

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perlindungan Hukum**

##### a. Pengertian Perlindungan Hukum

Pada umumnya, definisi perlindungan hukum dapat menghasilkan beragam tafsir. Namun, pada intinya, perlindungan hukum adalah suatu konsep di mana aparat penegak hukum, termasuk polisi, memiliki tanggung jawab untuk menerapkan peraturan hukum yang ada. Dalam konteks ini, hukum berperan secara tidak langsung untuk melindungi setiap ikatan hukum serta berbagai aspek kehidupan masyarakat yang diatur olehnya. Tujuan utama perlindungan hukum adalah untuk melindungi dan menegakkan hak asasi manusia yang mungkin telah dilanggar orang lain, dan untuk memastikan agar kalangan masyarakat bisa menikmati dan memanfaatkan haknya yang telah dijamin berdasarkan hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

Istilah "proteksi" secara umum memiliki makna sebagai bentuk perlindungan yang mencakup tindakan mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan melindungi dari ancaman atau kerugian. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata "proteksi" adalah sebagai tindakan konservasi, pemeliharaan, penjagaan, suaka, serta perlindungan fisik atau simbolik seperti bunker

---

<sup>12</sup> Bryan A Garner, *Black's Law Dictionary, West, St.*, Paul, MN 1376 (2009).

Adapun beberapa unsur penting yang terkandung dalam makna kata proteksi antara lain: Kata melindungi membagikan penafsiran terdapatnya aksi menutupi biar tidak nampak atau nampak, melindungi, memelihara, menjaga, menyelamatkan.

1. Melindungi diartikan sebagai suatu tindakan yang bertujuan untuk menutupi agar tidak terlihat atau diketahui, serta mengandung makna menjaga, memelihara, dan menyelamatkan sesuatu atau seseorang dari ancaman atau bahaya.
2. Proteksi, dalam konteks perlindungan hukum, mencerminkan suatu proses, metode, atau tindakan yang menyediakan tempat perlindungan. Artinya, proteksi hukum merupakan bentuk tindakan yang menciptakan kondisi aman bagi individu atau kelompok agar dapat berlindung dari pelanggaran hukum atau ketidakadilan.
3. Pelindung merujuk pada subjek atau alat yang memberikan perlindungan. Dalam hal ini, pelindung dapat berupa seseorang yang melakukan tindakan melindungi, atau alat atau sarana yang secara fungsional digunakan untuk memberikan keamanan atau keselamatan.
4. Terlindung menggambarkan kondisi atau sifat di mana seseorang atau sesuatu berada dalam keadaan tertutup atau tersembunyi

sehingga tidak terlihat dan terhindar dari potensi bahaya.

5. Lindungan menunjukkan adanya keadaan atau sifat terlindungi, baik yang terjadi sebagai hasil dari suatu tindakan aktif, maupun sebagai bentuk kondisi pasif dari situasi yang aman.
6. Memperlindungi berarti melakukan tindakan yang menyebabkan suatu pihak memperoleh perlindungan, yakni menjadikan atau menimbulkan situasi yang memungkinkan seseorang atau sesuatu berada dalam keadaan terlindungi.<sup>13</sup>

Adapun teori tentang perlindungan hukum berdasarkan dengan Teori Hukum Alam, pertama kali dirumuskan oleh para filsuf klasik seperti Plato, Aristoteles (siswa Plato), dan Zeno yang terkenal sebagai pencetus Stoikisme. Dalam perspektif hukum alam, hukum dipandang sebagai sesuatu yang bersumber dari kekuatan ilahi atau Tuhan, memiliki karakter universal dan abadi, serta tidak terlepas dari nilai-nilai moral. Hukum dalam perspektif ini bukan hanya kumpulan aturan formal, tetapi juga harus mencerminkan keadilan dan kebaikan moral yang bersifat hakiki mempunyai sifat yang cukup universal dan abadi, tidak dapat dipisahkan dari nilai-nilai moral. Harus mencerminkan keadilan dan kebaikan moral yang bersifat hakiki.<sup>14</sup>

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa teori tentang perlindungan hukum dibagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan hukum preventif memiliki tujuan untuk

---

<sup>13</sup> Bryan A Garner, Loc.Cit.

