

**PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
(STUDI SENGKETA DI KELURAHAN SAWAH LEBAR
KECAMATAN RATU AGUNG KOTA BENGKULU)**

SKRIPSI



DIAJUKAN OLEH:

**NAMA : YESI APRILIA
NPM : 2074201033
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
(STUDI SENGKETA DI KELURAHAN SAWAH LEBAR
KECAMATAN RATU AGUNG KOTA BENGKULU)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



DIAJUKAN OLEH:

**NAMA : YESI APRILIA
NPM : 2074201033
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

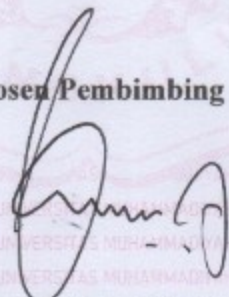
**PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM
PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI SANGKETA DI
KELURAHAN SAWAH LEBAR KECAMATAN RATU AGUNG KOTA
BENGKULU)**

Hari :
Tanggal :

Penyusun:

YESI APRILIA
NPM. 2074201033

Dosen Pembimbing



Dr. Fahmi Arisandi, S.H., M.H
NIDN. 0305098501

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu, pada:

Hari : Senin
Tanggal : 21 Juli 2025

DEWAN PENGUJI

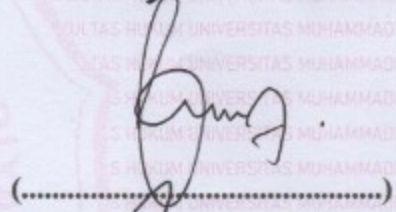
NAMA

TANDA TANGAN

1. Dr. Sinung Mufti Hangabei, S.H., M.H
NIDN. 0225028801
(Ketua)



2. Dr. Fahmi Arisandi, S.H., M.H
NIDN. 0305098501
(Anggota)



3. Mikho Ardinata, S.H., M.H
NIDN. 0202059104
(Anggota)



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Bengkulu



Dr. Rangga Javanarto, S. H. M. H
NP. 19850125 201110 1 099

PERNYATAAN ORISINALITAS

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini :

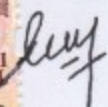
Nama : Yesi Aprilia
NPM : 2074201033
Tahun Terdaftar : 2020
Program Studi : Strata Satu (S1)
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis dengan judul “Perlindungan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Sengketa di Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)” merupakan hasil karya saya sendiri bukan plagiat dari skripsi orang lain kecuali yang sumbernya dicantumkan. Apabila kemudian pernyataan saya ini tidak benar, amaka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku. (dicabut dari predikat kelulusan dan kesarjanaannya).

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bengkulu, 21 Juli 2025
Yang membuat pernyataan




Yesi Aprilia
NPM. 2074201033

MOTTO

"Sesungguhnya Bersama Kesulitan ada kemudahan" (Q.S Al-Insyirah:5)

" Terlambat Tidak Berarti Kegagalan, Cepat Tidak Selamanya Unggul.

Keterlambatan tidak boleh dijadikan alasan untuk putus asa, setiap individu memiliki proses yang berbeda-beda. YAKINI PROSES itulah yang sangat krusial, Sebab Tuhan telah menyiapkan Hal Positif di balik istilah Proses Yang Kamu Anggap Sulit."

(Edwar Satria)

" Tingkatkan rasa syukur, kurangi keluhan, Buka pandangan, perluas pendengaran, Luaskan hati. Sejak kamu berada di saat ini, bukan di kemarin atau esok, hargai setiap momen dalam hidup dan jalani petualangan."

