

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH LETTER “C” DI BAWAH TANGAN DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Nur Afriani<sup>1</sup>, Wina Monicha<sup>2</sup>, Yudi Lili Abdul Cholid<sup>3</sup>, Rheval Nurrulloh Albar<sup>4</sup>, Ayang Fristia Maulana<sup>5</sup>

[afriani362@gmail.com](mailto:afriani362@gmail.com)<sup>1</sup>, [winamonica@icloud.com](mailto:winamonica@icloud.com)<sup>2</sup>, [yudilili160696@gmail.com](mailto:yudilili160696@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[rhevalnurrulloh15@gmail.com](mailto:rhevalnurrulloh15@gmail.com)<sup>4</sup>, [fristia.maulana@gmail.com](mailto:fristia.maulana@gmail.com)<sup>5</sup>

Universitas Bina Bangsa

**Abstrak:** Perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah Letter “C” di bawah tangan dalam perspektif Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia melibatkan beberapa aspek yang perlu dipahami oleh para pihak yang terlibat. Letter “C” merujuk pada dokumen pendaftaran tanah yang menyatakan status kepemilikan tanah, namun tidak semuanya tercatat secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini, jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak melalui proses notaris atau pendaftaran resmi. Aspek Hukum di bawah UUPA. (1) Legalitas Transaksi: UUPA mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat tertentu. Meskipun perjanjian di bawah tangan diakui secara hukum, sebaiknya tetap dilengkapi dengan saksi dan bukti lainnya untuk menghindari sengketa di kemudian hari. (2) Hak dan Kewajiban: Para pihak dalam perjanjian jual beli memiliki hak dan kewajiban yang diatur dalam kontrak. UUPA memberikan dasar bagi perlindungan hak atas tanah, termasuk hak atas tanah yang telah dipindahtangankan meskipun secara informal. (3) Bukti Kepemilikan: Letter “C” sebagai bukti kepemilikan tidak cukup kuat dibandingkan dengan sertifikat tanah yang terdaftar. Oleh karena itu, sebaiknya dilakukan upaya untuk memiliki sertifikat resmi guna mendapatkan perlindungan hukum yang lebih solid. Perlindungan Hukum bagi Penjual: Penjual berhak mendapat pembayaran sesuai kesepakatan dan dapat melindungi hak atas hasil penjualannya jika terjadi masalah dengan pembeli. Perlindungan Hukum bagi Pembeli: Pembeli dapat mengklaim hak atas tanah yang dibeli meskipun secara informal, tetapi risiko hukum lebih tinggi jika tanah tersebut disengketakan atau dikuasai pihak lain. Sengketa dan Penyelesaiannya. Apabila terjadi sengketa, pihak-pihak yang terlibat bisa melakukan mediasi atau mengajukan sengketa ke pengadilan. UUPA juga mengatur mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa tanah. Rekomendasi untuk menghindari masalah di kemudian hari, sebaiknya. Mengadakan perjanjian di hadapan notaris. Mendaftarkan transaksi ke BPN untuk mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal. Memastikan semua dokumen dan bukti kepemilikan lengkap dan jelas. Perlindungan hukum dalam jual beli tanah penting untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Perjanjian Di Bawah Tangan, Jual Beli Tanah.

**Abstract:** Legal protection in the Letter “C” land sale and purchase agreement under the perspective of the Basic Agrarian Law (UUPA) in Indonesia involves several aspects that need to be understood by the parties involved. Letter “C” refers to land registration documents which state land ownership status, but not all of them are officially registered with the National Land Agency (BPN). In this case, the sale and purchase of land carried out privately does not go through a notary process or official registration. Legal Aspects under UUPA. (1) Transaction Legality: UUPA regulates that every transfer of land rights must fulfill certain conditions. Even though private agreements are legally recognized, they should still be accompanied by witnesses and other evidence to avoid disputes in the future. (2) Rights and Obligations: The parties to the sale and purchase agreement have the rights and obligations stipulated in the contract. UUPA provides the basis for protecting land rights, including land rights that have been transferred even informally. (3) Proof of Ownership: Letter “C” as proof of ownership is not strong enough compared to a registered land certificate. Therefore, efforts should be made to have an official certificate to obtain more solid legal protection. Legal Protection for Sellers: Sellers have the right to receive payment according to the agreement and can protect their rights to the sales proceeds if problems arise with the buyer. Legal Protection for Buyers: Buyers can claim rights to land purchased even informally, but the legal risk is higher if the land is disputed or controlled

*by another party. Disputes and Resolution. If a dispute occurs, the parties involved can mediate or submit the dispute to court. UUPA also regulates mediation as an alternative resolution of land disputes. Recommendations to avoid problems in the future, preferably. Enter into an agreement before a notary. Register transactions with BPN to get maximum legal protection. Ensure all documents and proof of ownership are complete and clear. Legal protection in buying and selling land is important to provide legal certainty for all parties.*

**Keywords:** *Legal Protection, Under-Hand Agreement, The Sale Of Land.*

## PENDAHULUAN

Perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah Letter "C" di bawah tangan dengan cukup komprehensif. Berikut adalah ringkasan dan analisis sebagai berikut: (1) Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter "C". Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah Letter "C" di bawah tangan sangat penting. Hal ini dilakukan melalui, klausula dalam Perjanjian: Mengatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas dalam klausula perjanjian. Misalnya, harus ada ketentuan tentang pembayaran, serah terima, dan konsekuensi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. (2) Dasar Hukum dari Ketentuan Perundang-undangan. Selain ketentuan dalam perjanjian itu sendiri, perlindungan hukum juga berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta):<sup>1</sup> Memberikan kerangka hukum untuk perlindungan hak-hak individu dalam perjanjian. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA): Mengatur tentang hak atas tanah dan mekanisme pendaftarannya, memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan tanah. (3) Tujuan Perlindungan Hukum. Perlindungan hukum bertujuan untuk: Kepastian Hukum: Menjamin bahwa hak-hak para pihak diakui dan dilindungi oleh hukum. Kemanfaatan Hukum: Memberikan kemudahan dalam penyelesaian permasalahan yang mungkin timbul. Keadilan: Menciptakan kondisi yang adil bagi semua pihak dalam transaksi. (4) Sifat Perlindungan Hukum. Preventif: Mencegah terjadinya sengketa dengan penyusunan perjanjian yang jelas dan lengkap. Represif: Menyediakan mekanisme penyelesaian ketika sengketa terjadi, baik melalui mediasi, arbitrase, atau jalur pengadilan. (5) Hubungan Hukum yang Timbul. Setiap perjanjian menciptakan hubungan hukum yang saling mengikat antara pihak-pihak yang terlibat. Hubungan ini berlandaskan pada kejelasan dan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, serta diatur oleh peraturan hukum yang ada. (6) Manajemen Sengketa. Sengketa pertanahan sering kali muncul setelah perjanjian dijalankan. Oleh karena itu, penting untuk memiliki mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas dalam perjanjian, serta memahami langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin muncul. Dalam konteks jual beli tanah Letter "C" di bawah tangan, penting untuk memastikan bahwa semua aspek perlindungan hukum diperhatikan. Para pihak harus menyusun perjanjian dengan cermat, mempertimbangkan ketentuan hukum yang ada, dan bersiap untuk melindungi hak-hak mereka. Dengan pendekatan ini, diharapkan akan tercipta kepastian hukum yang mendukung transaksi yang aman dan adil.<sup>2</sup>

