



Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Muhamad Shaufi .Y¹, Djoni Sumardi Gozali²

Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: muhammadshaufi.y@gmail.com

Article received: 26 Mei 2025, Review process: 07 Juni 2025

Article Accepted: 28 Juni 2025, Article published: 20 Juli 2025

ABSTRACT

Underhand land sale transactions are still commonly practiced in Indonesian society, mainly due to cost efficiency and simpler procedures. However, such transactions often raise legal issues, especially when they fail to meet the principles of clarity and cash payment as required by both customary and positive law. This study aims to analyze the validity of land sale agreements conducted without official deeds before authorized land deed officials (PPAT), and to examine the precautionary principle as a form of legal protection for bona fide purchasers. The research uses a normative juridical approach by reviewing primary, secondary, and tertiary legal materials. The findings indicate that while land sales under customary law are deemed valid if they satisfy the principles of clarity and cash, the absence of either element may render the agreement void. Legal protection for bona fide buyers is still recognized, particularly when there are concrete actions and social acknowledgment of the transaction. The precautionary principle plays a crucial role in preventing future disputes and ensuring legal certainty in every stage of land sales.

Keywords: Land Sale, Underhand Transaction, Customary Law, Bona Fide Purchaser

ABSTRAK

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan praktik yang masih banyak terjadi di tengah masyarakat Indonesia, terutama karena alasan efisiensi biaya dan kemudahan proses. Namun, praktik ini seringkali menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika tidak memenuhi asas terang dan tunai sebagaimana diatur dalam hukum adat maupun hukum positif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta resmi di hadapan PPAT serta menelaah prinsip kehati-hatian sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun jual beli tanah berdasarkan hukum adat dinyatakan sah jika memenuhi asas terang dan tunai, namun ketidakterpenuhan salah satu unsur tersebut dapat menyebabkan batalnya perjanjian. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tetap diakui, khususnya jika terdapat upaya konkret dan pengakuan sosial dalam proses transaksi. Prinsip kehati-hatian menjadi sangat penting untuk mencegah potensi sengketa dan menjamin kepastian hukum dalam setiap tahapan jual beli tanah.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Di Bawah Tangan, Hukum Adat, Itikad Baik

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Hampir seluruh aktivitas manusia dilakukan di atas tanah, baik untuk tempat tinggal, usaha, maupun pemakaman. Hubungan manusia dengan tanah bersifat fungsional dan emosional sehingga menempatkan tanah sebagai objek strategis dalam pembangunan dan kehidupan sosial. Dalam hukum agraria nasional, tanah diposisikan sebagai bagian dari permukaan bumi yang memiliki nilai hukum, sosial, dan ekonomi, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut sebagai hak atas tanah (Harsono, 2003).

Namun, dalam praktiknya, terjadi berbagai permasalahan seputar jual beli tanah yang dilakukan secara tidak formal atau dikenal sebagai jual beli tanah di bawah tangan. Praktik ini umumnya terjadi karena keinginan menghindari proses birokrasi yang rumit atau biaya tambahan yang timbul dari pengurusan akta otentik. Meskipun praktik ini banyak dilakukan masyarakat, status hukum dari jual beli tersebut sering kali menjadi persoalan, terlebih ketika tidak memenuhi asas-asas yang telah ditentukan oleh hukum nasional maupun hukum adat. Permasalahan muncul saat transaksi tidak dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta tidak memenuhi unsur terang dan tunai.

Dalam konteks hukum adat, jual beli tanah tetap dianggap sah apabila dilakukan secara terang (di hadapan saksi) dan tunai (dibayar lunas saat transaksi). Sebaliknya, menurut sistem hukum positif, untuk menjamin kepastian hukum, peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan dengan akta otentik dan didaftarkan di kantor pertanahan. Hal ini menimbulkan dualisme dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, di mana masyarakat adat lebih mengedepankan nilai kebiasaan lokal, sementara hukum formal mengedepankan aspek legalistik. Ketidaksihinggaan antara kedua sistem ini sering kali memicu konflik hukum, terutama ketika terjadi sengketa antara ahli waris atau pihak ketiga yang tidak mengakui jual beli tersebut.

