

**IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
(Studi Jual Beli Tanah di Desa Mangunrejo
Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi
Persyaratan guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu



**Disusun Oleh:
AHMAD AGUNG SETYA BUDI
NIM 2102056010**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2025**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Hamka, KM. 2 Kampus III Ngaliyan, Semarang
Telp/Fax (024)7601291, Semarang 50185

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hal : Persetujuan Naskah Skripsi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang
Di Semarang

Bismillah ar-Rahman ar-Rahim

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan Bersama ini kami menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : Alimad Agung Setya Budi
Nim : 2102056010
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
RUAI BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Studi Kasus Jual Beli Tanah
di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak

Dengan ini, kami mohon kiranya skripsi tersebut dapat segera diujikan. Demikian persetujuan ini untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Bismillah ar-Rahman ar-Rahim

Demak, 14 April 2025
Pembimbing I

Tri Nurhayati, M.H.

NIP. 198909182019032049

PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. H. Abdur R. 2 Kampus III Ngaliyan Telp./Fax 024-7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Soshul : Ahmad Agung Setya Budi
NIM : 2102056010
Judul : IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN (Studi Jual Beli Tanah di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak)

Telah dimauquasukkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal : 22 April 2025 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2025/2026.

Demak, 07 Mei 2025

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

FENNY BINTARAWATI, M.H.
NIP. 198907262019032011

TRI NURHAYATI, M.H.
NIP. 198612152019032013

Penguji 1

HJ. NUR HIDAYATI SETYANINGSIH, M.H.
NIP. 199703201993032001



Penguji 2

ARINA HUKMU ADILA, M.H.
NIP. 199401182019032022

Pembimbing 1

TRI NURHAYATI, M.H.
NIP. 198612152019032013

MOTTO

Perjanjian yang jelas adalah kunci perlindungan dalam
setiap transaksi

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, penulis menyusun skripsi ini sebagai ungkapan atas perjalanan panjang yang telah dilalui selama proses pendidikan. Karya ini bukan sekadar hasil akhir dari sebuah proses akademik, melainkan juga cerminan dari setiap tantangan, pembelajaran, dan pertumbuhan pribadi yang telah dialami. Dedikasi yang tertuang di dalamnya merupakan bentuk apresiasi yang tulus terhadap segala dukungan, doa, serta inspirasi yang telah diberikan oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan sepuh hati dan ketulusan jiwa, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua penulis
2. Untuk semua anggota keluarga
3. Seluruh Dosen beserta Civitas Akademika Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam refrensi yang dijadikan bahan rujukan.

Demak, 14 April 2025

 Deklarator

Ahmad Agung Setya Budi
2102056010

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya yang tiada henti. Berkat nikmat yang begitu luar biasa berupa kekuatan, kesehatan, ilmu pengetahuan, serta keteguhan hati, penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Implementasi Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah dengan Perjanjian di Bawah Tangan (Studi Jual Beli Tanah di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak)” dengan sebaik-baiknya.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tidak mungkin dapat menyelesaikan segala sesuatunya seorang diri. Banyak pihak yang telah memberikan dukungan, baik secara moral, spiritual, maupun ilmiah. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Novita Dewi Masyitoh, M. H., selaku Kepala Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
2. Ibu Mahdaniyal Hasanah Nuriyyatiningrum, M.S.I., selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Ibu Tri Nurhayati, S. H. I. M.H., selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
4. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan doa terbaik untuk anaknya.

5. Seluruh pihak yang tidak dapat ditulis satu persatu dalam memberikan kontribusi kepenulisan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat berbagai kekurangan dan ketidaksempurnaan. Dengan segala keterbatasan yang ada, penulis tetap berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik sebagai referensi maupun sebagai sumbangsih kecil dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang terkait. Harapan penulis, karya ini dapat menjadi langkah awal untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang lebih mendalam dan menyempurnakan apa yang masih kurang dalam penelitian ini.