(Ayu Estiningtyas)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kerendahan hati dan kesabaran yang luar biasa. Dengan ketulusan hati dan ungkapan terima kasih skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan Kesehatan, Rahmat, hidayah, rezeki dan semua yang dibutuhkan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
2. Teruntuk Ibu dan Ayahku yang Tercinta Sebagai bentuk ungkapan bakti, penghormatan, dan rasa syukur yang mendalam, kupersembahkan karya sederhana ini kepada Ibu dan Ayah yang telah memberikan cintanya, semua dukungan, serta kasih sayang yang tiada henti dan tiada batas yang tidak mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang tertulis kata cinta dalam bentuk persembahan. Harapanku adalah semoga ini menjadi langkah pertama untuk membuat Ibu dan Ayah bahagia dan bangga karena aku menyadari, selama ini belum mampu berbuat lebih. Ayah dan Ibu adalah sosok yang menjadikan semuanya menjadi mungkin sehingga aku dapat mencapai titik ini di mana skripsi ini akhirnya bisa diselesaikan dengan baik. Terima kasih atas semua pengorbanan, nasihat, dan doa baik yang telah selalu kalian berikan kepadaku. Aku akan selamanya berterima kasih atas kehadiran kalian sebagai orang tua. Terima kasih Ibu dan Ayah atas semua yang telah kalian berikan, semoga disertai kesehatan dan umur panjang untuk mendampingi langkah kecilku menuju kesuksesan.
3. Untuk seluruh anggota keluarga ku dan saudara terima kasih atas dukungan dan doanya.
4. Untuk seseorang yang saya cintai dan saya sayangi, Terima kasih untuk Dukungan, Motivasi, Saran, Kritikan, Doa, Kebijakan, kebaikan dan telah memberikanku semangat, Terima kasih karena sudah memberi tahu agar hidup jujur bahagia dan memiliki rasa sabar, menjadi perempuan yang dewasa, Terima kasih karena selalu memberikan semangat di kala mengalami kegagalan dan patah semangat.

5. Teruntuk diriku sendiri Yesi Aprilia Terima kasih karena telah mampu berjuang dan bertahan di dalam perjalanan yang panjang ini. Terima kasih juga karena tidak pernah menyerah walau jalan yang dihadapi begitu sulit . Skripsi ini saya persembahkan untuk diriku sendiri, untuk segala semangat dan kesetiaan karena ingin berproses sejauh ini menempuh pendidikan di Fakultas Hukum tercinta, serta penuh keberanian untuk belajar hal baru. Last but not least, I wanna thank me. Karena sudah mampu bekerja keras dan berjuang hingga saat ini. Mampu dan bisa mengatasi berbagai tekanan dari segala situasi eksternal dan tidak pernah memilih untuk menyerah sedikitpun terhadap sulitnya proses penulisan skripsi ini, dengan menyelesaikannya sebaik mungkin, ini adalah prestasi yang layak dan patut untuk dibanggakan bagi diri sendiri. Kamu berhasil mengatasinya, kamu luar biasa. Dan aku merasa bangga terhadap diriku sendiri.

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI SENGKETA DI KELURAHAN SAWAH LEBAR KECAMATAN RATU AGUNG KOTA BENGKULU)

YESI APRILIA
NPM.2074201033

Studi ini mengkaji perlindungan hukum untuk transaksi jual beli tanah yang dilakukan lewat perjanjian di bawah tangan, dengan fokus pada kasus di Kelurahan Sawah Lebar, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu. Praktik transaksi tanah secara informal masih sering dilakukan oleh warga setempat tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan hanya dibuktikan dengan kuitansi atau surat keterangan jual beli yang disaksikan oleh RT atau Lurah. Studi ini menerapkan metode empiris yuridis dengan pendekatan sosiologis. Informasi diperoleh melalui kajian pustaka dan wawancara dengan pihak-pihak yang relevan. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa meskipun perjanjian di bawah tangan dianggap valid jika memenuhi syarat sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, namun tidak memiliki kekuatan hukum yang solid dalam pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli. Dalam situasi konflik, pembeli kerap berada di posisi yang tidak menguntungkan dan harus melalui prosedur hukum yang berbelit-belit untuk memperoleh haknya. Oleh sebab itu, studi ini menekankan perlunya peningkatan pemahaman hukum masyarakat mengenai pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian di Bawah Tangan, Sengketa Tanah

ABSTRACT

**LEGAL PROTECTION OF LAND SALE AND PURCHASE
TRANSACTIONS THROUGH PRIVATE AGREEMENTS
(CASE STUDY OF A LAND DISPUTE IN SAWAH LEBAR
SUBDISTRICT, RATU AGUNG DISTRICT, BENGKULU CITY)**

By:
Yesi Aprilia

This study examines the legal protection of land sale and purchase transactions carried out through private (under-hand) agreements, with a focus on a dispute case in Sawah Lebar Subdistrict, Ratu Agung District, Bengkulu City. Informal land transactions are still frequently practiced by local residents without involving a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), and are only evidenced by receipts or unofficial sale and purchase statements witnessed by neighborhood or village heads. This research adopts an empirical juridical method with a sociological approach. Data were obtained through literature studies and interviews with relevant stakeholders. The findings reveal that although private agreements are considered valid if they fulfill the conditions stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, they lack strong legal force in terms of land registration and do not provide sufficient legal protection for buyers. In the event of a dispute, buyers are often placed in a legally disadvantaged position and must undergo lengthy legal proceedings to claim their rights. Therefore, this study emphasizes the need to raise public legal awareness regarding the importance of conducting land sale and purchase transactions in compliance with applicable legal procedures.