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang penting dalam jual beli tanah adalah terhadap pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang telah membayar dan menerima objek jual beli dengan itikad baik namun tidak memiliki bukti legal formal kerap kali dirugikan. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian dalam proses jual beli tanah menjadi krusial. Pembeli harus melakukan verifikasi menyeluruh terhadap legalitas penjual, status hak atas tanah, serta keabsahan dokumen yang menyertainya. Kurangnya kehati-hatian dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan kerugian di kemudian hari, terlebih bila pihak penjual atau ahli waris membatalkan transaksi secara sepihak.

Permasalahan semakin kompleks ketika transaksi dilakukan secara bawah tangan dan para pihak yang melakukan perjanjian meninggal dunia sebelum proses legalisasi selesai. Dalam kasus seperti ini, ahli waris dari pihak penjual terkadang tidak mengakui transaksi sebelumnya, meskipun terdapat bukti berupa

kwitansi atau penyerahan sertifikat. Kondisi ini memunculkan pertanyaan mengenai kekuatan hukum dari jual beli tanah bawah tangan dan perlindungan terhadap pihak pembeli yang telah menunjukkan itikad baik serta telah melakukan tindakan nyata sesuai perjanjian awal. Hukum nasional pun dituntut memberikan jaminan perlindungan secara adil tanpa mengesampingkan realitas sosial masyarakat adat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif asas terang dan tunai, serta menelaah prinsip kehati-hatian pembeli sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam praktik jual beli tanah secara nonformal.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang bertumpu pada studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder mencakup pendapat para ahli, buku, serta artikel ilmiah yang mendukung analisis. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia digunakan untuk memperjelas konsep-konsep hukum yang dibahas. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus guna mengkaji ketentuan normatif yang berlaku serta menganalisis kasus konkret terkait praktik jual beli tanah di bawah tangan untuk memperoleh pemahaman komprehensif terhadap perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik (Marzuki, 2010).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Asas Tunai Dan Terang Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum ialah peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini mengakibatkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah yang beralih pada pewaris. (Sutedi, 2007) Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah tidak lagi dipahami semata sebagai perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata, melainkan sebagai bentuk perbuatan hukum pemindahan hak atas

tanah. Hal ini tercermin dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, dimana hak milik dapat beralih (karena peristiwa hukum, misalnya waris) maupun dialihkan (karena perbuatan hukum, misalnya jual beli, hibah, tukar-menukar).

Istilah "jual beli" secara eksplisit hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yang membahas jual beli hak milik, sedangkan dalam pasal-pasal lain digunakan istilah "peralihan hak". Karena UUPA mendasarkan diri pada Hukum Adat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5, maka jual beli tanah dalam perspektif hukum tanah nasional dipahami berdasarkan prinsip-prinsip Hukum Adat, khususnya asas terang dan tunai, yang telah disesuaikan agar tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Selanjutnya, sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses peralihan hak atas tanah secara yuridis harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT, sebagai bentuk *juridische levering* atau penyerahan secara hukum. Hal ini merupakan bagian dari upaya menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. UUPA juga menegaskan bahwa negara, melalui kewenangannya (Pasal 2 ayat 2), berperan penting dalam mengatur peruntukan, penggunaan, serta hubungan hukum atas tanah. Dalam konteks tersebut, pendaftaran tanah menjadi mekanisme utama untuk memberikan kepastian hukum. Pendaftaran ini dilakukan melalui dua cara:

- a) Pendaftaran sistematis: dilakukan serentak atas semua objek tanah dalam suatu wilayah tertentu, atas inisiatif pemerintah.
- b) Pendaftaran sporadis: dilakukan atas permintaan individu yang berhak terhadap tanah tersebut.

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan diperkuat dengan PP 24 Tahun 1997 bertujuan memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak, serta menjadi bagian dari sistem hukum pertanahan nasional yang bersifat *rechskadaster*, yaitu pendaftaran yang menekankan pada kepastian hukum dan kepastian hak.