Semarang, 14 April 2025

Penulis,

Ahmad Agung Setya Budi
NIM 2102056010

DAFTAR ISI

ABSTRAK	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	7
F. Kerangka Pemikiran	14
G. Metode Penelitian	15
H. Sistematika Penulisan Skripsi	20
BAB II	23
TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, HAK ATAS TANAH, DAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN	23
A. Perlindungan Hukum	23
B. Tinjauan Umum Hak atas Tanah	30
C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan	43
D. Syarat dan Prosedur Balik Nama Sertifikat	46

E. Teori <i>Living Law</i> Eugen Ehrlich.....	51
F. Teori <i>Law in Action</i> Roscoe Pound	61
BAB III	64
PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA DESA MANGUNREJO, KECAMATAN KEBONAGUNG, KABUPATEN DEMAK	64
A. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak.....	64
B. Kasus Sengketa Tanah di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak.....	69
C. Peran Pemerintah Desa dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	75
BAB IV	80
ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DESA MANGUNREJO, KECAMATAN KEBONAGUNG, KABUPATEN DEMAK	80
A. Praktik jual beli tanah oleh masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak	80
B. Implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat Desa	98
BAB V	120
PENUTUP	120

A. Kesimpulan.....	120
B. Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	124
LAMPIRAN	136
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	142

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1: Perjanjian Jual Beli Tanah Akta Bawah Tangan Lilik Widat dengan Ginting Hardaningrum	93
Gambar 4.2: Perjanjian Jual Beli Tanah Akta Bawah Tangan Sri Atminarti dengan Analistiyawati	94
Gambar 4.3: Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan...	107
Gambar 4.4: Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan...	113

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, yang seringkali menimbulkan sengketa hokum, karena perjanjian di bawah tangan tidak sesuai dengan Pasal 37 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan menurut Pasal 1320 KUHPerdota menghendaki perjanjian bawah tangan sudah sah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pemahaman hokum dan sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah tersebut, serta mengkaji implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi ini.

Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan sosio legal. Sumber Data dari wawancara serta dokumen. Menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data wawancara dan kepustakaan. Dilakukan validitas data dengan triangulasi. Lalu Analisis data digunakan model Induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah oleh masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah di bawah tangan masih rendah di pahami, sebagian besar karena keterbatasan literasi hukum. Masyarakat mengutamakan kepraktisan meskipun menyadari risiko sengketa. Perlindungan hukum bagi pembeli masih lemah karena transaksi yang tidak melibatkan PPAT. Kepala desa berperan sebagai mediator, namun surat keterangan desa tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Penelitian ini menyarankan agar pemerintah desa dan aparat hukum lebih aktif dalam memberikan edukasi dan sosialisasi mengenai pentingnya transaksi tanah yang sah secara hukum.

Kata Kunci: Hukum, Perjanjian, di bawah tangan, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

This research is motivated by the rampant practice of buying and selling land with an agreement under the hand in Mangunrejo Village, Kebonagung Subdistrict, Demak Regency, which often causes legal disputes, because the agreement under the hand is not in accordance with Article 37 of PP 24 of 1997 concerning Land Registration, while according to Article 1320 of the Civil Code requires that the agreement under the hand is valid. The purpose of this study is to analyze the understanding of law and the attitude of the community towards the legality of the sale and purchase of land, as well as to examine the implementation of legal protection for buyers in this transaction.

The method used is empirical juridical research with a socio-legal approach. Data sources are interviews and documents. Using primary legal materials and secondary legal materials. Data collection techniques are interviews and literature. Data validity is done by triangulation. Then data analysis is used Inductive model.

The results showed that the understanding of buying and selling practices by the community towards the legality of buying and selling land under the hands is still low, mostly due to limited legal literacy. The community prioritizes practicality despite realizing the risk of disputes. Legal protection for buyers is still weak due to transactions that do not involve PPAT. The village head acts as a mediator, but the village certificate has no legal validity. This research suggests that village governments and legal officials should be more active in providing education and socialization on the importance of legally valid land transactions.

Keywords: *Law, Agreement, under hand, Legal Protection.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan sosial dan ekonomi di Indonesia mendorong kebutuhan akan pemahaman yang lebih baik mengenai transaksi jual beli tanah.¹ Tanah sebagai salah satu benda yang memiliki nilai penting dalam kehidupan masyarakat, sering kali menjadi objek transaksi jual beli. Di sisi lain, transaksi jual beli tanah dapat berisiko tinggi apabila tidak diatur dengan baik dan tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.² Salah satu bentuk transaksi jual beli tanah yang kerap dijumpai dalam masyarakat adalah jual beli dengan perjanjian di bawah tangan. Meskipun transaksi ini tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam prakteknya banyak dipilih karena dianggap lebih praktis dan cepat.³

Namun, meskipun jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan sering digunakan, banyak pihak yang belum memahami sepenuhnya mengenai konsekuensi hukum dan perlindungan yang diberikan

¹ Fahirah, F. "Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana." *Smartek* 8.4 (2010): 221689.