Definisi perlindungan hukum yang diberikan oleh Satjipto Raharjo menyoroti pentingnya pengayoman hak asasi manusia dan kepastian hukum dalam masyarakat. Mari kita analisis lebih dalam mengenai pemahaman ini serta relevansinya dalam konteks perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah, terutama di bawah tangan. (1) Pengertian Perlindungan Hukum. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum tidak hanya menyangkut kepentingan individu, tetapi juga mencakup hak-hak masyarakat secara keseluruhan. Ini menunjukkan bahwa tujuan hukum adalah untuk menciptakan<sup>3</sup> lingkungan yang adil dan melindungi hak-hak individu dari pelanggaran oleh pihak lain. (2) Pentingnya Perlindungan Hukum. Hak Asasi Manusia: Perlindungan hukum berperan sebagai jaminan bagi semua individu dalam menikmati hak-hak asasi mereka. Dalam konteks jual beli tanah, ini berarti bahwa para pihak dalam perjanjian memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas transaksi yang mereka lakukan. (3) Kepastian Hukum: Kepastian hukum adalah salah satu tujuan dari hukum itu sendiri, sejalan dengan pendapat Raharjo. Dalam perjanjian jual beli tanah, kepastian hukum memastikan bahwa hak kepemilikan tanah yang dihasilkan dari

---

<sup>1</sup> R. Subekti and R. Tjitrosudibio, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) 1838," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2019, 11–28.

<sup>2</sup> Novira Yusrianti Hidayah et al., "HUKUM AGRARIA DI INDONESIA," 1999, 1–12.

<sup>3</sup> Siska Dwi Novitasari, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT ATAS PENGUASAAN TANAH PESISIR PANTAI DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA NASIONAL (Studi Di Desa Jatirejo Kabupaten Pasuruan)," *Tesis, Universitas Islam Malang*, 2021.

transaksi tersebut diakui dan dilindungi oleh sistem hukum.<sup>4</sup>

Perlindungan Hukum dalam Praktik. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah Letter "C" di bawah tangan: (a) Pengaturan Kontrak: Adanya klausula yang jelas dalam perjanjian dapat memberikan pengacuan bagi penyelesaian sengketa dan mengurangi risiko pelanggaran hak. (b) Proses Hukum: Jika terjadi sengketa, pihak-pihak dapat mengacu pada ketentuan hukum (seperti UNDANG-UNDANG Pokok Agraria dan KUHPerdara) untuk menegakkan hak mereka. Perlindungan hukum harus mampu memberikan jalan untuk mengatasi masalah yang muncul, menciptakan keadilan dan kepastian.<sup>5</sup>

Implementasi Perlindungan Hukum. Untuk mewujudkan perlindungan hukum yang optimal, beberapa langkah bisa diambil: (a) Pendidikan Hukum: Masyarakat perlu diberikan pemahaman mengenai hak-hak mereka dan cara melindunginya. (b) Pendaftaran Tanah: Mendorong pendaftaran resmi atas tanah yang dibeli untuk memberikan bukti yang lebih kuat atas kepemilikan. Pendekatan Satjipto Raharjo terhadap perlindungan hukum menekankan bahwa hukum harus melayani kepentingan masyarakat, menjaga hak asasi manusia, serta memberikan kepastian hukum. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, hal ini menjadi sangat relevan untuk mencegah dan menanggulangi sengketa yang mungkin timbul serta menjamin bahwa hak-hak semua pihak dilindungi oleh hukum. Mengangkat isu penting terkait perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan, terutama terkait dengan tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat. Isu ini sangat relevan karena melibatkan hak atas tanah, yang merupakan salah satu aspek vital dalam hukum agraria di Indonesia. Berikut adalah penguraian lebih lanjut mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah Letter "C" di bawah tangan.<sup>6</sup>

Risiko Hukum dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan memiliki berbagai risiko hukum, antara lain: (a) Kepemilikan yang Tidak Terjamin: Tanah yang belum terdaftar atau bersertifikat tidak memiliki kepastian hukum yang kuat. Dalam hal terjadi sengketa, pihak yang tertera di sertifikat tanah akan lebih diakui oleh hukum, sehingga penjual yang bertransaksi di bawah tangan dapat berisiko kehilangan hak atas tanah. (b) Kesulitan dalam Pembuktian: Jika tanah diperjualbelikan tanpa proses pendaftaran yang sah, akan sulit membuktikan bahwa peralihan hak telah terjadi. Perjanjian di bawah tangan tanpa pengesahan dapat dianggap tidak sah di mata hukum oleh pihak ketiga.<sup>7</sup>

Pentingnya PPAT dalam Proses Jual Beli. Penggunaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam peralihan hak atas tanah: (a) Pendaftaran yang Sah: PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli dibuat dengan sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Mereka juga dapat membantu dalam pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). (b) Perlindungan Hukum: Transaksi yang dilakukan melalui PPAT memberikan jaminan hukum yang lebih baik bagi semua pihak. Dalam hal sengketa, dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT dapat menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan.<sup>8</sup>

Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Terlibat. Dalam konteks perlindungan hukum, penting

---

<sup>4</sup> Widhiana H Putri, "PROGRESIF DI BIDANG AGRARIA DI INDONESIA Widhiana H Puri \*," no. April (2017).

<sup>5</sup> Muhammad Alrizky, Ekiawan Dan, and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia," *Civilia : Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 1 (2023): 1–8, <http://jurnal.anfa.co.id>.

<sup>6</sup> Muhammad Alrizky Ekiawan and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (2023): 274–82, <https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367>.

<sup>7</sup> Adelya Hiqmatul Maula, Diyan Isnaeni, and Isdiyana Kusuma Ayu, "Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia," *Dinamika* 27, no. 07 (2021): 1042–58, <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-42718313>.