2. Jual beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas "konsekualisme" yang menjawai hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat yaitu sepakat mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang harga dan barang, maka lahirlah jual beli yang sah. Tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam buku III bagian kedua (dari pasal 1320 sampai dengan pasal 1337) KUHPperdata. Syarat-syarat yang dimaksud untuk sahnya suatu perjanjian tercantum dalam pasal 1320 KUHPperdata, ditentukan 4 (empat) syarat :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Apabila salah satu dari keempat unsur tersebut diatas tidak terpenuhi maka terjadi cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (untuk syarat subyektif) atau batal demi hukum (untuk syarat obyektif). Tanah menurut hukum perdata barat termasuk ke dalam benda tidak bergerak yang diatur dalam KUHPerdata buku II tentang kebendaan, sedangkan mengenai jual beli diatur dalam KUHPerdata buku III tentang perikatan. Jual beli tanah menurut hukum barat, khususnya bagi tanah-tanah hak barat, berlaku ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata buku III.(Subekti R, 1985) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), pengaturan mengenai hukum perikatan terdapat dalam Buku III, mulai dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456. Namun, KUHPerdata tidak secara tegas memberikan definisi tentang apa itu perikatan, melainkan hanya menjelaskan tujuannya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1234 KUHPerdata:

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."

Untuk memahami arti dari perikatan secara lebih jelas, para ahli hukum memberikan batasan sebagai berikut, menurut Subekti perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak, di mana pihak satu (kreditur) dapat menuntut sesuatu dari pihak lain (debitur), dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhinya.(Subekti R, 1984) Didalam pasal 1233 KUHPerdata, perikatan dibagi menjadi dua golongan, yaitu:

- 1) Perikatan yang bersumber pada perjanjian ;
- 2) Perikatan yang bersumber pada Undang-Undang.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila kita membicarakan masalah perjanjian, maka akan tidak terlepas kaitanya dengan masalah perikatan, sebab antara perikatan dengan perjanjian mempunyai hubungan yang sangat erat. Penulis mengatakan demikian karena perjanjian merupakan salah satu sumber terbitnya suatu perikatan

3. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia

Hukum Tanah Adat merupakan aturan yang mengatur kepemilikan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat hukum adat. Tanah adat telah dikuasai oleh masyarakat sejak dahulu dan memiliki arti penting dalam kehidupan masyarakat, terutama di negara agraris seperti Indonesia. Hukum Tanah Adat bersifat komunalistik-religius, artinya tanah dimiliki bersama berdasarkan nilai adat dan kepercayaan. Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Tahun 1960, di Indonesia berlaku dua sistem hukum tanah, yaitu:

- 1) Hukum Tanah Adat: tidak tertulis, berlaku untuk masyarakat asli Indonesia.
- 2) Hukum Tanah Barat: tertulis, bersifat individualistik dan liberal, berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing.

Dualisme ini menimbulkan ketidak teraturan, sehingga UUPA hadir sebagai bentuk unifikasi hukum tanah di Indonesia. Dalam Hukum Adat, jual beli

hak atas tanah dikenal dengan istilah “jual lepas” yang memiliki sifat terang dan tunai. Artinya, proses jual beli dilakukan secara langsung di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, dan pembayaran dilakukan sekaligus lunas pada saat transaksi. Menurut Budi Harsono, jual beli tanah dalam Hukum Adat bukanlah perjanjian obligatoir seperti dalam hukum perdata, melainkan perbuatan pemindahan hak secara langsung disertai pembayaran penuh. Tidak dikenal istilah penyerahan yuridis karena jual beli itu sendiri sudah merupakan peralihan hak atas tanah. Sebagai bukti telah terjadi transaksi, dibuat surat jual beli tanah yang ditandatangani penjual dan pembeli serta disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa. Surat ini berfungsi untuk menjamin keabsahan status tanah dan pemilikinya, meskipun kehadiran perangkat desa bukan syarat mutlak sahnya transaksi.

4. Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah Adat

Pada Masyarakat Hukum Adat, jual beli tanah dan bangunan harus dilaksanakan berdasarkan asas terang dan tunai.(Soekanto & Soleman B, 2011) Asas terang merupakan asas yang mengatur bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutup-tutupi. Asas tunai adalah asas penyerahan hak serta pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang bersamaan. Asas terang dan tunai yaitu berarti perbuatan hukum harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Sedangkan tunai berarti pembayaran serta pengalihan hak harus dilakukan pada saat bersamaan. Asas tunai ini menjadi pembeda dalam melakukan pengalihan hak atas tanah diantara hukum adat dan KUHPperdata. Dalam ketentuan KUHPperdata, pelunasan dan penyerahan objek (levering) tidak harus dilakukan dalam waktu yang sama.(Sailan & Erwiningsih, 2019) Pembayaran oleh pihak pembeli kepada penjual yang dikatakan “tunai”, mengandung dua kemungkinan :

- a) Dibayar seluruhnya pada saat terjadi jual beli atau;
- b) Baru dibayar sebagian (belum lunas).

Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh piha ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Meskipun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah apabila sudah memenuhi unsur :

- 1) Penyerahan secara yuridis, dan
- 2) Telah dibayar sebagian.

5. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah

Perlindungan terhadap pembeli sangatlah penting. Dijelaskan dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang salah satunya menerangkan bahwa: “Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 November 1958 No.242 k/Sip/1958, menegaskan bahwa jual beli dengan adanya itikad baik (dilakukan dengan bantuan kepala desa setempat) harus dianggap sah, meskipun andaikata jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan

Peraturan-Peraturan yang ditetapkan oleh Hukum Adat.” Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terhadap setiap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang hak terakhir apabila perjanjian jual beli dilakukan berdasarkan Hukum Adat dan selama jual beli tersebut diakui oleh pihak-pihak yang melakukannya maka telah dilindungi oleh ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia juga memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas setiap transaksi jual beli yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat adalah merupakan perjanjian sah, akan tetapi untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah akan mengalami kesulitan. Oleh karenanya diwajibkan setiap orang untuk melakukan jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini dimaksud agar tujuan dilakukannya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran jual belinya pada kantor Pertanahanya dapat terlaksana.

Asas Kehati-Hatian Dalam Praktik Jual Beli Tanah

1. Pengertian Asas Kehati-Hatian

Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *Prudential Principles* yang diartikan sebagai prinsip kehati-hatian yang diambil dari Bahasa Inggris “*Prudent*” yang artinya ‘bijaksana atau berhati-hati’ Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip *Prudence*. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Click or tap here to enter text. Dari teori *Prudence* yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa *Prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar. (Ibrahim & P. Lindawaty S. Sewu Hassanain Haykal, 2013) Dari beberapa doktrin mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

2. Prinsip Kehati-Hatian Pembeli Yang Beritikad Baik (*Duty Of Care*)

Jual beli tanah secara bawah tangan adalah transaksi yang dilakukan tanpa akta otentik dari pejabat berwenang (PPAT), biasanya hanya dihadiri oleh kepala desa atau kepala adat sebagai bentuk legitimasi menurut hukum adat. Alasan utamanya adalah efisiensi biaya. Meskipun sah menurut hukum adat, jual beli bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pembaruan data kepemilikan tanah sesuai ketentuan Pasal 26 UUPA dan PP No. 18 Tahun 2021 yang mensyaratkan akta otentik dan pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hukum. Berdasarkan Pasal 19, 23, dan 26 UUPA, setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan agar memperoleh perlindungan hukum dan bukti sah

kepemilikan. Jika jual beli dilakukan di bawah tangan, maka meskipun diakui oleh para pihak, tidak dapat digunakan untuk proses balik nama atau pembuatan sertifikat, dan menyulitkan pembuktian hukum atas kepemilikan. Click or tap here to enter text.

Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah, meskipun belum banyak disinggung secara eksplisit, menjadi indikator penting untuk menilai niat baik pembeli, terutama agar tidak timbul sengketa di kemudian hari. Sebelum untuk melakukan pembelian sebidang tanah, maka perlu dilakukan secara kehati-hatian, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat merugikan pembeli dimasa yang datang karenanya kurang kehati-hatian dalam pembelian tanah. Ada dua hal yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menjual belikan tanah. Hal pertama dalam melakukan jual beli tanah adalah calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah tersebut. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut, tetapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, atau tanah tersebut diperoleh setelah masa perkawinan, maka harus mendapatkan izin dari pihak lain atau istri dalam menjual tanah tersebut.