² Ayuningrum, Anggit Pramesta Wardani. *Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

³ Hastuti, Prancisca Romana Dwi, Toto Susmono Hadi, And Hartiwiningsih Hartiwiningsih. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*. Diss. Sebelas Maret University, 2015.

dalam transaksi tersebut.⁴ Hal ini menimbulkan berbagai masalah hukum yang berpotensi merugikan salah satu pihak, terutama apabila terjadi perselisihan atau sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, penting untuk memahami lebih dalam mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan ini.

Dalam konteks hukum Indonesia, transaksi jual beli tanah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Namun, transaksi jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan tidak tercatat dalam dokumen resmi, yang menyebabkan masalah pada saat pengalihan hak atas tanah di masa depan.⁵ Hal ini menjadikan transaksi semacam itu rentan terhadap sengketa, terutama jika pihak yang merasa dirugikan tidak memperoleh perlindungan yang memadai.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah yang sah menurut hukum harus

⁴ Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, And Komang Febrinayanti Dantes. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3.4 (2023): 115-124.

⁵ Sari, Arum Mei, And Edy Lisdiyono. "Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/Pid. B/2016/Pn. Smg)." *Jurnal Akta Notaris* 3.1 (2024): 97-114.

melalui prosedur yang jelas dan melibatkan dokumen resmi yang disahkan oleh pejabat berwenang, seperti PPAT.⁶ Namun di lapangan, banyak masyarakat yang menganggap bahwa perjanjian di bawah tangan sudah cukup untuk sah nya transaksi jual beli tanah. Padahal, hal ini beresiko mengabaikan aspek hukum yang penting, seperti pendaftaran tanah dan pengalihan hak atas tanah yang sah.

Adanya ketidaktahuan atau kesalahan persepsi masyarakat terkait prosedur jual beli tanah ini berpotensi merugikan mereka dalam jangka panjang. Misalnya, apabila ada pihak yang mengingkari transaksi atau sengketa mengenai status kepemilikan tanah muncul di kemudian hari. Oleh karena itu, penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan sangat penting, agar masyarakat dapat lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam bertransaksi tanah.

Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, merupakan salah satu wilayah yang sering kali terjadi transaksi jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan. Transaksi semacam ini dilakukan oleh warga desa setempat sebagai upaya untuk mempermudah urusan jual beli tanpa melibatkan biaya notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Walaupun hal ini lebih praktis, namun transaksi tersebut

⁶ Pasal 84 Dan 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

sering kali menimbulkan potensi sengketa terkait keabsahan dan perlindungannya di mata hukum.

Berdasarkan hal tersebut, penting untuk mengkaji secara mendalam tentang bagaimana hukum memberikan perlindungan terhadap transaksi jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan. Perlindungan hukum yang dimaksud meliputi aspek keabsahan transaksi, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, serta dampak hukum yang mungkin timbul apabila transaksi tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengidentifikasi perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan, dengan fokus pada warga Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan solusi atau rekomendasi mengenai langkah-langkah yang perlu diambil untuk memastikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah.

Dengan demikian, penting untuk menyusun langkah-langkah hukum yang dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam melakukan jual beli tanah, terutama yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan. Pemahaman yang lebih baik mengenai perlindungan hukum akan menciptakan rasa aman dan keadilan bagi para pihak yang terlibat, serta memperkuat keberlanjutan hak atas tanah sebagai aset penting bagi masyarakat.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan pemahaman hukum yang lebih baik dalam masyarakat mengenai jual beli tanah dan perjanjian di bawah tangan, serta memberikan wawasan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan peraturan yang lebih mendukung perlindungan hak-hak warga negara dalam transaksi tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah oleh masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak?
2. Bagaimana implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat desa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah oleh masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat desa.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan perjanjian. Penelitian ini akan memperkaya wawasan mengenai pelaksanaan transaksi jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan yang belum banyak dibahas dalam literatur hukum. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, serta menganalisis kesenjangan antara praktik di lapangan dan ketentuan hukum yang ada.