<sup>14</sup> Muhammad Al i n u r Hidayat, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (*Studi Kasus Putusan Nomor: 10/Pdt. G/2020/Pn Kng.*)" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023).

menghindari pelanggaran terhadap hak-hak warga negara dengan menyediakan ruang partisipasi lewat prosedur atau mekanisme pengawasan. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi pelanggaran hukum, melalui pemberian sanksi kepada pihak yang melanggar hukum sebagai upaya untuk memulihkan keadaan yang adil sebagaimana mestinya.<sup>15</sup>

Perlindungan hukum preventif merupakan jenis perlindungan hukum dirancang untuk menghindari terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum. Salah satu contohnya adalah ketika masyarakat diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat atau keberatan sebelum suatu peraturan atau keputusan ditetapkan oleh pemerintah. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang menggambarkan jaminan yang telah diberikan negara kepada seseorang atau individu guna melindungi dirinya dari potensi kerugian yang dapat timbul akibat tindakan yang bertentangan dengan hukum. Perlindungan ini mencakup dua bentuk utama, yakni perlindungan preventif dan represif, yang dilaksanakan oleh aparat atau lembaga berwenang guna memastikan terpenuhinya hak-hak konstitusional warga negara, khususnya dalam hal perlindungan atas jiwa dan raga. Secara esensial, perlindungan hukum mencerminkan fungsi fundamental dari hukum itu sendiri, yaitu sebagai instrumen untuk menciptakan keadilan, ketertiban sosial, kepastian hukum, kemanfaatan, serta perdamaian dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

---

<sup>15</sup> Ghina Nadiannisa'Nur Muhammad, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan (*Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019*)," 2021.

## **B. Kepastian Hukum**

Asas Kepastian Hukum memiliki arti sebagai prinsip dasar yang tertuang di dalam suatu sistem hukum yang memastikan bahwa hukum itu diterapkan dengan konsisten, adil, dan dapat diprediksi. Sejumlah pakar hukum memberikan penafsiran terhadap prinsip ini. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merujuk pada keadaan di mana hukum dapat berfungsi sebagai norma yang mengikat dan wajib ditaati. Fungsi utama hukum, dalam hal ini, adalah menciptakan ketertiban dalam masyarakat melalui aturan yang jelas dan dapat diberlakukan secara objektif. Kepastian hukum adalah suatu elemen yang tidak bisa dipisahkan dari hukum, terutama dalam hal yang berhubungan dengan norma hukum tertulis. Tanpa kepastian hukum, hukum bisa kehilangan fungsinya sebagai panduan perilaku yang dapat dipercaya oleh semua masyarakat.<sup>16</sup>

Kepastian hukum yaitu salah satu asas fundamental dalam sistem hukum yang memberikan jaminan atas kejelasan, ketegasan, dan konsistensi norma hukum yang berlaku. Asas ini menuntut agar norma hukum disusun secara jelas dan dapat dipahami sehingga mampu menjadi pedoman perilaku bagi masyarakat. Kepastian hukum tidak hanya menyangkut eksistensi aturan yang tertulis, tetapi juga berkaitan dengan jaminan bahwa hukum dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga setiap individu yang memiliki hak berdasarkan hukum dapat memperoleh hak tersebut melalui mekanisme yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam konteks hukum, kepastian hukum

---

<sup>16</sup> Lawrence M. Wriedman dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, (2011). Tesis berjudul Hukum yang Jelas Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok. hlm. 42.

berfungsi sebagai bentuk perlindungan yustisiabel terhadap tindakan yang tidak adil. Dengan kata lain, seseorang bisa memiliki harapan yang tepat terhadap pengaturan hukum dalam kondisi tertentu.