<sup>8</sup> I Dewa Ayu Widyani Diana R. W. Napitupulu, "Buku Materi Pembelajaran Hukum Agraria," *BMP.UKI: DN-03-HA-H-II.2022 I*, 2022, 71–76.

untuk menekankan beberapa hal berikut: (a) Kejelasan identitas pihak yang terlibat: Pastikan bahwa penjual adalah pihak yang sah dan memiliki hak untuk menjual tanah. Ini dapat dilakukan dengan memverifikasi dokumen kepemilikan. (b) Perjanjian yang jelas dan mengikat: Meskipun dilakukan di bawah tangan, penting adanya perjanjian yang mencakup semua aspek, termasuk klausula penyelesaian sengketa. (c) Penyimpanan dokumen: Menyimpan salinan perjanjian dan dokumen pendukung lainnya dengan baik untuk digunakan sebagai bukti jika ada sengketa di masa depan.<sup>9</sup>

Mekanisme Penyelesaian Sengketa. Kemungkinan sengketa di antara pihak-pihak yang bertransaksi tanah Letter "C" di bawah tangan adalah hal yang perlu diantisipasi. Beberapa langkah yang dapat diambil untuk menghindari atau menyelesaikan sengketa antara lain: (a) Mediasi: Menggunakan jalur mediasi untuk menyelesaikan konflik yang muncul sebelum membawa perkara ke jalur hukum. (b) Arbitrase: Menggunakan lembaga arbitrase untuk penyelesaian sengketa jika para pihak sepakat. Melihat risiko tinggi dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan, terutama yang berkaitan dengan tanah Letter "C", sangatlah penting bagi para pihak untuk memahami dan menerapkan perlindungan hukum yang memadai. Penyusunan perjanjian yang jelas, dukungan dari PPAT, dan melibatkan BPN dalam proses pendaftaran adalah langkah-langkah penting untuk memastikan hak-hak hukum para pihak terlindungi secara optimal.<sup>10</sup>

## **METODE PENELITIAN**

Penggunaan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang merupakan cara yang tepat untuk mengeksplorasi isu-isu hukum terkait perjanjian jual beli tanah Letter "C". Mari kita uraikan lebih lanjut mengenai pendekatan dan teknik yang digunakan dalam penelitian ini. Jenis Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif fokus pada analisis norma-norma hukum yang tertulis dan penerapannya dalam praktik. Ini berarti penulis mencoba memahami bagaimana regulasi dan ketentuan hukum yang ada berfungsi serta implikasinya dalam konteks tertentu, dalam hal ini adalah jual beli tanah Letter "C". Penelitian ini bersifat: Preskriptif: Mengusulkan dan memberikan rekomendasi mengenai bagaimana hukum sebaiknya diterapkan untuk melindungi kepentingan para pihak dalam jual beli tanah. Terapan: Menerapkan teori hukum pada situasi konkret yang relevan dengan praktik hukum sehari-hari, terutama dalam konteks transaksi tanah. Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach). Pendekatan undang-undang dalam penelitian ini menitikberatkan pada: Analisis Regulasi yang Ada: Melakukan evaluasi mendalam terhadap peraturan-peraturan dan undang-undang yang berkaitan dengan jual beli tanah (misalnya, UUPA, KUHPerdara) untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik mengenai perlindungan hukum dalam transaksi ini. Mengidentifikasi Celah dan Tantangan: Menggali tantangan yang dihadapi oleh pihak-pihak dalam transaksi yang bersifat informal atau di bawah tangan, serta mengidentifikasi celah hukum yang perlu diatasi. Pengumpulan Bahan Hukum. Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa sumber: Bahan Hukum Primer: Mengumpulkan dan menganalisis undang-undang serta regulasi yang berlaku, yang memberikan dasar hukum bagi penelitian, termasuk pasal-pasal yang relevan dengan jual beli tanah. Bahan Hukum Sekunder: Menggunakan dokumen-dokumen perjanjian jual beli tanah Letter "C" sebagai referensi untuk memahami praktik yang terjadi dan potensi masalah yang dapat muncul. Bahan Hukum Tertier: Mengandalkan sumber-sumber seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan ensiklopedia untuk memberikan konteks dan pemahaman tambahan yang dapat mendukung analisis. Teknik Pengumpulan Data. Studi Dokumen (Library Research): Teknik ini melibatkan pencarian dan analisis dokumen-dokumen hukum serta literatur yang relevan. Pendekatan ini sangat efektif dalam penelitian hukum normatif karena sebagian besar data yang diperlukan adalah tertulis dan terstruktur

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria," 2003.

<sup>10</sup> Government The Republic Of Indonesia, "Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law)," no. 5 (1960): 1–34.

dalam bentuk regulasi, buku, artikel, serta dokumen resmi. Dengan pendekatan yang terstruktur dan metodologis ini, penulis dapat memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah Letter "C" di bawah tangan. Penelitian ini tidak hanya membantu mengidentifikasi dan menganalisa isu-isu hukum yang relevan, tetapi juga memberikan rekomendasi tentang bagaimana transaksi tersebut dapat dilakukan secara lebih aman dan sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>11</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, fokus pada hubungan antara pihak penjual dan pembeli serta implikasi hukum yang timbul adalah sangat penting. Mari kita bahas lebih mendalam mengenai hal-hal yang Anda sebutkan, serta bagaimana perlindungan hukum dapat diterapkan dalam situasi ini. Hubungan Hukum antara Penjual dan Pembeli. Perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan menciptakan hubungan hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli: Perikatan Hukum: Setelah perjanjian ditandatangani, kedua belah pihak terikat untuk memenuhi kewajiban masing-masing sesuai kesepakatan. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek tanah yang dijual, sementara pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran. Akibat Hukum: Perjanjian yang sah memiliki akibat hukum yang harus ditaati oleh para pihak. Ini berarti bahwa mereka harus memenuhi prestasi yang dijanjikan, dan jika tidak, akan timbul konsekuensi hukum. Wanprestasi (Cidera Janji). Selama pelaksanaan perjanjian, ada kemungkinan terjadinya wanprestasi, yaitu ketidakmampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya. Ini dapat memberikan dampak serius, seperti: Kerugian Materiil: Kerugian yang dapat diukur secara finansial, seperti kehilangan uang, biaya tambahan, atau kerugian atas objek yang tidak diserahkan.