2. Manfaat Praktis:

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna bagi masyarakat, khususnya warga Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, terkait dengan prosedur dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi pihak terkait, seperti pemerintah, notaris, dan PPAT, untuk memberikan edukasi kepada masyarakat agar lebih memahami aspek hukum dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu mengurangi potensi sengketa tanah yang timbul akibat perjanjian di bawah tangan dan memberikan solusi atas masalah hukum yang sering dihadapi masyarakat.

E. Tinjauan Pustaka

Penelitian ini akan mengumpulkan informasi dari studi-studi sebelumnya yang relevan dengan topik yang akan diteliti. Tinjauan literatur ini bertujuan memberikan kesempatan bagi peneliti untuk mengeksplorasi dan memahami permasalahan yang ada, serta bagaimana teori dan data hukum diterapkan dalam penelitian-penelitian lain. Selain itu, tinjauan literatur juga berfungsi untuk menghindari plagiarisme dari karya penelitian sebelumnya. Beberapa studi yang relevan dengan penelitian ini antara lain:

Pertama, Penelitian dari Rosi Mawati dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2021 Dengan Judul “Perlindungan Hukum Pada Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)”.⁷

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara. Praktik jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan transaksi tersebut dilakukan melalui akta otentik, bukan secara bawah tangan. Namun, jual beli tanah yang terjadi di Desa Sipedang tetap sah, karena memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian. Dalam hal terjadi sengketa di

⁷ Mawati, Rosi, S. H. Septarina Budiwati, And Cn Mh. *Perlindungan Hukum Pada Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Study Kasus Di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2021.

kemudian hari terkait transaksi tersebut, perjanjian jual beli di bawah tangan dapat dijadikan alat bukti, meskipun kekuatan pembuktiannya terbatas. Meskipun dibuat di bawah tangan, perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat-syarat dan asas-asas yang diatur dalam hukum perdata, sehingga dapat dianggap sah sebagai alat bukti.

Maka terdapat perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini, penelitian tersebut menganalisis tentang perjanjian dan akibat hukum jual beli hak atas tanah di bawah tangan di Desa Sipedang, Kecamatan Banjarmangu, Kabupaten Banjarnegara dan perlindungan hukum, khususnya bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Sedangkan penelitian ini membahas tentang pemahaman dan sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak dan implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat hukum.

Kedua, Penelitian dari K. Hendra Mahesa Dkk. dari Universitas Pendidikan Ganesha tahun 2023 dengan Judul “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”.⁸

Berdasarkan penelitian Mahesa (2023), perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli hak atas

⁸ Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, And Komang Febrinayanti Dantes. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3.4 (2023): 115-124.

tanah melibatkan dua aspek, yaitu perlindungan pencegahan dan penindakan. Perlindungan pencegahan, sesuai dengan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengharuskan pihak penjual memberikan jaminan kepemilikan yang aman serta informasi mengenai kondisi tanah yang dijual. Sedangkan perlindungan represif berfungsi sebagai respons terhadap pelanggaran hukum, termasuk sanksi yang dapat diberikan melalui proses persidangan. Akibat hukum bagi pembeli yang terlibat dalam transaksi tanah secara tidak resmi adalah ketidakmampuan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah atau mengubah nama pada sertifikat di Kantor Pertanahan, serta tidak memiliki bukti yang kuat apabila terjadi sengketa. Selain itu, pembeli tidak dapat menggunakan sertifikat sebagai jaminan untuk kredit tanpa melibatkan pihak penjual.

Maka terdapat perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini, penelitian tersebut menganalisis tentang aspek perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dan konsekuensi hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan. Sedangkan penelitian ini membahas tentang pemahaman dan sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak dan implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat hukum.

Ketiga, Penelitian dari Zulfikar Madyasta Aprilio dan Ana Silviana dari Universitas Diponegoro tahun 2023 dengan

judul “Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C dibawah Tangan”.⁹

Berdasarkan hasil penelitian Aprilia (2023), Perlindungan hukum yang diberikan dalam transaksi jual beli tanah Letter C yang dilakukan di bawah tangan mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak. Bagi penjual, perlindungannya berupa hak untuk meminta pembeli segera melunasi harga tanah sesuai perjanjian dalam waktu yang telah ditentukan. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdata, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga tanah pada waktu dan di tempat yang telah disepakati dalam perjanjian. Apabila waktu pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, menurut Pasal 1514 KUHPerdata, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan tanah. Sementara itu, bagi pembeli, perlindungan hukum yang dapat dilakukan adalah dengan memverifikasi bukti kepemilikan tanah yang menjadi objek transaksi. Pasal 1491 KUHPerdata memberikan hak kepada pembeli untuk meminta jaminan dari penjual bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa dan cacat tersembunyi. Jika sengketa timbul, kedua pihak dapat menyelesaikan permasalahan melalui musyawarah, proses pengadilan, atau arbitrase. Mengenai tanggung jawab Notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Notaris tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil perjanjian tersebut, karena tugas Notaris hanya sebatas menuangkan dan mengonfirmasi kehendak para pihak ke dalam akta PPJB. Tanggung jawab

