



## **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan**

**Ni Kadek Intan Wiradewi<sup>1</sup>, Anak Agung Ayu Intan Puspawati<sup>2</sup>,  
Putu Eva Ditayani Antari<sup>3</sup>, Anak Agung Ayu Ngurah Sri Rahayu Gorda<sup>4</sup>**

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia

Email Korespondensi: [intanwiradewi@gmail.com](mailto:intanwiradewi@gmail.com)

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 01 Januari 2026

### **ABSTRACT**

*This research aims to identify and analyze legal issues that arise in land sale-and-purchase transactions conducted through private agreements. Using an empirical approach, the study collects data through document review and analysis of relevant legal issues. The research findings indicate that many buyers face legal uncertainty due to the absence of an authentic deed, which may result in disputes in the future. In addition, the study reveals that approximately 40% of respondents experienced breach of contract by the seller, often caused by a lack of understanding regarding the rights and obligations contained in the agreement. Another issue identified is inadequate proof of payment, which further weakens the buyer's legal position. The research also shows that compliance with legal regulations is often neglected, creating legal risks for both parties. Limited legal awareness in society is a major contributing factor to these problems. The study concludes that the use of an authentic deed in land sale-and-purchase transactions is essential to ensure legal certainty and provide protection for buyers, as well as the need to improve public understanding of relevant legal aspects.*

**Keywords:** Land Sale-and-Purchase Transactions, Private Agreement, Legal Issues

### **ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis isu hukum yang muncul dalam transaksi jual beli tanah melalui perjanjian di bawah tangan. Dengan pendekatan empiris, penelitian ini mengumpulkan data melalui studi dokumen dan analisis isu hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak pembeli menghadapi ketidakpastian hukum akibat tidak adanya akta otentik, yang berisiko mengakibatkan sengketa di kemudian hari. Selain itu, penelitian menemukan bahwa sekitar 40% responden mengalami wanprestasi dari penjual, yang sering kali disebabkan oleh kurangnya pemahaman mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian. Masalah lain yang teridentifikasi adalah bukti pembayaran yang tidak memadai, yang semakin memperlemah posisi hukum pembeli. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap regulasi hukum sering diabaikan, menyebabkan risiko hukum bagi kedua belah pihak. Edukasi hukum yang minim di masyarakat menjadi faktor penyebab utama dalam permasalahan ini. Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan pentingnya penggunaan akta otentik dalam transaksi jual beli tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli, serta perlunya peningkatan pemahaman masyarakat mengenai aspek hukum yang terkait.*

**Kata Kunci:** Transaksi Jual Beli Tanah, Perjanjian di Bawah Tangan, Isu Hukum

## PENDAHULUAN

Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia, baik untuk kehidupan sehari-hari bahkan hingga meninggal manusia masih membutuhkan tanah. Mengingat begitu pentingnya tanah maka pemanfaatannya perlu diatur oleh Negara. Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut Pasal 33 ayat 3 UUD RI Tahun 1945) menyatakan bahwa “Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai aset ekonomi, tempat tinggal, maupun sarana pembangunan.

Oleh karena itu, jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam praktik hukum perdata. Permasalahan jual beli tanah di Indonesia kerap kali menyisakan persoalan hukum, terutama apabila transaksi dilakukan tanpa akta otentik. Dalam praktiknya, banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui perjanjian di bawah tangan karena dianggap lebih mudah dan murah dibandingkan dengan proses pembuatan akta otentik oleh pejabat yang berwenang. Padahal, tindakan tersebut memiliki konsekuensi hukum yang cukup besar, terutama bagi pihak pembeli yang posisinya relatif lebih lemah. Jual beli di bawah tangan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak sesuai dengan peraturan pemerintah yang mengharuskan jual beli dilakukan dengan akta otentik. Jual beli tanah di bawah tangan adalah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di luar kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Pada umumnya, peralihan jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang menyatakan 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”. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, sementara Pasal 23 UUPA menyebutkan bahwa setiap peralihan hak, hapusnya hak, maupun pembebanannya wajib didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum yang sah.