Keywords: Legal Protection, Private Agreement, Land Dispute

KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum Wr. Wb

segala puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (STUDI SENGKETA DI KELURAHAN SAWAH LEBAR KECAMATAN RATU AGUNG KOTA BENGKULU)”** ini guna memperoleh gelar kesarjanaan dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu. Shalawat serta salam, tidak lupa penulis hanturkan kepada junjungan kita Nabi Agung Nabi Muhammad S A W yang telah membawa risalah islam yang penuh dengan pengetahuan, sehingga dapat menjadi bekal hidup kita baik di dunia maupun akhirat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Susyanto, M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Bengkulu
2. Bapak Dr. Rangga Jayanuarto, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu
3. Bapak Hendi Sastra Putra, S.H, .M.H selaku Kepala Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu.
4. Bapak Dr. Fahmi Arisandi, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing. Yang sudah membimbing saya selama ini sehingga saya dapat menyelesaikan gelar saya di Fakultas Hukum tercinta, yang sudah meluangkan waktu untuk saya selama bimbingan skripsian, memberikan saran terhadap skripsian saya, sehingga saya Dapat menyelesaikan skripsi yang telah saya buat dan telah memberikan dukungan kepada saya.
5. Dengan rasa hormat, saya ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar- besarnya untuk dosen penguji atas bimbingan dan arahnya yang telah diberikan selama ini.

Terima kasih atas kesabaran yang bapak berikan dalam menuntun saya dan juga waktu yang telah di alokasikan untuk menguji dan membimbing saya dalam penulisan skripsi ini.

6. Kepada kedua orang tua ku yang tercinta, semua keluarga, dan teman-teman seperjuangan yang senantiasa selalu memberikan doa, dukungan moral, dan semangat selama proses penyusunan penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen civitas akademika fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu

Dalam penyusunan Skripsi ini, Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi menyempurnakan hal tersebut. Dengan harapan bahwa penulisan ini InsyaAllah akan berguna bagi rekan-rekan di Program Studi Ilmu Hukum. Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Bengkulu, 21 Juli 2025

Yesi Aprilia
NPM. 2074201033

DAFTAR ISI

COVER.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Penelitian Terdahulu	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Perlindungan Hukum	16
B. Kapasitas Hukum	20
C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	22
D. Perjanjian Di Bawah Tangan	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Sumber Data.....	37
C. Teknik Pengumpulan Data	40
D. Teknik Analisis Data.....	41

E. Tempat Penelitian.....	42
F. Jadwal Penelitian.....	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Gambaran Umum.....	44
B. Bagaimana Kedudukan Perjanjian DI Bawah Tangan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	45
C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Kelurahan Sawah Lebar Kota Bengkulu).....	54
BAB V PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semenjak Indonesia mengumandangkan kemerdekaannya tanggal 17 Agustus 1945, peristiwa itu menjadi titik awal perjalanan politik hukum di negara ini. Hari berikutnya, yaitu pada 18 Agustus 1945, pemerintah Indonesia menetapkan UUD RI Tahun 1945 sebagai dasar konstitusi untuk mengatur pemerintahan serta merencanakan pembangunan nasional di berbagai bidang kehidupan, termasuk sebagai langkah awal dalam membangun sistem hukum nasional.¹

Transaksi proses Jual beli pada hak atas tanah adalah tindakan hukum yang berlandaskan pada aturan perundang-undangan, serta didukung oleh keberadaan lembaga hukum guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun, dalam UUPA pengaturan terkait hal tersebut belum disusun secara tegas dan rinci. Bahkan hingga sekarang, belum ada regulasi tertentu secara eksplisit yang mengatur bagaimana mekanisme jual beli hak atas tanah. Pada umumnya, ketentuan tentang transaksi jual beli hak atas tanah tertuang dalam Pasal 26 Undang-Undang Dasar Agraria, yang berhubungan dengan pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, ketentuan peralihan hak juga diatur dalam pasal lainnya

¹ Janpatar Simamora, "Tafsir Makna Negara Hukum Dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 3 (2014): hlm. 547.61.