Kepastian hukum juga menuntut agar pemberlakuan hukum dilakukan secara objektif, tidak terpengaruh oleh kepentingan pribadi atau subjektivitas aparat penegak hukum. Untuk mewujudkan prinsip kepastian hukum secara optimal, setidaknya harus didukung oleh tiga unsur utama, yakni: substansi hukum yang mencerminkan kejelasan dan keadilan norma; aparat hukum yang profesional, jujur, dan berintegritas dalam menegakkan hukum; serta budaya hukum masyarakat yang mendukung kesadaran dan kepatuhan terhadap norma hukum yang berlaku.

Maria S.W. Sumardjono berpendapat bahwa kepastian hukum mencakup dua aspek penting, yaitu aspek normatif dan aspek empiris. Dari sisi normatif, kepastian hukum mensyaratkan adanya peraturan perundang-undangan yang memadai, baik secara substansial maupun operasional, untuk mendukung penyelenggaraan hukum secara adil dan terukur. Peraturan tersebut harus disusun secara sistematis, jelas, dan tidak multitafsir agar dapat memberikan kepastian bagi masyarakat dalam memahami dan menaati hukum.

Sementara itu, dari aspek empiris, kepastian hukum menuntut adanya implementasi peraturan perundang-undangan secara konsisten dan konsekuen oleh aparat negara dan sumber daya manusia yang berwenang. Pelaksanaan hukum yang tidak konsisten atau inkonsisten justru akan mengikis kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum itu sendiri dan pada akhirnya mereduksi nilai kepastian hukum yang

seharusnya diwujudkan. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya sebatas pada ketersediaan aturan tertulis, tetapi juga sangat bergantung pada efektivitas pelaksanaan hukum dalam praktik serta integritas aparat penegak hukum dalam menegakkan aturan secara adil dan tidak diskriminatif.<sup>17</sup>

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

#### **a. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Sebelum diterapkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada 24 September 1960, hukum agraria di Indonesia belum memiliki sifat unifikasi. Pada masa itu, terdapat dua bentuk hukum agraria yang berlaku secara berdampingan, yaitu hukum agraria yang tunduk pada KUH Perdata dalam hukum agraria yang tunduk terhadap hukum adat. Keberadaan dua sistem hukum ini mencerminkan adanya pengaruh hukum kolonial di satu sisi, dan hukum adat yang hidup dalam masyarakat di sisi lain. Hal ini mengakibatkan ketidakteraturan dan ketidakpastian hukum dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah. Dengan berlakunya UUPA, diupayakan pengaturan agraria yang lebih seragam dan berkeadilan, serta mewujudkan kepastian hukum dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia.<sup>18</sup> Hal ini dipengaruhi oleh masa hukum kolonial dan feodal

---

<sup>17</sup> Siti Halilah and Mhd Fakhurrahman Arif, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. II (2021).

<sup>18</sup> Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum Riau* 3, no. 01 (2012): 9132.

yang terjadi karena penjajahan Belanda selama kurun waktu yang lama, sehingga memengaruhi transisi hak kepemilikan tanah baik melalui Hukum Adat maupun Hukum Barat KUH Perdata, dalam konteks jual beli dan metode perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemilik tanah yang relevan.

Transaksi tanah pada umumnya adalah salah jenis pengalihan tentang hak atas tanah dari pihak satu ke pihak lain yaitu dari penjual kepada pembeli. Dalam ranah hukum, kontrak jual beli tanah merupakan perjanjian yang disusun berdasarkan kesepakatan para pihak, yang menciptakan hak dan kewajiban bagi kedua pihak. Dalam pelaksanaannya, transaksi jual beli tanah melibatkan dua aspek hukum dalam hukum perdata, yaitu hukum kebendaan yang mengatur hak atas tanah sebagai objek kebendaan, dan hukum perikatan yang mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak berdasarkan perjanjian yang disepakati.