Dilingkup masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan karena dianggap lebih cepat, sederhana, dan murah dibandingkan pembuatan akta otentik oleh pejabat yang berwenang. Permasalahan muncul karena perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak memberikan jaminan kepastian hukum, khususnya bagi pihak pembeli. Posisi pembeli sering kali lebih lemah karena ketiadaan bukti otentik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah. Jika ditinjau dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(selanjutnya disebut KUHPerdara), perjanjian tersebut memang memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Tindakan jual beli tanah yang terjadi secara informal dapat digunakan sebagai bukti dalam transaksi yang sah. Namun tidak dapat memberikan jaminan hukum yang cukup kepada pembeli kecuali jika transaksi jual beli tanah dibuat dan didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi bisa digunakan sebagai bukti, namun bukti ini tidak memiliki kekuatan yang cukup seperti akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT.

Seperti yang terjadi di Kantor Notaris Ni Nyoman Sukariati, SH., M.Kn, masih banyak masyarakat yang menggunakan perjanjian di bawah tangan untuk melakukan proses peralihan hak atas tanahnya. Pada kemudian hari pihak pembeli yang selalu dirugikan, dikarenakan sebelum perjanjian di bawah tangan tersebut lakukan pihak pembeli diiming-imingi oleh penjual dengan harga yang terbilang murah pada tahun itu, sehingga pembeli tergiur dengan tawaran yang diberikan oleh penjual. Alasan pembeli juga tidak langsung melakukan peralihan hak ke kantor pertanahan dikarenakan minimnya dana untuk proses peralihan hak. Isi dari perjanjian tersebut menegaskan bahwa jikalau tanah tersebut akan diproses ditahun kemudian maka kewajiban ditanggung masing-masing pihak. Tapi faktanya sertifikat belum sempat dialihkan ke atas nama pembeli sering terjadi juga bahkan pihak penjual sudah meninggal dunia. Lalu pihak keluarga seperti tidak tau menau yang dimana berarti pihak penjual tidak menepati janjinya. Namun hal ini sudah dipertegas dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan “Peralihan Hak Atas Tanah” dalam hal ini yang dimaksud adalah tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah (sudah bersertifikat). Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertifikat hanya dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah jika dibuktikan dengan akta PPAT.

Meskipun demikian, praktik di lapangan menunjukkan bahwa kondisi ini berimplikasi pada perlindungan hukum bagi pembeli. Dalam berbagai kasus lainnya, pembeli yang telah membayar lunas harga tanah sering kali tidak dapat melakukan peralihan karena tidak memiliki akta otentik, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Perjanjian di bawah tangan bisa saja menjadi bukti transaksi namun perjanjian di bawah tangan tidak dapat melakukan peralihan hak dikarenakan syarat peralihan hak atas tanah itu dibuat dan didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Sebelumnya proses peralihan hak atas tanah di bawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dilakukan pembayaran dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi dengan materai yang didalamnya tertuang mengenai pelaksanaan dari suatu kesepakatan yang timbul akibat adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang melakukan tindakan jual beli dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi dalam kegiatan jual beli tersebut (Ginting, 2020).

### **Konsep Perjanjian**

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *Overeenkomst* dan dalam Pasal 1313 KUHPerdara diartikan sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Definisi ini menegaskan adanya hubungan hukum antara para pihak yang saling terikat untuk memenuhi kewajiban tertentu. Meskipun rumusannya sederhana, esensinya mencerminkan prinsip dasar bahwa perjanjian lahir dari kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Pangestu menambahkan bahwa perjanjian merupakan peristiwa ketika satu pihak berjanji kepada pihak lain atau kedua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dengan demikian, perjanjian bukan sekadar kesepakatan lisan atau tertulis, melainkan suatu instrumen hukum yang mengikat dan dapat menimbulkan akibat hukum apabila dilanggar (Pangestu, 2019). Adapun perbandingan antara perjanjian dibawah tangan dan akta otentik yang dibuat di Kantor PPAT yaitu :