Meskipun tidak secara eksplisit menyebut istilah "jual beli", tetapi menggunakan istilah "pengalihan". Istilah pengalihan ini menggambarkan tindakan hukum yang memiliki tujuan untuk dapat mengalihkan hak atas tanah terhadap pihak yang lain, baik melalui jual beli, hibah, pertukaran, ataupun warisan. Dengan demikian, walaupun istilah "jual beli" tidak secara jelas dinyatakan, kegiatan pemindahan hak melalui jual beli tetap tergolong dalam kategori dalam peralihan hak atas tanah.²

Umumnya, ketentuan terkait jual beli hak atas tanah tercantum di Pasal 26 UU Pokok Agraria, yang berhubungan dengan pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, ketentuan terkait peralihan hak juga diatur dalam beberapa pasal lainnya, meskipun tidak secara eksplisit menyebut istilah "jual beli", melainkan menggunakan istilah "pengalihan". Istilah alih ini mencerminkan suatu tindakan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas ke lahan milik pihak lain, baik dalam penjualan, donasi, tukar-menukar, maupun wasiat. Oleh karena itu, meskipun istilah "jual beli" tidak disebutkan secara eksplisit, praktik pengalihan hak melalui jual beli tetap termasuk dalam kategori peralihan hak atas tanah.³

² Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, and Ayu Trisna Dewi. 2021. "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan." *Warta Dharmawangsa* 15(2):200-208. doi: 10.46576/wdw.v15i2.1212.

³ Suyanto Edi Wibowo, "Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam Comprehend The Meaning Of Article 33 Of The 1945 Constitution Of The Republic Of Indonesia On State Authority Over Na," *Jurnal Legislasi Indonesia* 12, no. 4 (2018): hlm. 1.57.

Tanah mempunyai peran yang cukup krusial dalam hidup manusia, sehingga seiring dengan kemajuan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi, kebutuhan akan lahan pun terus meningkat. Dalam praktiknya, tanah sering menjadi sumber konflik, sengketa, dan permasalahan yang bahkan dapat berujung ke proses hukum di pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah dianggap sebagai aset berharga oleh masyarakat, sehingga tidak jarang orang rela melakukan berbagai cara, termasuk yang melanggar hukum, untuk mendapatkan atau menguasai tanah, bahkan dengan cara mengambil hak orang lain secara tidak sah. Untuk mencegah timbulnya perselisihan dan konflik semacam ini, maka diperlukan adanya norma-norma hukum yang harus dipatuhi oleh seluruh anggota masyarakat.

Pendaftaran tanah oleh masyarakat adalah langkah krusial untuk bisa mendapatkan sertifikat hak milik, yang dapat berfungsi menjadi bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah serta memberikan jaminan kepastian hukum. Meskipun demikian, kekuatan dari pembuktian sertifikat itu bukan bersifat mutlak, karena tetap bisa ditantang dengan bukti lain yang bisa membuktikan sebaliknya. Transaksi jual beli tanah adalah salah satu cara peralihan hak tanah, dan peralihan ini tidak hanya terbatas pada jual beli, tetapi juga dapat terjadi melalui hibah, barter, wasiat, atau tindakan hukum lainnya dengan tujuan untuk memindahkan hak kepemilikan tanah terhadap orang lain.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen autentik yang memiliki kekuatan pembuktian tertinggi dan memainkan peran penting dalam berbagai hubungan hukum di tengah masyarakat. Akta ini mampu menetapkan secara jelas hak dan kewajiban para

pihak, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum serta berfungsi sebagai sarana untuk mencegah timbulnya perselisihan atau sengketa di kemudian hari.⁴

Pada saat terjadinya perselisihan, akta autentik berperan menjadi alat bukti yang sah serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan. Ini selaras terhadap Pasal 1867 *Code Civil*, yang mengatakan jika bukti tulisan dapat dilakukan melalui akta otentik ataupun akta di bawah tangan.⁵ Karena itu akta merupakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian.

“Akta autentik merupakan dokumen ditulis oleh, atau di depan, pejabat publik yang berwenang untuk membuatnya.” Dokumen ini berfungsi sebagai bukti yang valid dan cukup bagi semua pihak terkait, ahli warisnya, ataupun pihak lain menerima hak dari mereka. Isi dari akta tersebut mencakup segala sesuatu yang dinyatakan secara langsung di dokumen tersebut, termasuk keterangan atau informasi tambahan yang meskipun hanya bersifat pemberitahuan, tetap memiliki keterkaitan langsung dengan substansi utama dari akta tersebut.