Kerugian Non-Materiil: Kerugian yang tidak dapat diukur dengan uang, seperti stres, kehilangan kepercayaan, atau dampak sosial.<sup>12</sup>

Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Terlibat. Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin perlindungan hukum bagi semua warganya. Ini juga berlaku dalam konteks perjanjian jual beli tanah: Dasar Hukum Perlindungan: Berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, setiap pihak, terlepas dari status sosial atau suku, berhak atas perlindungan hukum. Ini tertera dalam konstitusi dan berbagai peraturan perundang-undangan Indonesia. Hak untuk Menuntut Ganti Rugi: Jika salah satu pihak mengalami kerugian akibat wanprestasi, mereka berhak untuk menuntut ganti rugi melalui jalur hukum. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian yang adil.<sup>13</sup>

Mekanisme Penyelesaian Sengketa. Dalam hal terjadi wanprestasi atau sengketa, beberapa langkah yang dapat diambil untuk menyelesaikan masalah adalah: Mediasi: Upaya penyelesaian secara damai dengan melibatkan pihak ketiga sebagai mediator. Arbitrase: Menggunakan proses arbitrase jika telah disepakati dalam kontrak untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Pengadilan: Jika penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase gagal, pihak yang dirugikan dapat mengajukan perkara ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan menciptakan ikatan hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli. Dalam konteks wanprestasi, perlindungan hukum di Indonesia menjamin hak-hak pihak yang dirugikan, tanpa memandang status sosial atau ras. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami hak dan kewajiban mereka serta mekanisme hukum yang dapat digunakan jika terjadi sengketa. Wanprestasi memang merupakan masalah umum dalam perjanjian jual beli, termasuk jual beli tanah, dan dapat berakibat serius bagi para pihak yang terlibat. Mari kita bahas lebih rinci mengenai berbagai

---

<sup>11</sup> Punaji Setyosari, *Metode Penelitian Penelitian Dan Pengembangan*. (Jakarta: Jakarta: Kencana, 2010).

<sup>12</sup> Diana R. W. Napitupulu, "Buku Materi Pembelajaran Hukum Agraria."

<sup>13</sup> Subhan Zein, "Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, no. 2 (2014): 121–35, <https://doi.org/10.35968/jh.v9i2.357>.

permasalahan yang Anda sebutkan serta implikasinya dalam konteks hukum.<sup>14</sup>

Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian. Dalam konteks jual beli tanah, beberapa contoh spesifik wanprestasi adalah: Penjual Tidak Menyerahkan Tanah: Ketika penjual tidak menyerahkan objek tanah kepada pembeli setelah pembayaran dilakukan, ini dapat menimbulkan kerugian yang signifikan. Pembeli mungkin sudah menginvestasikan waktu dan sumber daya untuk mempersiapkan penggunaan tanah tersebut. Pembeli Tidak Melakukan Pembayaran: Jika pembeli gagal melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, penjual juga dirugikan karena kehilangan hak untuk mendapatkan imbalan yang telah dijanjikan dalam perjanjian.

Permasalahan dari Ahli Waris. Di luar masalah wanprestasi, situasi yang melibatkan ahli waris penjual dapat menyebabkan konflik hukum: Pengakuan Ahli Waris: Terkadang, ahli waris dari penjual mungkin tidak mengakui transaksi jual beli yang telah dilakukan, khususnya jika penjual belum mengkomunikasikan penjualannya secara resmi kepada mereka. Hal ini dapat menimbulkan perselisihan mengenai kepemilikan tanah.

Dampak pada Kepemilikan: Jika ahli waris mengklaim hak atas tanah yang telah diperjualbelikan, mereka dapat menggugat pembeli di pengadilan, yang mungkin menyebabkan ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan tanah tersebut. Tindakan Sewenang-wenang oleh Penjual. Selain itu, perbuatan sewenang-wenang dari penjual juga dapat menimbulkan masalah: Penguasaan Tanah: Penjual yang melakukan tindakan sewenang-wenang, seperti menjual tanah yang sama kepada pihak lain atau menghidupkan klaim tanpa bukti yang jelas, tidak hanya melanggar perjanjian tetapi juga dapat berpotensi melanggar hukum. Resiko Hukum: Tindakan tersebut dapat membuat situasi sulit bagi pembeli yang sudah melakukan pembayaran dan mengandalkan perjanjian tersebut untuk kepemilikan sah atas tanah.

Langkah-langkah Penyelesaian Permasalahan. Untuk mengatasi permasalahan wanprestasi dan isu-isu lain yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, beberapa langkah yang dapat diambil antara lain: Penyusunan Perjanjian yang Jelas: Sangat penting untuk menyusun perjanjian jual beli yang jelas, mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta mencantumkan klausul yang mengatur tentang wanprestasi dan penyelesaian sengketa. Pemberitahuan kepada Ahli Waris: Jika penjual memiliki ahli waris, sebaiknya untuk memberitahukan mereka mengenai transaksi untuk menghindari masalah di masa depan. Pendaftaran Tanah: Melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah transaksi terjadi untuk memastikan kepemilikan yang sah dan menghindari klaim dari pihak ketiga. Permasalahan dalam perjanjian jual beli tanah, seperti wanprestasi dan konflik dengan ahli waris, dapat menciptakan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mempertimbangkan semua aspek hukum sebelum melakukan transaksi. Memastikan bahwa perjanjian berdampak dan pendaftaran tanah dilakukan dengan benar dapat melindungi hak-hak para pihak dan meminimalkan risiko di masa depan bahwa pembuatan perjanjian yang jelas dan komprehensif adalah kunci untuk melindungi hak-hak setiap pihak dalam transaksi jual beli tanah. Ketentuan-ketentuan yang tepat dalam perjanjian dapat meminimalkan risiko timbulnya problem dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Berikut adalah beberapa poin penting yang perlu dipertimbangkan:<sup>15</sup>

Pentingnya Ketentuan dalam Perjanjian. Ketentuan yang jelas dalam perjanjian jual beli tanah berfungsi untuk: (1) Menentukan Kewajiban: Menguraikan kewajiban masing-masing pihak secara detail, seperti waktu dan cara pembayaran, serta batas waktu penyerahan objek tanah. (2) Mengatur Wanprestasi: Mencantumkan pasal tentang wanprestasi yang menjelaskan konsekuensi jika salah

---

<sup>14</sup> Zein.

<sup>15</sup> Vasco Javarison Zacharias, "Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia," *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law* 7, no. 1 (2024): 115–32, <https://doi.org/10.21111/jicl.v7i1.12342>.

satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, termasuk ganti rugi yang mungkin harus dibayarkan.

Elemen Penting dalam Perjanjian. Untuk membuat perjanjian yang efektif, beberapa elemen berikut harus ada: (1) Identitas Pihak: Menyebutkan dengan jelas identitas penjual dan pembeli, termasuk informasi yang relevan seperti nomor identitas dan alamat. (2) Deskripsi Objek: Memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan dijelaskan secara rinci, termasuk batas-batas dan status hukum tanah tersebut.

Hak dan Kewajiban: Rincian tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta ketentuan mengenai penyelesaian sengketa. (3) Tanggal dan Tempat: Menyebutkan tanggal dan tempat penandatanganan perjanjian untuk kejelasan waktu.