### ***Perjanjian Dibawah Tangan***

Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum seperti notaris. Meskipun demikian, perjanjian ini tetap memiliki kekuatan hukum, namun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat perjanjian yang dibuat dalam bentuk otentik (dibuat di hadapan notaris). Akta di bawah tangan yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat (Laila et al., 2024). Perjanjian yang dibuat di bawah tangan sering dilakukan oleh para pihak baik perjanjian yang bernilai kecil bahkan perjanjian yang nilainya cukup besar, sering kali dalam perjanjian di bawah tangan yang dilakukan terjadi sengketa akibat salah satu pihak melakukan wanprestasi ataupun tidak mengakui perjanjian tersebut sehingga akan terdapat pihak yang dirugikan dalam melakukan perjanjian ini.

### ***Akta Otentik***

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukannya atau dilihat di hadapannya. Dalam pasal 1868 KUHPerdara yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.

### ***Konsep Jual Beli Tanah***

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara mengatur tentang suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (barang), dan pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah



dijanjikan oleh pembeli tersebut. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering (Fitria, 2020).

Dalam Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara pembeli dan penjual seketika setelah keduanya sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Ini berarti jual beli adalah perjanjian konsensual, artinya cukup dengan kesepakatan (konsensus) kedua belah pihak untuk melahirkan perjanjian tersebut.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tetapi jika hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

### ***Asas-Asas Hukum Perjanjian***

#### ***Asas Itikad Baik***

Asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Meskipun undang-undang tidak memberikan definisi secara tegas, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, itikad berarti kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, atau kemampuan yang baik. Dalam konteks hukum perdata, asas ini menuntut pelaksanaan perjanjian sesuai dengan kepatutan dan keadilan. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) ini umumnya dikaitkan dengan Pasal 1339 KUHPerdata yang memperluas ruang lingkup perjanjian tidak hanya pada hal-hal yang secara tegas disepakati, tetapi juga pada segala sesuatu yang berdasarkan sifat perjanjian, dituntut oleh prinsip keadilan, kebiasaan, atau ketentuan undang-undang. Itikad baik di sini bersifat nisbi artinya dinilai dari perilaku dan sikap nyata para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian (Priyono, 2017).

### ***Teori Perlindungan Hukum***

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon mengacu pada suatu kondisi subjektif yang menuntut adanya kewajiban bagi subjek hukum tertentu untuk memperoleh sumber daya yang diperlukan demi keberlangsungan eksistensinya. Pemenuhan ini harus dijamin serta dilindungi oleh hukum agar kekuatannya terorganisir dalam proses pengambilan keputusan, baik di bidang politik maupun ekonomi khususnya terkait distribusi sumber daya pada level individu maupun struktural. Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum bersifat preventif dengan tujuan memberikan kesempatan kepada setiap individu sebagai anggota masyarakat untuk menuntut pemenuhan haknya sebagai perwujudan keadilan (*the right to be heard*), sekaligus membuka akses seluas-luasnya terhadap informasi mengenai proses pemenuhan hak tersebut (*access to information*)

sebagai bagian dari prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik. Makna penting dari *the right to be heard* mencakup dua hal yaitu memberikan ruang bagi individu yang terdampak tindakan pemerintah untuk mengemukakan hak dan kepentingannya demi menjamin keadilan, serta mendukung terciptanya tata kelola pemerintahan yang baik (Ramadhan & Gorda, 2025).

### ***Teori Kepastian Hukum***

Teori kepastian hukum dipandang sebagai salah satu tujuan utama hukum yang pada hakikatnya juga menjadi bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian hukum terwujud melalui pelaksanaan dan penegakan hukum yang berlaku secara objektif tanpa membedakan siapa pelaku dari suatu perbuatan. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat memperkirakan konsekuensi yang akan dihadapi apabila melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Prinsip ini juga menjadi dasar penerapan asas persamaan di hadapan hukum (*equality before the law*) tanpa adanya diskriminasi, serta berkaitan erat dengan asas kebenaran yang menekankan pada penerapan hukum secara legal-formal dan logis. Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu hasil dari hukum itu sendiri khususnya sebagai produk yang lahir dari peraturan perundang-undangan (Syafriada & Hartati, 2020).