Terkait dengan akta autentik dalam jual beli, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 1868 KUHPerdata. Pasal ini menjelaskan jika akta autentik jual beli merupakan dokumen yang resmi disusun didalam suatu format yang telah ditetapkan oleh UU, dan telah dibuat oleh atau di depan pejabat umum yang memiliki wewenang di dalam lokasi pembuatan akta tersebut. Mengenai akta autentik dalam transaksi jual beli, ketentuan tentang hal tersebut diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Pasal ini

⁴ Dedy Pramono, “Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia,” *Lex Journalica* 12, no. 3 (2015): 147736.

⁵ Griffin Yoyakhin Mongi, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Permasalahan Sengketa Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain,” *Lex Crimen* 12, no. 4 (2024)

menjelaskan bahwa akta jual beli yang autentik adalah dokumen resmi yang disusun sesuai dengan format yang ditentukan oleh hukum, dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Kekuatan pembuktian diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata juncto Pasal 285 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RBG), yang menyebutkan bahwa akta autentik jual beli memiliki kekuatan untuk suatu pembuktian yang lengkap dan mengikat. Dokumen ini berfungsi menjadi suatu alat bukti yang sah tanpa diperlukannya bukti lain.⁶

Walaupun akta autentik jual beli memiliki daya bukti yang sempurna dan mengikat, daya tersebut bisa berubah menjadi sekadar bukti awal tertulis jika diajukan alat bukti tandingan yang cukup setara dan mempunyai kekuatan pembuktian yang signifikan. Oleh sebab itu, penting untuk dipahami bahwa walaupun akta autentik mempunyai kekuatan hukum yang tinggi, sifatnya tidaklah mutlak atau bersifat memaksa. Dalam konteks pengalihan hak atas tanah, pihak yang menerima hak (pemilik baru) wajib mendaftarkan hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Sebelum proses pendaftaran dilakukan, akta jual beli terlebih dahulu harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Melalui proses pendaftaran suatu tanah akan mendapatkan surat bukti kepemilikan resmi dan sah yang pada umumnya dikenal sebagai sertipikat tanah. Kepemilikan sertipikat ini memberikan jaminan hukum dan dapat meminimalkan risiko terjadinya sengketa, khususnya yang melibatkan pihak ketiga. Ketentuan bahwa semua transaksi jual beli hak atas tanah, mau itu yang sudah bersertifikat ataupun yang belum,

⁶ IGBY Prawira and Gusti Bagus Yoga, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Ius* 4, no. 1 (2016): hlm. 64.78.

harus wajib dibuktikan dengan akta autentik yang telah dibuat oleh PPAT yang terdapat didalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.⁷

Pemindahan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun yang melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, atau cara hukum lainnya selain lelang hanya dapat dicatatkan jika didukung oleh akta yang disiapkan oleh PPAT yang memiliki wewenang berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Namun, akta autentik jual beli dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri jika dalam persidangan terbukti bahwa akta tersebut memiliki cacat hukum. Oleh karena itu, pembatalan akta jual beli hanya dapat dilakukan jika terdapat bukti yang valid di pengadilan bahwa akta tersebut disusun tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁸

Dalam kesehari-harian, sering terdapat transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Transaksi seperti ini umumnya dilakukan secara tidak resmi. Meski tidak disusun dalam bentuk akta resmi, pemindahan hak atas tanah melalui transaksi jual beli yang tidak resmi dapat memperoleh kekuatan hukum jika didukung oleh saksi yang valid berdasarkan ketentuan Hukum Adat. Jual beli tanah secara bawah tangan ini dipandang sebagai bentuk perjanjian dalam sistem Hukum Adat, di mana pemindahan hak atas tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran tunai secara penuh pada saat transaksi berlangsung.

⁷ Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Crimen* 6, no. 1 (2017).

⁸ Fredrik Mayore Saranaung, *loc.cit*

Transaksi hak atas tanah memiliki arti sebuah institusi hukum yang terdapat dasarnya bersifat kontan, sehingga membentuk ikatan kepentingan antara pembeli dan penjual. Jika transaksi tersebut dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku oleh pihak-pihak yang terlibat, maka hak atas tanah akan pindah kepada pembeli. Proses peralihan hak ini dilakukan dengan sah di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berwenang untuk menyusun akta sebagai bukti autentik terhadap pemindahan hak tersebut.