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa, proses jual beli diyakini sebagai perikatan di mana penjual wajib memindahkan atau menyetujui pemindahan hak milik atas barang kepada pembeli, untuk balasan atas uang yang disepakati sebagai harga. Kesepakatan mengenai harga tersebut bersifat khusus dan hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, sehingga tidak serta merta berlaku bagi calon pembeli lainnya dengan alasan-alasan tertentu. Jika harga telah disepakati oleh kedua pihak, maka baik penjual maupun pembeli memiliki tanggung jawab hukum untuk melaksanakan apa yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian itu.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Hply Frans Preycy Bukit, “*Analisis Yuridis Mengenai Tanggungjawaban Perjanjian Jual Beli*

b. Jual beli menurut ketentuan Hukum Adat

Pada sistem Hukum Adat, konsep pengalihan secara yuridis sebagai bentuk pemenuhan kewajiban hukum dari pihak penjual tidak terdapat. Hal ini terjadi karena dalam Hukum Adat, transaksi jual beli tanah pada dasarnya dipahami agar pengalihan hak atas tanah kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pelunasan harga tanah yang telah disepakati. Ketentuan ini sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa hukum agraria nasional pada hukum adat. Dengan begitu, fondasi-fondasi, pemikiran, lembaga hukum, serta sistem hukum adat ditetapkan sebagai landasan utama dalam penerapan hukum pertanahan nasional. Tetapi hukum adat yang dimaksudkan adalah hukum adat yang sudah selesai diolah (disaring) dan ditingkatkan, sehingga kelemahan yang mungkin ada dalam penerapan aslinya telah dihapus untuk mencapai keselarasan dengan prinsip-prinsip hukum nasional.

Definisi jual beli tanah dalam hukum tanah nasional Indonesia mengacu pada arti jual beli sesuai dengan Hukum Adat. Penetapan Hukum Adat sebagai dasar utama dalam pembentukan hukum agraria nasional dinyatakan dalam konsiderans Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terutama bagian “berpendapat” huruf a, yang menegaskan: “jika berkaitan dengan apa yang dicantumkan pada pertimbangan sebelumnya maka harus adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar pada hukum adat mengenai tanah, yang

seederhana, dan memastikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia tanpa mengabaikan unsur-unsur yang berstandar pada hukum agama.” Ini mengindikasikan bahwa Hukum Adat menjadi sumber utama dalam pengembangan sistem hukum agraria nasional, sambil tetap memperhatikan prinsip kesederhanaan, kepastian hukum, dan hubungan dengan nilai-nilai keagamaan.<sup>20</sup>

Hukum adat yang ada di Indonesia sangat bervariasi dan setiap jenis memiliki kelebihan serta kekurangan. Dengan demikian, hukum adat yang digunakan sebagai landasan dalam penyusunan hukum agraria nasional disebut sebagai hukum adat yang sudah diseleksi atau disesuaikan (dikenal sebagai hukum adat yang telah diinkorporasi dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu hukum adat yang telah dihilangkan kelemahan-kelemahannya serta diberi tambahan unsur-unsur yang diperlukan agar bisa diterapkan secara luas di seluruh daerah Indonesia. terjadinya hukum adat dalam hukum agraria nasional dilakukan berdasarkan syarat dan batasan tertentu yang telah disesuaikan terhadap kebutuhan pembangunan nasional, yang berlandaskan nilai-nilai Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam sudut pandang Hukum Adat, transaksi proses jual beli tanah dikatakan menjadi tindakan hukum yang direalisasikan melalui pemberian hak atas tanah dari penjual kepada pembeli secara permanen, yang dilaksanakan secara bersamaan dengan penyerahan imbalan tanah oleh pembeli kepada

---

<sup>20</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Sinar Grafika, 2021). hlm. 20.

penjual. Dalam praktik komunitas yang mematuhi Hukum Adat, transaksi penjualan tanah dilakukan dengan jelas dan secara tunai. Istilah terang merujuk pada pelaksanaan transaksi yang dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat adat, seperti Ketua Adat atau Kepala Desa, guna memberikan legitimasi dan pengakuan sosial. Sementara itu, tunai berarti bahwa proses pengalihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli ke penjual dilakukan secara serempak, dalam satu waktu dan tempat.