### **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang berfokus pada penerapan hukum dalam masyarakat, khususnya terkait pengimplementasian Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, analisis konsep hukum, dan fakta. Data yang dikumpulkan terdiri dari data primer yang diperoleh melalui wawancara di Kantor Notaris Ni Nyoman Sukariati, SH., M.Kn, dan data sekunder dari bahan hukum seperti Undang-Undang dan literatur terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara, sementara analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan informasi menjadi kategori yang memudahkan pemahaman. Lokasi penelitian terletak di Kantor Notaris Sukariati di Denpasar, Bali.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### ***Isu Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah***

Hasil penelitian ini mengungkapkan beberapa isu hukum yang signifikan terkait dengan transaksi jual beli tanah, khususnya perjanjian di bawah tangan. Isu-isu ini mencakup:

#### ***Ketidakpastian Hukum:***

Banyak pembeli yang bertransaksi menggunakan perjanjian di bawah tangan mengakui bahwa mereka merasa tidak aman. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa akta otentik,

pembeli tidak memiliki kepastian hukum mengenai hak kepemilikan tanah yang dibeli, sehingga berisiko kehilangan hak atas tanah jika terjadi sengketa.

#### ***Sengketa dan Wanprestasi:***

Sekitar 40% responden yang menggunakan perjanjian di bawah tangan mengalami sengketa setelah transaksi. Hal ini menciptakan potensi konflik antara pembeli dan penjual, dan dapat mencakup masalah seperti penjual yang tidak memenuhi janji atau ahli waris yang tidak mengakui transaksi. Menurut KUHPerdata, wanprestasi dapat menyebabkan kerugian bagi pihak yang dirugikan, tetapi dalam kasus perjanjian di bawah tangan, pembeli sering kali kesulitan untuk membuktikan klaim mereka di pengadilan.

#### ***Bukti Pembayaran yang Tidak Memadai:***

Masalah pembayaran juga menjadi isu hukum yang signifikan. Sebanyak 50% pembeli melaporkan tidak mendapatkan bukti pembayaran yang sah, yang menyulitkan mereka untuk membuktikan kepemilikan tanah. Tanpa bukti pembayaran yang jelas, posisi hukum pembeli menjadi lemah, dan mereka dapat dirugikan jika penjual melakukan tindakan sewenang-wenang.

#### ***Kepatuhan terhadap Regulasi:***

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sering kali tidak mematuhi regulasi yang ada, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini menimbulkan risiko hukum bagi kedua belah pihak, karena transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum tidak hanya merugikan pembeli, tetapi juga dapat mengakibatkan konsekuensi bagi penjual.

#### ***Keterbatasan Edukasi Hukum:***

Responden juga menunjukkan kurangnya pemahaman mengenai pentingnya akta otentik dan prosedur pendaftaran tanah. Ketidapahaman ini menciptakan kesenjangan yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum diperlukan untuk menjamin hak-hak setiap individu dalam masyarakat (Raharjo, 1983). Tanpa edukasi yang memadai, masyarakat berisiko terjebak dalam transaksi yang merugikan.

#### ***Ketidakpastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah***

Ketidakpastian hukum merupakan isu utama yang dihadapi oleh para pihak dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Menurut Soetjipto Rahardjo (1983), kepastian hukum adalah salah satu tujuan utama dari sistem hukum, yang bertujuan untuk melindungi hak-hak individu dan mencegah tindakan sewenang-wenang. Dalam konteks jual beli tanah, di mana tanah adalah aset yang sangat bernilai dan strategis, kepastian hukum menjadi sangat penting.

Penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 65% responden merasa tidak aman bertransaksi tanpa akta otentik, yang seharusnya menjadi bukti hukum yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Beberapa penelitian relevan dalam lima tahun terakhir menggarisbawahi bahwa ketidakpastian hukum dalam transaksi jual beli tanah masih menjadi isu signifikan. Penelitian oleh Santosa dan Hanim (2017) menemukan bahwa banyak pembeli yang menggunakan perjanjian di bawah tangan mengalami masalah hukum, terutama terkait dengan kepemilikan tanah, dan merekomendasikan pentingnya akta otentik sebagai bukti hukum untuk menghindari sengketa di masa depan.

Analisis oleh Paramita et al. (2019) menyoroti bahwa kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat berkontribusi terhadap ketidakpastian ini, sehingga pendidikan hukum yang lebih baik perlu ditingkatkan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya akta otentik.

Studi oleh Muhtarom (2020) mengidentifikasi bahwa ketidakpastian hukum sering kali disebabkan oleh peraturan yang tidak konsisten dan kurangnya penegakan hukum, merekomendasikan agar pemerintah meningkatkan penegakan regulasi terkait transaksi tanah untuk memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pembeli. Penelitian oleh Fatimah dan Rizki (2021) menemukan bahwa 70% responden merasa transaksi tanpa akta otentik memberikan risiko tinggi terhadap sengketa di masa depan, sehingga mereka merekomendasikan agar masyarakat lebih berhati-hati dan mempertimbangkan untuk selalu menggunakan akta otentik dalam transaksi jual beli tanah.

### ***Wanprestasi dan Sengketa dalam Perjanjian di Bawah Tangan***

Wanprestasi, atau ketidakpatuhan terhadap perjanjian, adalah isu signifikan yang sering muncul dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Dalam konteks ini, sekitar 40% responden melaporkan mengalami sengketa setelah transaksi, baik terkait dengan penjual yang tidak memenuhi janji maupun pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa ketidakpastian hukum dan risiko sengketa menjadi masalah yang sangat serius dalam praktik jual beli tanah.

M. Muhtarom (2014) menyatakan bahwa wanprestasi dapat terjadi karena adanya ketidakjelasan dalam ketentuan perjanjian. Ketidakjelasan ini sering kali disebabkan oleh kurangnya pemahaman hukum dari para pihak yang terlibat dalam transaksi. Banyak pembeli yang tidak sepenuhnya memahami hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian, sehingga berpotensi menyebabkan konflik antara pembeli dan penjual. Misalnya, pembeli mungkin tidak menyadari bahwa tanpa akta otentik, posisi hukum mereka menjadi lemah dan lebih rentan terhadap klaim pihak ketiga.

Konflik yang muncul akibat wanprestasi dapat menciptakan ketidakstabilan dan ketidakpastian hukum, yang pada gilirannya dapat merugikan kedua belah pihak. Ketika pembeli merasa dirugikan akibat ketidakpatuhan penjual, mereka



mungkin berusaha menegakkan haknya melalui jalur hukum, namun sering kali tanpa bukti yang cukup kuat, seperti akta otentik. Oleh karena itu, perjanjian di bawah tangan, meskipun dianggap lebih praktis dan cepat, dapat menimbulkan risiko tinggi yang berdampak pada kepastian hukum. Beberapa penelitian dalam lima tahun terakhir menegaskan pentingnya akta otentik untuk mengurangi risiko wanprestasi. Penelitian oleh Santosa dan Hanim (2017) menunjukkan bahwa banyak pembeli yang menggunakan perjanjian di bawah tangan mengalami masalah hukum terkait kepemilikan tanah. Mereka merekomendasikan pentingnya akta otentik sebagai bukti hukum untuk menghindari sengketa di masa depan.

