeli, sehingga diperlukan perlindungan hukum yang memadai untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Penelitian yang dilakukan oleh Ade Afriandari menyoroti pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan, dengan pendekatan yuridis normatif yang menekankan perlunya kehadiran negara untuk menjamin kepastian hukum.

persamaan yang tampak jelas antara penelitian Ade dan penelitian

ini adalah perhatian terhadap lemahnya posisi hukum pembeli akibat tidak dilakukannya pencatatan secara formal oleh PPAT. Keduanya juga menyarankan perlunya intervensi lembaga formal untuk menguatkan posisi pembeli yang rentan secara hukum.

Namun, perbedaan signifikan muncul dalam pendekatan dan ruang lingkup analisis. Penelitian ini melampaui batasan normatif dengan menggali lebih dalam latar belakang sosial budaya masyarakat Kecamatan Gunung Raya yang mempengaruhi praktik jual beli di bawah tangan. Pendekatan sosio-legal yang digunakan tidak hanya melihat hukum sebagai seperangkat aturan tertulis, tetapi juga sebagai hasil dari interaksi sosial yang kompleks. Masyarakat di Gunung Raya memiliki pandangan bahwa tanda tangan kepala desa sudah cukup sah untuk menjamin validitas transaksi, dan hal ini mencerminkan adanya sistem hukum lokal yang hidup berdampingan dengan sistem hukum formal. Perspektif ini belum tergali dalam penelitian Ade, sehingga menjadikan penelitian ini lebih kaya dari sisi pemahaman terhadap dinamika lokal dan struktur sosial yang melatarbelakangi praktik-praktik informal tersebut.<sup>20</sup>

**2. Kartika Zahra Alfianti, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, Suyono Sanjaya (2024), Universitas Buana Perjuangan Karawang**

“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor

---

<sup>20</sup> Ade Afriandari, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Akibat Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*, Universitas Jambi, Jambi.

5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang)”

Penelitian Kartika Zahra Alfianti dkk. mengambil studi kasus di Kabupaten Karawang dengan fokus pada perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan. Baik penelitian ini maupun penelitian Kartika sama-sama menyoroti kesulitan yang dihadapi pembeli dalam mendaftarkan hak atas tanah yang dibeli secara informal serta menggunakan dasar hukum yang sama, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, terdapat perbedaan mendasar yang membuat penelitian ini lebih komprehensif dan kontekstual. Karawang sebagai wilayah dengan karakteristik sosial urban memiliki perbedaan budaya dan pola relasi sosial dibandingkan dengan Kecamatan Gunung Raya yang berkarakter pedesaan dan komunal. Penelitian ini secara eksplisit menggambarkan bagaimana tokoh masyarakat dan aparat desa memiliki peran sentral dalam melegitimasi transaksi tanah, bahkan menjadi pengganti informal dari peran PPAT. Hal ini menjadi kekhasan dari konteks Gunung Raya yang tidak muncul dalam penelitian Kartika. Selain itu, penelitian ini juga memberikan nilai tambah melalui analisis terhadap penyelesaian konflik tanah yang dilakukan melalui mekanisme musyawarah lokal berbasis nilai-nilai adat

dan kekeluargaan. Pendekatan tersebut memperkaya dimensi solusi yang ditawarkan, tidak hanya dari sisi hukum formal, tetapi juga dari sisi sosial yang aplikatif dan kontekstual.<sup>21</sup>

### 3. **Via Fusita Sari (2022), Universitas Islam Sultan Agung Semarang**

“Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)”

Fokus utama dari penelitiannya adalah bagaimana hakim mempertimbangkan keabsahan dan akibat hukum dari akta di bawah tangan dalam putusan pengadilan. Dalam hal ini, baik penelitian Via maupun penelitian ini sama-sama mengakui bahwa akta di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang lemah, tetapi tetap banyak digunakan dalam praktik masyarakat. Keduanya juga mencermati potensi risiko hukum akibat tidak menggunakan jasa PPAT. Namun, pendekatan dan ruang lingkup penelitian ini jauh lebih luas dan mendalam. Penelitian ini tidak berhenti pada analisis dokumen hukum dan pertimbangan hakim, tetapi menyelami akar sosial dan budaya yang menyebabkan praktik tersebut terus berlangsung. Dengan mengandalkan data lapangan, wawancara, dan observasi terhadap praktik sosial di Gunung Raya, penelitian ini memberikan gambaran nyata bagaimana masyarakat memahami hukum secara berbeda dari tafsir negara.

---

<sup>21</sup> Kartika Zahra Afianti, dkk, 2024, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Cengkong Kecamatan Purwasari Kabupaten Karawang)* , kerawang.

Penelitian ini juga memberikan solusi berupa pendekatan edukasi hukum dan penguatan lembaga informal seperti perangkat desa untuk menjembatani kesenjangan antara hukum formal dan hukum masyarakat. Hal ini menjadi nilai tambah yang belum diangkat dalam penelitian Via, sehingga memperkuat orisinalitas dan relevansi penelitian ini dalam konteks reformasi agraria berbasis masyarakat.<sup>22</sup>

## **H. Metode Penelitian**

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah yang bertujuan untuk mendapatkan data yang digunakan untuk membuktikan adanya kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu gejala yang ada.

### **1. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang dimaksud adalah lokasi atau wilayah dimana penelitian akan dilakukan. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci. Alasan penulis memilih lokasi penelitian ini adalah dari observasi awal yang dilakukan oleh penulis diketahui bahwa masih banyak transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan masyarakat Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci.