Keterlibatan Notaris atau PPAT. Sangat dianjurkan untuk melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyusunan perjanjian: (1) Kewenangan Hukum: Notaris atau PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta yang diakui secara hukum, sehingga meningkatkan validitas dan kekuatan hukum perjanjian. (2) Penyimpanan Dokumen: Notaris/PPAT biasanya akan menyimpan dokumen tersebut dan memberikan salinan yang dapat diakses oleh masing-masing pihak, memberikan perlindungan tambahan terhadap kehilangan dokumen. (3) Saksi yang Sah: Melibatkan saksi juga menambah legitimasi perjanjian, yang dapat membantu dalam hal sengketa di masa depan.

Pencegahan Masalah di Masa Depan. Dengan mengatur perjanjian secara baik, beberapa masalah dapat dihindari, termasuk: (1) Mengurangi Sengketa: Dengan ketentuan yang jelas dan tegas, kedua belah pihak lebih mudah untuk mengacu pada perjanjian jika terjadi perselisihan. (2) Meningkatkan Kepastian Hukum: Pihak-pihak yang terlibat akan memiliki kepastian lebih baik tentang hak dan kewajiban mereka, serta langkah yang harus diambil jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembuatan perjanjian yang baik dan melibatkan notaris atau PPAT adalah langkah penting dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini tidak hanya melindungi hak-hak setiap pihak, tetapi juga memberikan perlindungan hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari. Dengan memastikan bahwa semua aspek perjanjian diatur dengan baik, risiko yang terkait dengan wanprestasi dan masalah lain dapat diminimalisir secara signifikan. Isi perjanjian yang lengkap sangat tepat dan mencerminkan komponen kunci yang harus ada dalam setiap perjanjian, khususnya dalam konteks jual beli tanah. Mari kita bahas masing-masing komponen tersebut dan pentingnya dalam melindungi kepentingan para pihak serta dasar hukum yang mendukungnya, terutama mengacu pada Pasal 1338 KUHPerdara.

Rincian yang Harus Ada dalam Perjanjian. Berikut adalah rincian dari komponen-komponen penting dalam perjanjian yang Anda sebutkan: (1) Informasi Surat Lengkap: Memuat identitas para pihak secara lengkap dan jelas, termasuk alamat, nomor identitas, dan dokumen pendukung lainnya yang menunjukkan kepemilikan tanah. (2) Harga, Uang Muka, dan Cara Pembayaran: Menentukan harga jual tanah, jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat perjanjian dan rincian mengenai cara dan waktu sisa pembayaran untuk menghindari sengketa di kemudian hari. (3) Jaminan dan Saksi: Memuat ketentuan mengenai jaminan yang diberikan oleh penjual. Keterlibatan saksi dapat memperkuat keabsahan perjanjian serta memberikan bukti tambahan jika perkara hukum muncul. (4) Penyerahan Tanah: Menyebutkan waktu penyerahan tanah yang disepakati dan kondisi dalam hal penyerahan tersebut, serta perubahan status kepemilikan yang diperlukan. (5) Status Kepemilikan: Menjelaskan status hukum tanah (misalnya, sertifikat hak milik) yang dijual dan memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa atau hak pihak ketiga. (6) Proses Perubahan atau Pembaliknamaan Kepemilikan: Menyediakan prosedur yang akan diikuti untuk mengalihkan kepemilikan tanah secara resmi ke nama pembeli setelah transaksi selesai. (7) Pajak, Iuran, dan Pungutan: Menegaskan siapa yang bertanggung jawab untuk membayar pajak, iuran, dan pungutan yang berhubungan dengan tanah atau transaksi jual beli tersebut. (8) Masa Berlaku Perjanjian: Menentukan batas waktu perjanjian, termasuk ketentuan untuk perpanjangan jika diperlukan. (9) Penyelesaian Perselisihan:

Mencantumkan mekanisme penyelesaian sengketa, seperti mediasi, arbitrase, atau lewat pengadilan, untuk mengatasi masalah yang mungkin timbul. (10) Hal-hal Lain yang Telah Disepakati Bersama: Menampung kesepakatan lain yang mungkin relevan dengan perjanjian yang tidak tertuang dalam pasal-pasal sebelumnya.

Perlindungan bagi Para Pihak. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, kepentingan para pihak dalam transaksi jual beli tanah dapat lebih terlindungi. Jika terjadi wanprestasi, ketentuan yang jelas memberikan dasar untuk membuktikan kelalaian salah satu pihak dan menentukan langkah hukum yang bisa diambil. Dasar Hukum: Pasal 1338 KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Hal ini menekankan bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan atau ganti rugi sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Ini menunjukkan pentingnya kejelasan dan kepastian hukum dalam merancang perjanjian. Secara keseluruhan, penyusunan perjanjian jual beli tanah yang menyeluruh dan komprehensif sangatlah penting untuk melindungi kepentingan para pihak. Dengan mengikuti ketentuan yang berlaku dan memastikan semua elemen penting dimasukkan, risiko wanprestasi dapat diminimalkan, dan jika terjadi sengketa, kedua belah pihak memiliki rujukan yang kuat untuk penyelesaian masalah. Pentingnya Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur tentang pemindahan hak milik tanah. Untuk melengkapi penjelasan mengenai hal ini, mari kita bahas lebih lanjut tentang ketentuan dalam undang-undang tersebut serta bagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur proses pemindahan hak milik.

Pemindahan Hak Milik Berdasarkan UUPA. Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat dipindahkan melalui beberapa cara, termasuk: (1) Jual beli. (2) Penukaran. (3) Penghibahan. (4) Pemberian dengan wasiat. (5) Pemberian menurut adat. (6) Perbuatan-perbuatan lainnya. Pengaturan tentang langkah-langkah dan prosedur untuk memindahkan hak milik tanah ini penting untuk menjaga kepastian hukum dan keamanan transaksi tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah ini mengatur tentang pendaftaran tanah, yang merupakan langkah penting dalam proses pemindahan hak milik, agar hak atas tanah dapat diakui secara resmi. Berikut adalah komponen penting dalam peraturan tersebut: (1) Pendaftaran Tanah: Memastikan bahwa semua hak atas tanah terdaftar dan tercatat di lembaga berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2) Pasal 37: Menegaskan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dicatatkan dalam buku tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak pihak yang bertransaksi. Proses Pemindahan Hak Milik Berdasarkan PP 24/1997. Berikut adalah ringkasan proses pemindahan hak milik tanah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam PP 24/1997, khususnya yang terkait dengan Pasal 37: (1) Akta Jual Beli: Pemindahan hak milik tanah harus dilakukan berdasarkan akta jual beli atau dokumen resmi lain yang memenuhi syarat hukum. (2) Penyampaian Dokumen: Setelah akta tandatangani oleh kedua belah pihak, dokumen tersebut harus disampaikan ke BPN untuk pendaftaran. (3) Verifikasi oleh BPN: BPN akan memverifikasi kepemilikan tanah dan kelengkapan dokumen sebelum melakukan pendaftaran. (4) Penerbitan Sertifikat: Jika semua persyaratan terpenuhi, BPN akan menerbitkan sertifikat hak milik baru atas nama pemilik yang baru.