⁹ Ashary, Mukti. *Prinsip Itikad Baik Dan Implementasinya Dalam Perjanjian Kerja Sama Asuransi Syariah Aprilio, Zulfikar Madyasta, And Anna Silviana. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan." Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam 5.1 (2023): 593-602.*

utama terkait isi perjanjian terletak pada para pihak yang membuat kesepakatan. Selain itu, Notaris sudah menjalankan langkah-langkah preventif dengan mencatatkan perjanjian secara rinci dan mengklarifikasi keterangan yang diberikan oleh para pihak, sehingga peran Notaris hanya sebagai saksi dalam transaksi tersebut.

Maka terdapat perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini, penelitian tersebut menganalisis tentang perlindungan hukum bagi jual beli tanah letter C di bawah tangan. Sedangkan penelitian ini membahas tentang pemahaman dan sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak dan implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat hukum.

Keempat. Penelitian dari Diyah Ratnawati dan Ahdiana Yuni Lesari dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Tahun 2023 Dengan Judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo”.¹⁰

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Alat bukti yang paling sah dan kuat dalam perjanjian adalah akta otentik, yang dalam transaksi jual beli tanah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Sebaliknya, jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, terutama jika tanah tersebut masih berstatus

¹⁰ Ratnawati, Diyah, And Ahdiana Yuni Lestari. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo." *Proceeding Legal Symposium*. Vol. 1. 2023.

Letter C, hanya didukung oleh bukti berupa surat perjanjian atau kwitansi sebagai tanda terjadinya transaksi. Bukti tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atau sah secara penuh. Untuk proses pengurusan balik nama sertifikat tanah Letter C yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan, langkah pertama adalah mengajukan permohonan pengurusan sertifikat. Proses ini melibatkan tiga tahapan: pertama, pengurusan di kantor kelurahan atau desa, kedua, pengurusan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan ketiga, pengurusan di kantor PPAT.

Maka terdapat perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini, penelitian tersebut menganalisis tentang akibat hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali serta dijadikan agunan kepada Bank dalam putusan ini berdasarkan ketentuan yang berlaku dan Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan tersebut dikaitkan dengan kesesuaian dengan norma hukum dan kepatutan. Sedangkan penelitian ini membahas tentang pemahaman dan sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak dan implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat hukum.

Kelima, Penelitian dari Nurazizah Tri Salsabila Dari Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar Tahun 2022 Dengan Judul “Kekuatan Hukum Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah”.¹¹