Dampak dari penerapan persyaratan terang dan tunai dalam transaksi tanah berdasarkan Hukum Adat adalah bahwa transaksi tersebut tidak bisa dibatalkan, karena jual beli tanah tidak dianggap sebagai perjanjian dalam arti perikatan, melainkan sebagai tindakan hukum yang secara langsung dan segera mengalihkan kekuasaan yuridis atas tanah. Oleh karena itu, makna tunai dalam konteks ini tidak selalu berarti pelunasan harga secara penuh pada saat transaksi, melainkan dapat pula diartikan sebagai pembayaran sebagian dengan pengakuan sebagai pelunasan. Jika kemudian terjadi wanprestasi, misalnya pembeli tidak melunasi sisa harga tanah, maka penjual tidak dapat menggugat berdasarkan asas perikatan dalam hukum utang-piutang.

Pada sistem hukum adat, suatu transaksi proses jual beli tanah termasuk pada kategori hukum kebendaan, terutama berkaitan dengan hukum benda tetap atau hukum pertanahan, dan tidak dianggap sebagai bagian dari hukum perikatan atau hukum kontrak. Hal ini disebabkan oleh karakteristik hukum adat yang menitikberatkan pada peralihan hak secara riil dan langsung, bukan melalui

proses kontraktual sebagaimana lazim dalam sistem hukum perdata Barat.

Transaksi tanah berdasarkan hukum adat tidak dianggap sebagai perjanjian, sehingga tidak mengikat pihak-pihak untuk dilakukannya transaksi jual beli tersebut.

- a. Dalam perspektif Hukum Adat, jual beli tanah tidak melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban sebagaimana dalam perjanjian secara umum, namun hanya merupakan tindakan hukum yang bersifat menyerahkan dan mengalihkan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Dengan demikian, jika dalam praktiknya pembeli hanya membayar sebagian dari harga yang telah disetujui dan kemudian tidak menyelesaikan pembayaran sisanya, penjual tidak memiliki landasan hukum untuk mengajukan tuntutan atas sisa pembayaran tersebut. Hal ini disebabkan karena transaksi tersebut tidak mengandung unsur perikatan yang menimbulkan kewajiban hukum antara para pihak, melainkan hanya berfokus pada peralihan hak yang dilaksanakan secara nyata dan seketika.
- b. Bentuk-bentuk dari transaksi tanah pada hukum adat meliputi antara lain yaitu:<sup>21</sup>
  - a. Jual Lepas

Jual lepas adalah jenis pengalihan hak tanah yang dilakukan secara jelas dan kontan, yang mengakibatkan

---

<sup>21</sup> Siska Lis Sulistiani and M E Sy, *Hukum Adat Di Indonesia* (Bumi Aksara, 2021).

putusnya semua hubungan hukum antara penjual dan tanah yang dijual. Dalam praktiknya, jual lepas adalah transaksi pemindahan hak atas tanah secara permanen dari pihak pertama kepada pihak kedua. Pihak penjual berkewajiban memberikan objek tanah kepada pembeli, sementara pembeli berkewajiban melakukan pembayaran secara tunai sebagai imbalan atas tanah yang diterima.

b. Jual Gadai

Jual gadai yaitu suatu tindakan hukum dengan mencakup pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga dengan cara yang jelas dan kontan. namun memberikan hak kepada pihak yang mengalihkan tanah (penjual gadai) untuk menebus kembali tanah tersebut pada waktu tertentu. Umumnya, praktik ini terjadi ketika pemilik tanah membutuhkan dana mendesak dan menjaminkan tanah miliknya ke pihak lain (pembeli gadai) dengan menerima sejumlah uang. Setelah mampu, penjual gadai berhak untuk menebus tanah tersebut kembali, dan pembeli gadai wajib mengembalikan kepemilikannya.

c. Jual Tahunan

Penjualan tahunan adalah jenis kesepakatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat tidak permanen.