Implikasi Hukum dan Perlindungan Hak. Dengan adanya pengaturan ini: (1) Kepastian Hukum: Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi menjadi lebih terlindungi karena hak atas tanah yang dimiliki telah terdaftar dan diakui secara resmi. (2) Pencegahan Sengketa: Pendaftaran tanah yang transparan dan akurat membantu mencegah sengketa yang mungkin muncul di kemudian hari tentang kepemilikan tanah. Pentingnya pengaturan mengenai pemindahan hak milik tanah dalam UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tidak bisa diabaikan. Hal ini berkontribusi signifikan terhadap

kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, serta mencegah terjadinya sengketa di masa mendatang. Berbagai ketentuan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran tanah dalam konteks hukum agraria di Indonesia. Mari kita bahas lebih dalam mengenai poin-poin yang Anda sebutkan, serta penekanan pada pentingnya pendaftaran tanah sebagai dasar hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak.

Pendaftaran Tanah sebagai Persyaratan Hukum. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA): (1) Kepastian Hukum: Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi setiap pemilik dan pihak yang berkepentingan. Hal ini dilakukan dengan mengharuskan semua peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan. (2) Akta dari PPAT: Pasal 26 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak yang diperoleh melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan. Ini menjadi syarat untuk memastikan bahwa transaksi memiliki legitimitas hukum. Alat Bukti yang Kuat. Pentingnya pendaftaran tanah sebagai alat bukti diatur dalam Pasal 23 UUPA: (1) Bukti Kepemilikan dan Penyerahan Hak: Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi untuk membuktikan kepemilikan tetapi juga untuk semua peralihan hak, penghapusan, dan pembebanan hak. Ini memastikan bahwa seluruh proses hukum terkait dengan tanah terawasi secara resmi.

Pencegahan Sengketa: Dengan adanya bukti yang kuat, risiko sengketa terkait kepemilikan atau hak atas tanah dapat diminimalkan. Setiap pihak yang memiliki sertifikat tanah terdaftar memiliki jaminan yang lebih besar dalam mengklaim haknya di hadapan hukum. Tujuan Pendaftaran Tanah. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan tujuan dari pendaftaran tanah: (1) Kepastian dan Perlindungan Hukum: Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, sehingga mereka dapat membuktikan diri sebagai pemegang hak yang sah. (2) Informasi bagi Pihak Berkepentingan: Pendaftaran tanah juga menyediakan informasi yang diperlukan untuk pihak-pihak yang berkepentingan, baik individu maupun pemerintah, dalam melakukan pengawasan dan pengaturan atas penggunaan tanah. Implikasi Hukum dari Pendaftaran Tanah. Dengan mengikuti prosedur pendaftaran yang tepat dan legal: (1) Legitimasi Transaksi: Setiap transaksi jual beli tanah yang dicatat akan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, sehingga jika terdapat sengketa, dokumen pendaftaran dapat menjadi bukti utama. (2) Transparansi: Pendaftaran tanah menciptakan transparansi dalam kepemilikan dan peralihan hak, yang sangat penting untuk pengembangan lahan dan investasi. Pendaftaran tanah merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia. Melalui peraturan yang jelas dan kewajiban untuk mendaftarkan setiap peralihan hak, UUPA dan PP 24/1997 berupaya untuk melindungi hak-hak pemilik tanah, mencegah sengketa, dan memberikan kepastian hukum. Kepemilikan yang terdaftar menciptakan kepercayaan dan stabilitas dalam pengelolaan tanah, yang pada gilirannya mendukung pembangunan ekonomi dan sosial di masyarakat.

Syarat-syarat sah dalam perjanjian serta pentingnya pendaftaran tanah dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah. Untuk menambah pemahaman, mari kita jabarkan lebih lanjut mengenai aspek-aspek yang Anda sebutkan, mulai dari syarat sah dalam perjanjian, perlindungan terhadap penjual dan pembeli, hingga keabsahan jual beli tanah menurut perundang-undangan yang berlaku. Syarat Sah dalam Perjanjian. Menurut hukum, ada dua kategori syarat yang menentukan keabsahan suatu perjanjian: (1) Syarat Subjektif: (2) Kesepakatan Para Pihak: Semua pihak yang terlibat harus sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian. (3) Kecakapan Para Pihak: Para pihak harus memiliki kapasitas hukum, yaitu kemampuan untuk bertindak secara hukum (misalnya, dalam hal usia dan kesehatan mental). Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, pihak yang merasa dirugikan dapat meminta perjanjian untuk dibatalkan. Pihak yang berhak meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan persetujuan secara tidak

bebas (misalnya, karena tekanan atau penipuan).

Syarat Objektif: Hal Tertentu: Objek perjanjian harus jelas dan spesifik.

Sebab yang Halal: Tujuan perjanjian harus sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dianggap batal demi hukum, yang berarti perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak ada ikatan hukum di antaranya. Perlindungan bagi Pihak-pihak dalam Jual Beli Tanah Perlindungan yang diberikan kepada penjual dan pembeli adalah hal yang krusial untuk melindungi hak dan kepentingan mereka dalam transaksi jual beli tanah: Perlindungan Terhadap Penjual: Penjual memiliki hak untuk meminta pembeli agar segera membayar harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara, jika batas waktu pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, pembeli harus melakukan pembayaran pada saat penyerahan objek sesuai dengan kesepakatan. Perlindungan Terhadap Pembeli: Pembeli berhak untuk memeriksa bukti kepemilikan hak atas tanah yang dijual. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, penjual berkewajiban untuk menjamin bahwa objek perjanjian tersebut berada dalam penguasaan yang aman dan bebas dari cacat tersembunyi.

Keabsahan Jual Beli Tanah. Mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: (1) Jual Beli di Hadapan PPAT: Jual beli tanah dianggap sah apabila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat berwenang. Hal ini menjamin keamanan dan kepastian hukum atas peralihan hak milik. (2) Asas Kebebasan Berkontrak: Meskipun asas kebebasan berkontrak secara teori memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian, dalam praktiknya, untuk jual beli tanah, terdapat ketentuan hukum yang mengatur agar transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah. Proses pembuatan perjanjian jual beli tanah yang sah melibatkan pemenuhan syarat subjektif dan objektif. Perlindungan terhadap kedua belah pihak sangat diperlukan untuk mencegah sengketa dan memberikan kepastian hukum. Ketentuan yang diatur dalam UUPA dan PP 24/1997 pun memperkuat legitimasi perjanjian jual beli, sehingga memberikan rasa aman dan keadilan untuk semua pihak yang terlibat

analisis yang komprehensif terkait dengan pengaturan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah di Indonesia, khususnya mengenai perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum yang terkait.