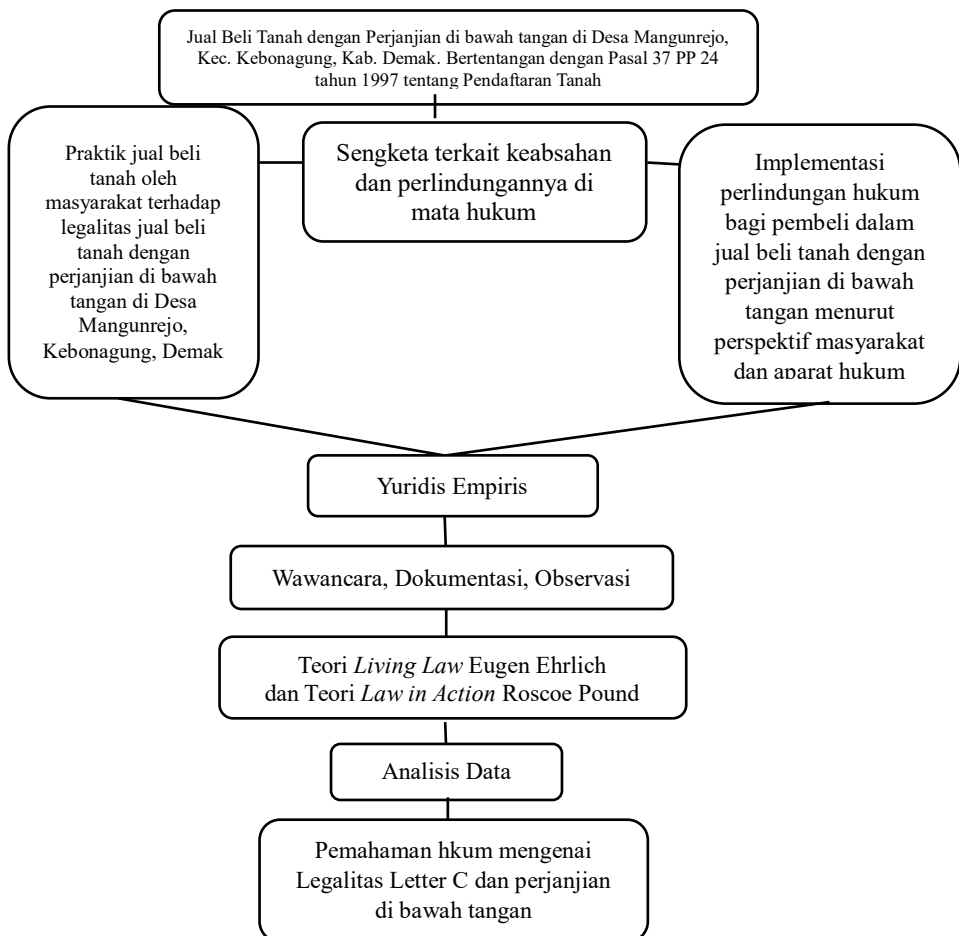
Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum yang cukup jika dijadikan jaminan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan dan tidak menyebabkan alihnya hak atas tanah pada saat itu juga. Oleh karena itu, PPJB tidak dapat digunakan oleh bank sebagai alat bukti yang sah dalam proses hukum. Selain itu, penggunaan PPJB sebagai agunan tidak dapat dipasarkan (non-marketable) dan tidak dapat dieksekusi untuk memenuhi kewajiban kredit. Untuk melindungi dirinya, bank melakukan berbagai upaya, seperti menjalin perjanjian kerja sama dengan developer, menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR Primary, serta mengadakan perjanjian buyback guarantee dengan developer. Bank juga melakukan perlindungan hukum dengan menerapkan prinsip 5C dalam analisis kredit dan meminta jaminan tambahan berupa personal guarantee atau corporate guarantee dari debitur.

Maka terdapat perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini, penelitian tersebut menganalisis tentang perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan memiliki kekuatan hukum apabila dijadikan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah dan upaya hukum yang dilakukan oleh Bank untuk mendapat perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kredit

¹¹ Salsabila, Nurazizah Tri. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah*. Diss. Universitas Muslim Indonesia, 2022.

pemilikan rumah. Sedangkan penelitian ini membahas tentang pemahaman dan sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak dan implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat hukum.

F. Kerangka Pemikiran



G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah pendekatan yang digunakan untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasi data dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian atau menguji hipotesis.¹² Metode penelitian mencakup langkah-langkah sistematis, mulai dari perencanaan, pengumpulan data, analisis, hingga penarikan kesimpulan.¹³ Terdapat berbagai jenis metode penelitian, seperti penelitian kualitatif yang lebih fokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena sosial atau budaya,¹⁴ dan penelitian kuantitatif yang menggunakan data numerik untuk menguji hubungan antar variabel.¹⁵ Pemilihan metode penelitian bergantung pada tujuan penelitian, jenis data yang diperlukan, dan pendekatan analisis yang sesuai.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yang mengkaji penerapan atau implementasi norma hukum yang bersifat normatif dalam kenyataan sosial di masyarakat. Penelitian ini tidak hanya menelaah hukum sebagai aturan tertulis, tetapi juga mengamati bagaimana hukum tersebut berjalan dan berpengaruh dalam praktik kehidupan sehari-hari. Dengan demikian, penelitian yuridis empiris fokus pada realitas sosial dan fakta-fakta yang terjadi di lapangan, sehingga dapat

¹² Siregar, Isra Adawiyah. "Analisis Dan Interpretasi Data Kuantitatif." *Alacrity: Journal Of Education* (2021): 39-48.