Analisis oleh Paramita et al. (2019) menyoroti bahwa kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat berkontribusi terhadap ketidakpastian dalam transaksi jual beli tanah. Mereka menegaskan perlunya pendidikan hukum yang lebih baik untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya akta otentik. Studi oleh Fatimah dan Rizki (2021) menemukan bahwa 70% responden merasa bahwa transaksi tanpa akta otentik memberikan risiko tinggi terhadap sengketa di masa depan, sehingga mereka merekomendasikan agar masyarakat lebih berhati-hati dan mempertimbangkan untuk selalu menggunakan akta otentik dalam transaksi jual beli tanah. Laporan oleh Jurnal Hukum dan Pembangunan (2022) juga menegaskan bahwa ketidakpastian hukum dalam jual beli tanah dapat menimbulkan konflik antara pembeli dan penjual, terutama ketika transaksi dilakukan di bawah tangan

### ***Bukti Pembayaran yang Tidak Memadai***

Masalah pembayaran menjadi isu hukum yang signifikan dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Sebanyak 50% pembeli melaporkan tidak mendapatkan bukti pembayaran yang sah, yang menyulitkan mereka untuk membuktikan kepemilikan tanah yang diperoleh. Tanpa bukti pembayaran yang jelas, posisi hukum pembeli menjadi lemah dan mereka berisiko dirugikan jika penjual melakukan tindakan sewenang-wenang. Ketidakpastian ini dapat mengakibatkan sengketa hukum yang berkepanjangan, di mana pembeli mungkin kesulitan untuk membuktikan bahwa mereka telah memenuhi kewajiban pembayaran.

Pentingnya bukti pembayaran yang sah tidak hanya terletak pada aspek legalitas, tetapi juga pada perlindungan hak-hak individu. Ketika pembeli tidak memiliki bukti yang cukup, mereka berpotensi kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli, terutama jika penjual mengklaim bahwa pembayaran belum dilakukan. Hal ini menunjukkan bahwa pendidikan hukum yang rendah di kalangan masyarakat berkontribusi terhadap masalah ini, seperti yang diungkapkan oleh Arina Ratna Paramita dan rekan-rekannya (2016). Penelitian tersebut menemukan bahwa kurangnya pemahaman mengenai pentingnya dokumentasi dalam transaksi tanah membuat banyak pembeli terjebak dalam situasi yang tidak menguntungkan.

Di samping itu, penelitian oleh Fatimah dan Rizki (2021) menunjukkan bahwa tanpa bukti pembayaran yang sah, pembeli sering kali tidak dapat mengakses jalur hukum untuk menegakkan hak-hak mereka. Mereka merekomendasikan agar

masyarakat lebih berhati-hati dan selalu meminta bukti pembayaran yang jelas, seperti kwitansi yang dibubuhi materai, agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari.

### ***Kepatuhan terhadap Regulasi***

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sering kali tidak mematuhi regulasi yang ada, yang menimbulkan risiko hukum bagi kedua belah pihak. Transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum tidak hanya merugikan pembeli tetapi juga dapat mengakibatkan konsekuensi bagi penjual. Hal ini dapat menciptakan situasi di mana hak-hak individu terancam, dan sengketa dapat muncul di kemudian hari. Philipus M. Hadjon (1983) menekankan pentingnya perlindungan hukum untuk menjamin hak-hak setiap individu dalam masyarakat. Tanpa kepatuhan terhadap regulasi, pembeli dan penjual menghadapi risiko hukum yang dapat mengakibatkan kerugian finansial, kehilangan hak tanah, dan bahkan tindakan hukum yang lebih serius.

Kepatuhan terhadap regulasi, seperti pendaftaran tanah dan penggunaan akta otentik, sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Ketika transaksi dilakukan tanpa mengikuti prosedur yang berlaku, baik pembeli maupun penjual berpotensi terjebak dalam sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami dan mematuhi regulasi yang ada agar dapat melindungi hak-hak mereka dan menghindari risiko hukum yang tidak diinginkan.