Pemindahan Hak atas Tanah. Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan: Menurut Pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, pemindahan hak atas tanah seharusnya dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT untuk menjamin legalitas dan keabsahan transaksi. Meskipun perjanjian jual beli di bawah tangan tetap sah selama diakui oleh kedua belah pihak, akta semacam ini tidak akan mengubah data kepemilikan tanah di kantor pertanahan. Hal ini akan menyulitkan pembuktian atas peralihan hak jika terjadi sengketa, karena tidak ada dokumen resmi yang dapat menunjang klaim tersebut.

Perlindungan Hukum. Perlindungan hukum dalam konteks perjanjian dapat dibagi menjadi dua jenis: Perlindungan Hukum Represif: Ini berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul. Perlindungan ini biasanya dilakukan melalui pengadilan, di mana sanksi dapat diterapkan terhadap pelanggaran yang terjadi. Dalam konteks jual beli tanah, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban (wanprestasi), pihak yang dirugikan dapat menuntut penyelesaian di pengadilan. Perlindungan Hukum Preventif: Bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum terjadi. Ini dilakukan melalui pengaturan hukum yang jelas dan ketat, termasuk persyaratan untuk melakukan transaksi yang sah melalui PPAT.

Pembentukan peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam PP 24/1997, adalah bentuk perlindungan hukum preventif, untuk mengurangi risiko sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah serta memastikan bahwa semua peralihan hak dicatat secara resmi. Perlindungan

dalam KUH Perdata. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, menunjukkan bahwa perjanjian yang sah (meskipun di bawah tangan) tetap mengikat. Namun, penting untuk diingat bahwa efektivitas perlindungan hukum untuk perjanjian di bawah tangan terbatas, dan sulit untuk mendapatkan pengakuan di pengadilan tanpa adanya akta resmi yang dikeluarkan oleh PPAT. Pemindahan hak atas tanah melalui perjanjian yang sah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa di masa mendatang. Melalui pendaftaran tanah yang dilakukan dengan benar dan akta yang ditandatangani di hadapan PPAT, risiko pelanggaran hak dapat diminimalisir, dan proses hukum yang ada dapat memberikan perlindungan yang lebih baik baik secara preventif maupun represif perlindungan hukum represif dan berbagai cara penyelesaian sengketa sangat jelas dan terperinci.

**Perlindungan Hukum Represif.** Perlindungan hukum represif merupakan cara untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur hukum ketika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak. Jika salah satu pihak merasa dirugikan, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan dan pemulihan hak mereka. **Metode Penyelesaian Sengketa. Musyawarah:** Deskripsi: Musyawarah adalah metode penyelesaian yang bersifat non-formal, di mana kedua belah pihak bertemu untuk mendiskusikan permasalahan dan mencari solusi yang saling menguntungkan (win-win solution). **Fasilitator:** Proses ini biasanya dipandu oleh seorang tokoh masyarakat atau seorang mediator yang netral, untuk memastikan bahwa diskusi berjalan lancar dan adil.

**Keuntungan:** Metode ini dapat lebih cepat dan lebih murah dibandingkan dengan proses hukum formal di pengadilan. Selain itu, musyawarah mendorong hubungan baik antara para pihak, yang mungkin akan berlanjut setelah penyelesaian sengketa.

**Pengadilan:** Proses: Mengajukan perkara melalui pengadilan umum berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, mengizinkan pengadilan untuk memeriksa perkara pidana dan perdata. **Mediasi:** Sebelum persidangan, proses mediasi wajib dilakukan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa secara damai yang difasilitasi oleh mediator, berfungsi untuk membantu kedua pihak mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses persidangan yang panjang. **Keuntungan:** Meskipun bisa memakan waktu dan biaya, proses peradilan menawarkan kejelasan dan kepastian hukum yang lebih besar, dengan putusan yang bersifat mengikat dan dapat diimplementasikan secara paksa.

**Arbitrase:** Deskripsi: Arbitrase adalah alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata melalui perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis. **Perjanjian Arbitrase:** Biasanya, perjanjian arbitrase dibuat sebelum terjadinya sengketa, tetapi bisa juga disepakati setelah sengketa terjadi. **Keuntungan:** Arbitrase sering kali lebih cepat dan lebih nyaman daripada litigasi di pengadilan, dan dapat dipersonalisasi sesuai dengan kebutuhan para pihak. Keputusan arbitrase juga bersifat final dan mengikat, dengan sedikit ruang untuk banding. Tiga pilihan penyelesaian sengketa yang Anda jelaskan—musyawarah, pengadilan, dan arbitrase—memberikan fleksibilitas kepada pihak yang terlibat untuk memilih metode yang paling sesuai dengan situasi mereka. Setiap metode memiliki kelebihan dan kekurangan, dan pilihan sering kali tergantung pada sifat sengketa dan hubungan antara para pihak.

## **KESIMPULAN**

Kesimpulan mengenai Perlindungan Hukum dalam Perjanjian. Perlindungan Hukum dalam Isi Perjanjian: Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah, terutama yang dilakukan secara di bawah tangan (Letter "C"), sering kali tidak mencakup ketentuan perlindungan hukum yang jelas bagi para pihak. Hal ini dapat meningkatkan risiko sengketa di kemudian hari, karena tanpa ketentuan perlindungan yang eksplisit, pihak-pihak mungkin mengalami kesulitan dalam mempertahankan hak-

hak mereka di pengadilan. Perlindungan Hukum di Luar Perjanjian: Meskipun perlindungan hukum dalam perjanjian itu penting, peraturan perundang-undangan yang ada juga memberikan lapisan perlindungan tambahan. Ini tercermin dalam beberapa undang-undang dan peraturan yang relevan, antara lain: Pasal 1338 KUHPerdata: Menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Ini memberikan dasar hukum untuk menuntut pemenuhan perjanjian tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960: Mengatur tentang hak atas tanah dan memberikan kerangka hukum yang jelas untuk penguasaan dan pemindahan hak, termasuk perintah untuk melakukan pendaftaran tanah sebagai cara untuk menjamin kepastian hukum. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Menetapkan proses pendaftaran tanah dan perlunya akta yang sah untuk penyaluran hak atas tanah. Keberadaan peraturan ini menjamin bahwa semua peralihan hak atas tanah harus didokumentasikan dan diakui secara hukum. Rincian Perlindungan yang Diberikan: Perlindungan terhadap Semua Perjanjian yang Sah: Setiap perjanjian yang sah diakui sebagai memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga para pihak dapat menuntut haknya jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Kepastian Hukum melalui Pendaftaran Tanah: Oleh pemerintah, kepastian hukum dijamin melalui sistem pendaftaran tanah yang berlaku di seluruh Indonesia, sehingga hukum memastikan bahwa kepemilikan tanah diakui secara resmi. Perlindungan Hak melalui PPAT dan BPN: Proses peralihan hak yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan jaminan bahwa hak para pihak terlindungi dan diakui, serta membantu mengurangi risiko sengketa terkait kepemilikan tanah. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian, terutama yang terkait dengan jual beli tanah, harus diimbangi antara ketentuan yang terdapat dalam perjanjian itu sendiri dan peraturan perundang-undangan di luar perjanjian. Keduanya berfungsi sebagai jaminan untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak dapat dilindungi. Melalui penerapan hukum yang ketat dan kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah, perlindungan hukum yang efektif dapat diwujudkan.