### **2. Tipe Penelitian**

Tesis ini bersifat penelitian yuridis empiris yang mempelajari ketentuan

---

<sup>22</sup> Via Fusita Sari, 2022, *Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)*

atau perundang-undangan yang berlaku dan juga mengadakan penelitian di lapangan. Dengan kata lain Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara langsung di lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.<sup>23</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>24</sup>

### 3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Artinya, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan ketentuan hukum positif yang berlaku, tetapi juga menganalisis praktik yang terjadi di masyarakat. Analisis deskriptif dilakukan untuk memberikan gambaran utuh mengenai fenomena jual beli tanah di bawah tangan, faktor penyebab, dampak, serta bentuk perlindungan hukum yang tersedia..

### 4. Populasi dan teknik penentuan Sampel Penelitian

#### a. Populasi

Adapun populasi menurut Bahder Johan Nasution mengatakan :

Populasi adalah seluruh objek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan

---

<sup>23</sup>Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.15.

<sup>24</sup>*Ibid.*

merupakan unit satuan yang diteliti. Tegasnya populasi tidak harus selalu berwujud manusia semata-mata, perundang-undangan, kasus-kasus hukum, cara penyelenggaraan administrasi pemerintahan, tingkah laku politik, dan lain-lain.<sup>25</sup>

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini terdapat 11 (sebelas) Desa dan 1 (satu) Kelurahan yang ada di Kecamatan Gunung Raya yang menjadi variabel yang menyangkut masalah yang diteliti terhadap akibat transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.

#### b. Sampel Lokasi

Penelitian ini akan dilaksanakan di 2 (dua) desa, yaitu desa yang nantinya akan dipilih adalah desa yang masyarakatnya banyak melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan.

#### c. Sampel Responden

##### 1) Responden masyarakat

Dalam penelitian ini digunakan juga teknik penarikan sampel yaitu penarikan sampel diambil dari keseluruhan responden dari 2 (dua) Desa atau Kelurahan yang masyarakatnya banyak melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan .

##### 2) Informan

Dalam penelitian ini digunakan teknik penarikan sampel dengan metode penarikan *Purposive Sampling* yaitu dengan menentukan

---

<sup>25</sup> Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 123.

terlebih dahulu kriteria-kriteria yang akan dipilih yang dianggap tahu tentang masalah yang akan diteliti. Responden terdiri dari :

- a. Camat Gunung Raya.
- b. Kepala desa/Lurah di Kecamatan Gunung Raya.
- c. Tokoh Adat
- d. Penjual dan Pembeli Lahan

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap responden dengan menggunakan pedoman pertanyaan untuk menentukan dan membantu memperoleh data yang diperlukan. Untuk pengumpulan data lapangan yaitu data primer dengan cara mengadakan wawancara langsung kepada informan dengan contoh orang atau kelompok masyarakat maupun camat, sekertaris desa serta pejabat yang berada dalam daerah sampel.

### b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah pengumpulan data dengan menghimpun informasi atau teori dari sumber tertulis seperti buku, jurnal, artikel, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, maupun hasil penelitian terdahulu. Tujuannya untuk memperkuat landasan teori, mendukung analisis dengan data sekunder, menemukan celah penelitian, serta menghubungkan teori dengan praktik di lapangan.

## 6. Sumber Data

Disini penulis menggunakan data sebagai berikut :

### a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dilapangan melalui wawancara secara langsung dengan responden yang menjadi objek penelitian. Dalam hal ini dengan cara mengumpulkan data yang berguna dan berhubungan dengan masalah yang akan dicari jawabannya.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang didapat dari keterangan-keterangan atau pengetahuan yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi-studi kepustakaan, dokumen-dokumen, buku-buku, Undang-Undang dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan sumber-sumber tertulis lainnya.

7. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menafsirkan dan mengolah data dalam bentuk uraian deskriptif tanpa menggunakan analisis statistik.

Langkah-langkah analisis kualitatif meliputi:

- a. Reduksi Data, yaitu menyeleksi dan menyederhanakan data yang diperoleh dari wawancara dan observasi agar fokus pada isu utama.
- b. Penyajian Data, yaitu menyusun data dalam bentuk uraian naratif agar memudahkan penarikan makna dari hasil penelitian.
- c. Penarikan Kesimpulan, yaitu merumuskan hasil penelitian untuk menemukan pola, hubungan sebab-akibat, serta gambaran nyata mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya.

Data empiris dianalisis dengan metode reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dari hasil wawancara dan observasi. Kedua hasil

analisis tersebut dipadukan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai kesenjangan antara hukum yang berlaku dan praktik di masyarakat, serta untuk merumuskan perlindungan hukum yang tepat bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan.

## **I. Sistematika Penulisan**

Penulisan dalam tesis ini disusun secara sistematis bab demi bab agar memudahkan pembahasan dan pemahaman isi. Setiap bab memiliki subbab yang saling berkaitan serta membentuk kesatuan yang utuh. Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

**BAB I** Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian, serta sistematika penulisan. Bab ini memberikan gambaran umum mengenai permasalahan yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya.

**BAB II** Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum dan Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum, Bab ini membahas konsep perlindungan hukum, pengertian tanah, hak milik atas tanah, cara memperoleh hak milik atas tanah, jenis-jenis tanah, pendaftaran tanah, serta tinjauan umum mengenai jual beli dalam perspektif hukum perdata, termasuk pengertian jual beli di bawah tangan..

**BAB III** Fenomena Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci, Bab ini menguraikan praktik jual beli tanah di Kecamatan Gunung Raya, faktor-faktor penyebab

masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan, serta gambaran empiris mengenai permasalahan yang timbul dari praktik tersebut.

BAB IV Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan, Bab ini merupakan inti dari pembahasan, yang menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan ketentuan hukum positif Indonesia, serta mengaitkannya dengan kondisi nyata di masyarakat.

BAB V Penutup, Bab ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menyelesaikan permasalahan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Gunung Raya Kabupaten Kerinci.