Akta yang telah disusun oleh PPAT berperan menjadi suatu alat bukti bahwa pihak pembeli telah resmi dan sah menjadi pemilik terhadap hak atas tanah yang baru. Walaupun kepentingan pihak ketiga tidak selalu terlibat secara langsung dalam proses pengalihan hak itu, pendaftaran pengalihan hak tetap krusial sebagai alat untuk memperkuat posisi hukum pembeli terkait pihak ketiga yang mungkin memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Namun, perlu dipahami bahwa pendaftaran ini bukan merupakan syarat sahnya peralihan hak itu sendiri. Di transaksi jual beli tanah, penjual dan pembeli perlu mematuhi berbagai ketentuan, termasuk pembeli sebagai penerima hak yang harus memastikan bahwa tanah yang akan dibeli bebas dari sengketa, sedangkan penjual wajib memiliki wewenang hukum untuk mengalihkan hak tersebut di hadapan pihak berwenang, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum kepada semua pihak.⁹

Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah secara tidak resmi sering kali hanya didukung oleh selembur kuitansi sebagai bukti terjadinya transaksi, yang dikenal

⁹ Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, and Ayu Trisna Dewi, *Op.Cit* hlm.201

sebagai akta di bawah tangan. Seringkali masyarakat masih memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya (penjual). Akta di bawah tangan ini adalah suatu dokumen yang sudah dibuat dengan sengaja oleh para pihak dengan tujuan pembuktian, tanpa melibatkan pejabat publik, dan hanya ditandatangani oleh pihak-pihak terkait. Dengan kata lain, dokumen ini tidak dibuat di hadapan otoritas resmi, tetapi disusun secara pribadi antara pihak penjual dan pembeli.¹⁰

Kedua, didalam praktiknya, transaksi jual beli tanah kerap kali dilakukan secara lisan. Sebagai bukti pembayaran, pembeli biasanya menyerahkan kuitansi yang mencantumkan jumlah uang yang telah disepakati bersama penjual. Setelah pembayaran dilakukan, pembeli umumnya langsung menempati atau mulai menggarap tanah tersebut. Kuitansi tersebut tergolong sebagai alat bukti di bawah tangan, yang dapat memperoleh kekuatan hukum apabila ada tanda tangan yang tercantum di dalamnya diakui secara langsung oleh kedua belah pihak. Dalam kondisi tersebut, kepemilikan atas tanah dapat dianggap sah berpindah kepada pembeli.¹¹

Ketiga, bentuk lain dari transaksi jual beli tanah dilakukan dengan melibatkan Ketua RT atau Lurah sebagai pihak yang mengetahui proses tersebut. Dalam situasi ini, penjual dan pembeli sepakat mengenai harga tanah, kemudian melakukan transaksi di depan Ketua RT atau Lurah. Di lingkungan masyarakat Indonesia, terutama di Kelurahan Sawah Lebar, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu, masih banyak penduduk yang belum mengetahui keberadaan dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta* (Prenadamedia Group, 2016). hlm. 130

¹¹ Robiatul Adawiyah, "Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi", diunduh tanggal 1 Januari 2025 dari [\(DOC\) Keabsahan Jual Beli Tanah dengan Alat Bukti Kwitansi](#)

(PPAT). Oleh sebab itu, sejumlah masyarakat tetap memilih melaksanakannya transaksi jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang disaksikan oleh Lurah. Prosedur tersebut biasanya hanya dibuktikan dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran, dilengkapi tanda tangan kedua pihak di atas materai senilai Rp10.000, dan disaksikan oleh dua orang saksi.

Permasalahan ini di proses peralihan hak atas tanah kerap kali menimbulkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik, terutama ketika hak-haknya tidak diakui atau tidak terpenuhi, meskipun ia telah melaksanakan seluruh kewajibannya sesuai kesepakatan. Dalam situasi semacam ini, untuk memperoleh kembali hak-haknya, pembeli tersebut harus menempuh proses hukum yang panjang, yang tidak hanya memakan waktu tetapi juga menimbulkan beban biaya tambahan.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DALAM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (Studi Sengketa Di Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diuraikan permasalahan sebagai berikut :

- A. Bagaimana kedudukan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah ?
- B. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah (studi kasus di kelurahan sawah lebar kota Bengkulu) ?