Dalam praktiknya, lahan diberikan kepada pihak lain untuk periode tertentu dengan pembayaran sejumlah uang. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, hak atas tanah secara otomatis kembali kepada pemilik semula tanpa perlu melalui proses hukum lanjutan. Bentuk ini menyerupai sewa menyewa namun menggunakan istilah dan struktur hukum adat.

d. Jual Gangsur

Dalam jual gangsur, meskipun hak atas tanah telah pindah ke pembeli, tanah itu masih dikuasai oleh penjual, yang masih memegang hak penggunaan atas tanah itu. Hak pakai ini bukan berasal dari status hukum adat sebagai warga masyarakat hukum adat, melainkan hasil dari kesepakatan antara penjual dan pembeli. Dengan demikian, jual gangsur menimbulkan hak ganda: hak milik dipegang oleh pembeli, namun hak pakai tetap berada pada penjual selama masa tertentu.

e. Jual Beli dengan Cicilan

Transaksi jual beli secara cicilan merupakan bentuk transaksi yang berkembang meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). M. Yahya Harahap memberikan

pendapatnya bahwa jual beli cicilan adalah jenis transaksi jual beli kredit, di mana pembeli harus membayar harga tanah secara bertahap (termijn). Penjual ada hak untuk membatalkan perjanjian yang sudah disepakati.<sup>22</sup>

Perdagangan tanah dalam konteks Hukum Tanah Nasional berlandaskan asas-asas Hukum Adat, seperti diatur di Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA). Sesuai Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, pengalihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). peraturan lebih lanjut tentang bentuk, isi, dan prosedur pembuatan akta dalam PP Nomor 24 Tahun 2016. Berdasarkan Pasal 12, akta pengalihan hak harus memenuhi ketentuan formil dan materiil sebagai dasar pendaftaran perubahan data hukum mengenai tanah di kantor pertanahan.<sup>23</sup>

- PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

PPAT bisa menolak pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dalam sejumlah kondisi tertentu. Penolakan ini dilakukan apabila:

1. Untuk lahan yang telah terdaftar atau unit rumah susun, tidak diserahkan sertifikat asli atau ada ketidaksesuaian dengan informasi di Badan Pertanahan.

---

<sup>22</sup> Muhammad Syahrudin, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah Yang Diperjanjikan," *Lex Privatum* 10, No. 5 (2022).

<sup>23</sup> Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997."

2. Untuk lahan yang belum didaftarkan, tidak dilampirkan surat bukti atas hak milik (Pasal 24 ayat (1)) atau surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan penguasaan tanah oleh pihak yang bersangkutan (Pasal 24 ayat (2))
3. Tidak ada surat pernyataan bahwa tanah belum memiliki sertifikat dari Kantor Pertanahan, atau dari pemegang yang disahkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan;
4. Salah satu pihak atau saksi tidak memenuhi kriteria hukum untuk melakukan atau menyaksikan tindakan hukum;
5. Tindakan hukum diambil berdasarkan surat kuasa mutlak yang pada dasarnya mengandung perpindahan hak;
6. Persetujuan dari pejabat atau lembaga yang berwenang belum didapatkan, meskipun diwajibkan oleh regulasi yang ada;
7. Objek tindakan hukum sedang dipersengketakan berkaitan dengan data fisik atau yuridis, atau melanggar peraturan hukum lainnya.