### **SIMPULAN**

Penelitian ini mengungkapkan bahwa transaksi jual beli tanah melalui perjanjian di bawah tangan memunculkan sejumlah isu hukum yang signifikan, yang berdampak langsung pada perlindungan hukum bagi pembeli. Pertama, ketidakpastian hukum menjadi masalah utama, di mana banyak pembeli merasa tidak aman karena transaksi yang tidak didukung oleh akta otentik. Hal ini mengakibatkan risiko kehilangan hak atas tanah jika terjadi sengketa di masa depan. Kedua, terdapat masalah sengketa dan wanprestasi, di mana banyak pembeli yang menghadapi konflik setelah transaksi, sering kali disebabkan oleh penjual yang tidak memenuhi janji. Situasi ini memperburuk posisi hukum pembeli, terutama ketika mereka tidak memiliki bukti yang cukup untuk mendukung klaim mereka. Selain itu, bukti pembayaran yang tidak memadai juga menjadi isu krusial, di mana banyak pembeli tidak mendapatkan dokumentasi yang sah, sehingga memperlemah posisi hukum mereka. Tanpa bukti pembayaran yang jelas, pembeli berisiko kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli. Kepatuhan terhadap regulasi juga seringkali diabaikan dalam transaksi di bawah tangan, yang menimbulkan konsekuensi hukum bagi kedua belah pihak. Hal ini menunjukkan pentingnya pemahaman terhadap peraturan yang berlaku untuk melindungi hak-hak individu. Terakhir, keterbatasan edukasi hukum di kalangan masyarakat berkontribusi terhadap masalah ini, di mana banyak pembeli tidak menyadari pentingnya akta otentik dan prosedur pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan perlunya

edukasi hukum yang lebih baik untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan terhadap regulasi dalam transaksi jual beli tanah

## DAFTAR RUJUKAN

- Amin, F. (2017). Hukum Tanah dan Agraria. Kencana.
- Arikunto, S. (2013). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Rineka Cipta.
- Achsani, H., Kustono, D., & Suhartadi, S. (2020). Model Kelas Industri pada Mitsubishi School Program di Sekolah Menengah Kejuruan. *Jurnal Pendidikan: Teori, Penelitian, dan Pengembangan*, 5(8), 1078–1085.
- Anggraeni, C. W. (2018). Promoting Education 4.0 in English for Survival Class.
- Atmawati, Samsudi, & Sudana, I. M. (2017). Keefektifan Pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan Berbasis Industri.
- Astuti, A. N. F., Samsudi, I. M. S., & Hadromi. (2023). Exploring Management Industrial Class at the Vocational High School in Indonesia. *Journal of Educational and Social Research*, 13(3), 181–190.
- Austin, M. J., & Rust, D. Z. (2015). Developing an Experiential Learning Program.
- Azman, A., et al. (2020). Link and Match Policy in Vocational Education To Address the Problem of Unemployment. *International Journal of Multi Science*, 1(6), 76–85.
- Burns, C., & Chopra. (2017). A Meta-analysis of the Effect of Industry Engagement on Student Learning.
- Cahyanti, S. D., Indriayu, M., & Sudarno. (2018). Implementasi Program Link and Match.
- Cedefop. (2019). The Changing Nature and Role of Vocational Education and Training in Europe (Vol. 6).
- Chalapati, N., & Chalapati, S. (2020). Building a skilled workforce: Public discourses on vocational education in Thailand. *IJRVET*, 7(1), 67–90.
- Chankseliani, M., Keep, E., & Wilde, S. (2017). People and Policy: Study of Apprenticeship across Eight National Contexts.
- Choy, S., Wärvik, G. B., & Lindberg, V. (2018). Integration Between School and Work. *Technical and Vocational Education and Training*, Vol. 29.
- Cui, G. (2020). Organizing vocational education and training in schools.
- Daft, R. L. (2008). *Management* (8th ed.). Wiley.
- Dehnbostel, P., & Schröder, T. (2017). Work-based and Work-related Learning – Models and Learning Concepts.
- Design and Implementation of Cross-Sector Collaboration 45. (n.d.).
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik.
- Ejiwale, J. A. (2013). Barriers to Successful Implementation of STEM Education.
- Fatimah, N., & Rizki, A. (2021). Risiko Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis*, 4(2), 150.
- Fitria. (2020). Jual Beli Tanah. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689.
- Forster, A. M., et al. (2017). The fall and rise of experiential construction and engineering education. *Higher Education Pedagogies*, 2(1), 79–100.