Hal kedua adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahawa seseorang berhak terhadap suatu hak atas tanah akan tetapi orang tersebut tidak memiliki kewenangan kalau tidak dipenuhi dengan syarat tertentu, misalnya tanah tersebut dimiliki oleh anak dibawah umur atau dimiliki seseorang yang berada dibawah pengampuan. Hal ketiga adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa penjual atau pembeli, mungkin bertindak sendiri atau menjalankan kuasa. Click or tap here to enter text. Baik penjual maupun pembeli beritindak diri sendiri maupun melalui kuasa, hal ini harus diperjelas karena menyangkut identitas. Adapun yang perlu dipersiapkan dalam melakukan jual beli tanah ialah :

- a) Melakukan analisa terhadap surat-surat yang bersangkutan dengan tanah yang akan menjadi objek jual beli tersebut.
- b) Melakukan kesepakatan kedua belah pihak terkait harga yang akan dilakukan jual beli tersebut.
- c) Melakukan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT di wilayah tanah tersebut.
- d) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Adapun tata cara pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesaautunya, tentang tanah dan harganya.
- 2) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT.

- 3) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum bersertifikat, maka harus menghadirkan Kepala Desa atau Kepala adat untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang dijual tersebut memang sah secara hukum adalah milik penjual dan berwenang untuk menjualnya.
- 4) Dalam tanah yang sudah bersertifikat maka dihadirkan dua orang saksi, tidak harus kepala desa ataupun kepala adat akan tetapi dilaksanakan dihadapan PPAT.
- 5) Apabila tanah yang dijual telah bersertifikat, maka penjual harus menyerahkan sertifikat tersebut, dan apabila belum bersertifikat maka harus dibuatkan surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.

Setelah PPAT merasa cukup untuk persyaratan, dan tidak ada halangan dari kedua belah pihak maka tanah tersebut dapat diperjual belikan sehingga mendapatkan Akta Jual Beli sebagai bukti Otentik terhadap Jual beli tanah tersebut

SIMPULAN

Kesimpulan, jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat tanpa kehadiran PPAT tetap sah selama memenuhi asas terang dan tunai, namun dalam kasus yang dikaji, jual beli di bawah tangan dinyatakan tidak sah karena tidak terpenuhinya unsur terang. Dalam hukum positif Indonesia, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan hal fundamental dan didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung serta Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Perlindungan ini diberikan jika pembeli menunjukkan itikad baik, seperti melibatkan kepala adat atau kepala desa dalam transaksi. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian sangat penting diterapkan dalam setiap tahap jual beli, mulai dari verifikasi status tanah hingga pembuatan akta dan sertifikat, guna menghindari sengketa dan memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

DAFTAR RUJUKAN

- Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (p. 218). Djambatan.
- Harsono, B. (2003). *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya: Vol. Jilid I* (Bagian Pertama, p. 18). Djambatan.
- Ibrahim, J., & P. Lindawaty S. Sewu Hassanain Haykal. (2013). Prinsip Kehati-hatian Dalam Konsistensi penerbitan Kebijakan PPAP Sebagai Upaya menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat. *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi*, 14 No. 1, 1-3.
- M. Arba. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum* (p. 93). Kencana Prenada Media Group.
- Perangin, E. (1987). *Praktek Jual beli Tanah* (p. 4). Rajawali Pers.
- R. Subekti, & R. Tjitrosudibio. (1994). *Terjemahan KUH perdata* (p. 306). Pradnya Paramita.

- Sailan, F. Z., & Erwiningsih, W. (2019). *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan* (p. 45). FH UII Press.
- Sjaifurrachman, & Adjie, H. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (p. 99). Mandar Maju.
- Smith, A., & Keraf, S. (1996). *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah* (p. 107). Kanisius.
- Soekanto, S., & Soleman B. (2011). *Hukum Adat Indonesia* (p. 189). PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti R. (1984). *Hukum Perjanjian* (Cetakan ke sembilan, p. 1). Intermasa.
- Subekti R. (1985). *Kitab Undang-Undang Perdata, Burgerlijk Wet Book* (p. 291). Pradya Pratama.
- Sutedi, A. (2007). *Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (p. 58). Sinar Grafika.
- Usman, R. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia* (p. 19). Gramedia Pustaka Utama.
- Utomo, H. I. W. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (p. 13). Kencana.