C. Tujuan

Sehubungan dengan penulisan proposal ini, adapun tujuan dari penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui Bagaimana kedudukan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah.
2. Mengetahui Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah (studi kasus di kelurahan sawah lebar kota Bengkulu).

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian adalah :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian sangat diharapkan bisa memberikan ilmu pengetahuan dibidang hukum agraria terutama mengenai Perlindungan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Perjanjian Di Bawah Tangan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini sangat diharapkan mampu memberikan sumbangan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi masyarakat banyak secara luas, serta menjadi rujukan khusus bagi pembaca mengenai perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan, terutama dalam konteks sengketa yang muncul di Kelurahan Sawah Lebar, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu.

E. Penelitian Terdahulu

Kontrak jual beli atas kepemilikan tanah secara otomatis bisa menciptakan suatu hak dan tanggung jawab bagi setiap pihak yang terlibat. Dalam jual beli itu, ada beberapa elemen krusial yang harus dipenuhi, yaitu:

- Kehadiran subjek hukum, adalah pihak penjual dan pembeli
- Tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek yang diperjualbelikan dan harga yang disetujui
- Munculnya hak serta kewajiban antara kedua belah pihak, dimana elemen terpentingnya dari sebuah perjanjian jual beli terletak pada objek (barang) dan nilai (harga) yang menjadi landasan kesepakatan.

Dalam perjanjian jual beli, penting adanya kesepakatan dari antara pihak penjual dan pembeli mengenai objek yang diperjualbelikan serta harga yang disetujui bersama. Sebagai bagian dari kajian ini, penulis juga menyertakan studi terdahulu yang relevan sebagai referensi pembandingan, guna menyoroti perbedaan fokus dan pendekatan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang memiliki keterkaitan tema dan kemiripan permasalahan.

Tabel 1.1 Perbandingan Studi.

No	Nama	Judul	Fokus Studi	Persamaan	Perbedaan
1	Ambar Budhi sulistyawati	Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di	Dapat melakukan analisis serta mengetahui apa saja perlindungan hukum bagi	Artikel ini memiliki tujuan untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum yang	jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif

		Bawah Tangan	<p>para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian dibawah tangan terhadap jual beli tanah Letter C.</p>	<p>diberikan kepada pihak dalam melakukan perjanjian jual beli tanah Letter C yang dilakukan di bawah tangan. Perlindungan hukum bagi para pihak di perjanjian bawah tangan disebutkan secara khusus dalam klausula-klausula yang disetujui. Perlindungan hukum yang berada di luar perjanjian adalah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang masih berlaku hingga saat ini yaitu KUHPerdara dan undang-undang. Perlindungan hukum adalah suatu hal yang sangat penting dalam menjamin terpenuhnya hak-hak hukum</p>	<p>dan terapan dengan jenis pendekatan yang di terapkan merupakan metode hukum (pendekatan) undang-undang (<i>statute approach</i>)</p>
--	--	--------------	--	---	---

				seseorang.	
2	K. Hendra Mahesa, Muhamad JodiSetianto, Komang Febrinayanti Dantes	Perlindungan hukum dalam jual beli tanah di bawah Tangan berdasarkan undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokokPokok agraria	Dapat melakukan identifikasi dan analisis terhadap aspek perlindungan hukum Kepada pembeli dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan secara tidak resmi (dibawah tangan), dan untuk melakukan evaluasi terhadap dampak hukum apa saja yang akan dihadapi oleh pembeli dalam konteks transaksi, berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.	Sumber bahan hukum dari penelitian yaitu hukum yuridis normatif yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.	Penelitian hukum normatif yuridis merupakan jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini. Jenis penelitian ini merupakan suatu metode ilmiah untuk dapat mencari suatu kebenaran berdasarkan dimensi normatif dari logika ilmu hukum
3	Joko Sadewo	Perlindungan Hukum Bagi	mengetahui Bagaimana	Rumusan masalah yang	Penelitian ini dilakukan

		<p>Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan</p>	<p>Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, serta apa saja faktor yang bisa mendorong kalangan masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tersebut.</p>	<p>berbunyi “ Bagaimana a Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan ? “</p>	<p>agar bisa mendapatkan data-data sekunder melalui aturan-aturan tertulis, buku wajib ataupun buku referensi, majalah, surat kabar, dan internet yang berhubungan dengan topik yang akan dibahas, supaya mendapatkan pemahaman secara teoritis mengenai masalah yang akan disorot.</p>