- Garba, S. A., & Busthami, A. H. (2015). 21st Century Teaching Learning Approaches. Gentelli, L. (2015). Using Industry Professionals in Undergraduate.
- Ginting, S. (2020). Analisis yuridis terhadap kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang bersertifikat yang dibuat di bawah tangan. *Ilmu Hukum Prima*, 3(1).
- Hadjon, P. M. (1987). Pengantar Hukum Administrasi Negara. Rajawali Pers.
- Hapsari, D. (2021). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dalam Transaksi di Bawah Tangan. *Jurnal Hukum dan Etika*, 1(1), 55.
- Hidayah, R. (2021). Akta Otentik dan Kekuatan Bukti dalam Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Perdata*, 3(2), 35.
- Hukumonline. Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian. Diakses 25 September 2025.
- Iskandar, D. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum*, 3(1), 202.
- Jannah, Q. (2019). Perjanjian Jual Beli Tanah: Analisis Hukum dan Keadilan. *Jurnal Hukum Islam*, 8(1), 45.
- Kurniawan, B. (2020). Hukum Agraria di Indonesia. Sinar Grafika.
- Lestari, R. (2019). Aspek Hukum dalam Jual Beli Tanah: Tantangan dan Solusi. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, 3(1), 72.
- Lestari, T. (2020). Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Agraria*, 4(1), 88.
- Mertokusumo, S. (1998). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Liberty.
- Muhtarom, M. (2014). Hukum Perdata dan Praktik di Lapangan. Pustaka Yustisia.
- Ningsih, S. (2019). Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum dalam Transaksi Jual Beli. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 5(2), 190.
- Pangestu, M. T. (2019). Pokok-Pokok Hukum Kontrak. SIGn.
- Paramita, A. R., et al. (2019). Pendidikan Hukum di Masyarakat: Kebutuhan dan Tantangan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 77.
- Pramono, S. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah: Implikasi Hukum dan Penyelesaiannya. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 4(3), 120.
- Priyono, E. A. (2017). Peranan Asas Itikad Baik dalam Kontrak Baku. *Diponegoro Private Law Review*, 1(1).
- Putri, M. (2018). Kepentingan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 7(2), 200.
- Rahardjo, S. (1983). Hukum dan Masyarakat. Bina Aksara.
- Ramadhon, S., & Gorda, AAA Ngr Tini Rusmini. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Perempuan sebagai Korban Kekerasan dalam Rumah Tangga. *Jurnal Analisis Hukum*, 3(2), 205.
- Santosa, A., & Hanim, M. (2017). Analisis Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Otentik. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 1(1), 45.
- Santoso, B. (2017). Jual Beli Tanah: Kajian Hukum dan Praktik di Lapangan. *Jurnal Hukum dan Agraria*, 2(2), 80.
- Setiawan, R. (2020). Persoalan Hukum dalam Jual Beli Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 6(3), 140.

- Sihombing, R. (2019). Peran Notaris dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Notaris*, 2(1), 112.
- Suryanto, H. (2018). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah. *Jurnal Hukum*, 2(3), 234.
- Syafrida, S., & Hartati, R. (2020). Mewujudkan Perlindungan Hukum dan Jaminan Kepastian Hak Konsumen Muslim Terhadap Produk Halal. *JHR*, 7(1), 38.
- Thaharah, G. A., Widyanto, Y. E., & Laila, F. (2024). Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Negeri... *Unes Journal of Swara Justisia*, 8(2), 387.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1).
- Yulianto, H. (2021). Transaksi Jual Beli Tanah: Perspektif Hukum dan Praktik. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 4(2), 99.