### **Saran**

Rekomendasi untuk Masyarakat dan Pemerintah. Bagi Masyarakat: Pencantuman Klausula dalam Perjanjian: Masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah perlu memastikan bahwa perjanjian tersebut mencakup klausula-klausula yang jelas dan komprehensif yang memberikan perlindungan hukum. Klausula tersebut dapat mencakup, antara lain: Ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Prosedur penyelesaian sengketa jika terjadi konflik. Ketentuan mengenai wanprestasi dan sanksi yang berlaku. Dengan adanya klausula yang jelas, masing-masing pihak memiliki landasan hukum yang lebih kuat untuk menegakkan hak mereka jika terjadi perselisihan.

Membuat dan Mencatatkan Perjanjian di Hadapan PPAT: Sangat dianjurkan bagi para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini tidak hanya menjamin keabsahan perjanjian, tetapi juga berfungsi sebagai alat bukti yang kuat di hadapan hukum. Akta yang dihasilkan dapat dipergunakan untuk pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Bagi Pemerintah. Sosialisasi yang Lebih Merata: Sangat penting bagi pemerintah untuk mengadakan program sosialisasi yang luas dan merata, terutama di daerah terpencil. Dalam sosialisasi ini, masyarakat dapat diberikan pemahaman mengenai pentingnya pendaftaran tanah, hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli, serta prosedur yang harus diikuti. Sosialisasi juga penting untuk membimbing masyarakat dalam menyusun dokumen yang diperlukan sehingga dapat bekerja sama dengan PPAT dalam membuat akta yang sah. Mempermudah Syarat dan Alur Administrasi: Pemerintah bisa mengevaluasi dan menyederhanakan proses pendaftaran dan pencatatan peralihan hak tanah. Hal ini termasuk memperjelas syarat-syarat administrasi yang diperlukan agar masyarakat

lebih mudah memahami dan mengikuti prosedur. Selain itu, inisiatif untuk mengurangi biaya pendaftaran dan pencatatan peralihan hak akan sangat membantu, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu. Misalnya, menyediakan tarif yang lebih rendah untuk pendaftaran tanah di daerah terpencil atau untuk kelompok masyarakat tertentu. Dengan langkah-langkah konkret dari masyarakat dan dukungan dari pemerintah, perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah dapat ditingkatkan. Penyusunan perjanjian yang lebih baik dan prosedur pendaftaran yang lebih ramah akan menghasilkan kepastian hukum yang lebih tinggi bagi semua pihak yang terlibat. Ini, pada gilirannya, akan mengurangi potensi sengketa dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alrizky, Muhammad, Ekiawan Dan, and Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia." *Civilia : Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 1 (2023): 1–8. <http://jurnal.anfa.co.id>.
- Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati. "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)". *Diponegoro Law Journal*. Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Diana R. W. Napitupulu, I Dewa Ayu Widyani. "Buku Materi Pembelajaran Hukum Agraria." *BMP.UKI: DN-03-HA-H-II.2022 I, 2022*, 71–76.
- Ekiawan, Muhammad Alrizky, and Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (2023): 274–82. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367>.
- Endang Sri Kawuryan. "Legal Protection of the Legitimate Buyer of Rights Over Land Acting in Good Faith" *Academic Research International* Vol. 5(2) March 2014. Brawijaya University, Malang, Indonesia.
- Harsono, Boedi. "Hukum Agraria," 2003.
- Hidayah, Novira Yusrianti, Suwarno Abadi, Nuryanto A Daim, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya, and A Pendahuluan. "HUKUM AGRARIA DI INDONESIA," 1999, 1–12.
- Ketut Dezy Ari Utami. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)". *Arena Hukum*, Volume 7, Nomor 2, Agustus 2014. Malang: Universitas Brawijaya.
- M. Muhtarom. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak". *SUHUF* Vol 26 No. 1 Mei 2014:48-56. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Maula, Adelya Hiqmatul, Diyan Isnaeni, and Isdiyana Kusuma Ayu. "Perjanjian Jual Beli Pulau-Pulau Kecil Kepada Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia." *Dinamika* 27, no. 07 (2021): 1042–58. <https://www.bbc.com/indonesia/indonesia-42718313>,.
- Putri, Widhiana H. "PROGRESIF DI BIDANG AGRARIA DI INDONESIA Widhiana H Puri \*," no. April (2017).
- R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Keri Santosa, Lathifah Hanim. "Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/Pn. Wsb)". *Jurnal Akta* Vol.4 No. 2 Juni 2017. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung
- Rey Gerald Warouw. "Kekuatan Akta Dibawah Tangan yang Telah Dilegalisasikan oleh Notaris". *Lex Privatum*, Vol.III/No.1/Jan-Mar/2015. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Setyosari, Punaji. *Metode Penelitian Penelitian Dan Pengembangan*. Jakarta: Jakarta: Kencana, 2010.
- Siska Dwi Novitasari. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT ATAS PENGUASAAN TANAH PESISIR PANTAI DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA NASIONAL (Studi Di Desa Jatirejo Kabupaten Pasuruan)." Tesis, Universitas Islam Malang, 2021.
- Soetjipto Rahardjo. 1983. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sorin Fildan and Narcisa Mihaela Stoicu, "The Legal Characters of the Sales Contract" *International Journal of Social Sciences and Humanity Studies* Vol 4, No 2, 2012 ISSN: 1309-8063 (Online).

- “Vasile Goldis” Western University, Arad, Romania.
- Subekti, R, and R Tjitrosudibio. “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 1838.” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2019, 11–28.
- The Republic Of Indonesia, Government. “Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law),” no. 5 (1960): 1–34.
- Yulyanti M. Rampengan. “Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter “C”) dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”. *Lex Administratum*, Vol. IV/No. 4/Apr/2016. Manado: Universitas Sam Ratulangi
- Zacharias, Vasco Javarison. “Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia.” *Journal of Indonesian Comparative of Syari’ah Law* 7, no. 1 (2024): 115–32. <https://doi.org/10.21111/jicl.v7i1.12342>.
- Zein, Subhan. “Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang Di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, no. 2 (2014): 121–35. <https://doi.org/10.35968/jh.v9i2.357>.