Penolakan PPAT dengan membuat akta harus diinformasikan secara tertulis terhadap semua pihak dengan disertai alasan yang jelas. Supaya peralihan hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang solid, tindakan hukum tersebut perlu didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah serta sertifikat. Pencatatan ini akan menghasilkan dokumen yang menunjukkan bukti hak yang valid. Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016, pemindahan hak atas tanah atau satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemindahan ke dalam perusahaan, serta metode pemindahan

hak lainnya (kecuali lelang) hanya bisa didaftarkan jika didukung oleh akta yang disusun oleh PPAT berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **D. Perjanjian Di Bawah Tangan**

Perjanjian di bawah tangan meliputi *Akta Waarmerken*, yaitu dokumen yang disusun dan ditandatangani oleh para pihak tanpa intervensi pejabat publik, lalu dicatat di notaris. Notaris bukan memiliki tanggung jawab terhadap isi maupun keabsahan tanda tangan yang tertera dalam dokumen itu. Akta di bawah tangan biasanya meliputi dokumen seperti perjanjian pinjaman, kontrak sewa, tanda terima, dan berkas lain yang disusun berdasarkan kesepakatan pribadi antara para pihak.<sup>24</sup>

Pada proses pembuatan akta di bawah tangan, kehadiran saksi yang melihat penandatanganan atau cap jempol oleh pihak-pihak yang terlibat sangatlah krusial. Keberadaan saksi ini menjadi penting jika di masa depan muncul perselisihan atau salah satu pihak membantah isi perjanjian. Pernyataan saksi dapat diterapkan dalam pengadilan untuk mengevaluasi keabsahan perjanjian tersebut dan berfungsi sebagai bukti yang menentukan apakah akta di bawah tangan sah atau tidak.

Akta di bawah tangan yaitu jenis dokumen perjanjian yang disusun dan ditandatangani secara langsung oleh pihak-pihak yang terlibat, tanpa kehadiran atau partisipasi dari pejabat publik yang memiliki wewenang, seperti notaris. UU ini

---

<sup>24</sup> Clara Ivena Tampanguma, "Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan," *Lex Privatum* 9, no. 11 (2021).

umumnya dipakai dalam hubungan sipil, contohnya dalam perjanjian pinjam meminjam, penyewaan, dan transaksi lainnya yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan sukarela para pihak.

Pasal 1857 KUHPer disebutkan jika akta di bawah tangan tidak dibantah oleh pihak yang menandatangani, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik. Artinya, selama tidak terdapat keberatan atau sanggahan terhadap kebenaran isi atau keaslian tanda tangan, maka akta di bawah tangan bisa dipakai menjadi alat bukti yang valid dan kuat dalam proses pembuktian di pengadilan.

Meskipun akta di bawah tangan tidak memiliki bentuk serta syarat formal seperti akta otentik, keberadaannya tetap memiliki nilai hukum asal dibuat dengan itikad baik dan disetujui secara sah oleh para pihak. Jika terjadi sengketa, akta tersebut dapat berfungsi sebagai bukti, terutama jika didukung oleh saksi atau bukti lain yang memperkuat kebenarannya. Selaras pada Pasal 1867 KUH-perdata yang menyebutkan “Pembuktian secara tertulis dilakukan menggunakan dokumen-dokumen resmi maupun dengan tulisan tangan”. Penekanan dari pasal itu menunjukkan bahwa akta di bawah tangan juga dibutuhkan, namun akta di bawah tangan bukan memiliki kekuatan hukum yang tinggi. Akta di bawah tangan diakui dalam KUH-perdata, di mana Pasal 1320 KUH-perdata menetapkan ada beberapa syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan syarat sah yang disebutkan, bisa diartikan jika sebuah akta yang belum disusun oleh dan di hadapan PPAT masih dianggap sah selama semua pihak sepakat dan sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Sebuah perjanjian muncul dari kesepakatan, terbentuknya perjanjian disebabkan oleh niat dari pihak-pihak terkait untuk mengungkapkan keinginan yang disepakati untuk dituangkan ke dalam perjanjian mengikat kedua pihak yang telah melakukan kesepakatan tersebut. Hal ini berfungsi sebagai pedoman untuk merumuskan pernyataan kehendak atau niat itu.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Clara Ivena Tampanguma, Loc. It.