¹³ Waruwu, Marinu. "Metode Penelitian Dan Pengembangan (R&D): Konsep, Jenis, Tahapan Dan Kelebihan." *Jurnal Ilmiah Profesi Pendidikan* 9.2 (2024): 1220-1230.

¹⁴ Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Anak Hebat Indonesia, 2018. Hal. 45

¹⁵ Jannah, Lina Miftahul. "Metode Penelitian Kuantitatif." (2019). Hal. 44

memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang efektivitas hukum. Pendekatan ini menggabungkan kajian normatif dengan pengumpulan data empiris melalui observasi, wawancara, atau studi kasus di masyarakat.¹⁶ Penelitian dilakukan dengan mengamati kenyataan yang ada di lapangan, khususnya yang berkaitan dengan topik penelitian, yaitu penerapan asas itikad baik, konsensualisme, dan teori perlindungan hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merujuk pada cara atau perspektif yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan dan menganalisis data dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan sosiolegal.

Pendekatan sosiolegal adalah metode penelitian hukum yang menggunakan pendekatan interdisipliner, dengan memadukan kajian hukum dan perspektif dari ilmu-ilmu sosial seperti sosiologi.¹⁷

Dalam pendekatan sosiolegal, hukum tidak hanya dilihat sebagai kumpulan norma tertulis, tetapi juga dianalisis dalam hubungannya dengan aspek sosial, budaya, dan politik yang memengaruhi proses pembentukan, pelaksanaan, hingga penegakannya. Tujuan utama dari pendekatan ini adalah untuk memahami peran hukum dalam kehidupan masyarakat

¹⁶ Suyanto, S. H. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press, 2023.

¹⁷ Wiratraman, Herlambang P. "Penelitian Sosio-Legal dan Konsekuensi Metodologisnya." *Surabaya: Center of Human Right Law Studies (HRLS), Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Tt* (2008).

serta dampaknya terhadap berbagai kelompok, khususnya kelompok yang terpinggirkan. Oleh karena itu, pendekatan ini menawarkan pemahaman yang lebih menyeluruh terhadap dinamika hukum dalam konteks sosial. Studi-studi sosiolegal juga menekankan pentingnya melakukan analisis kritis, baik terhadap isi teks hukum maupun terhadap praktik penerapannya di lapangan.¹⁸

Dalam pendekatan penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan seperti KUHPdata, UUD, dan perundang-undangan lainnya yang relevan dengan penelitian peneliti. Dalam penelitian ini, pendekatan sosio legal digunakan untuk menganalisis penerapan norma atau kaidah hukum dalam praktik peradilan. Walaupun fakta sosial yang diteliti bersifat empiris, pendekatan sosiolegal memungkinkan penelitian untuk menggali bagaimana peraturan hukum diterapkan dalam situasi konkret, serta mengkaji dampaknya terhadap praktik hukum yang ada. Hasil analisis kasus tersebut kemudian dapat digunakan sebagai bahan untuk menjelaskan atau memberikan pemahaman lebih lanjut tentang penerapan hukum dalam konteks yang lebih luas.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti berada di Desa Mangunrejo, Kecamatan kebonagung, Kabupaten Demak dengan cara mewawancarai pembeli,

¹⁸ Ulil, Ahmadulil Ulil. "Penyelesaian tindak pidana ringan melalui kearifan lokal dalam pembangunan sistem hukum nasional." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, no. 1 (2019): 113-126.

penjual, dan saksi jual beli tanah di bawah tangan serta aparat desa yang menangani jual beli tersebut.

4. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber primer merujuk pada data atau informasi yang diperoleh langsung oleh peneliti melalui wawancara dengan pihak terkait.¹⁹ Dalam penelitian ini, sumber data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pembeli, penjual, dan saksi jual beli tanah di bawah tangan serta aparat desa yang menangani jual beli tersebut.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yang peneliti gunakan berupa kontrak perjanjian jual beli tanah, buku, tesis, skripsi, jurnal, dan dokumen lainnya yang relevan dengan penelitian peneliti sehingga dapat menjawab pertanyaan masalah yang peneliti hadapi.

Pada penelitian ini akan meneliti dan mengambil sumber data dokumen terkait praktik jual beli tanah utamanya surat keterangan perjanjian jual beli yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebunagung Kabupaten Demak dengan tempo dilakukan pada lima tahun terakhir.

5. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

¹⁹ Hasan, M. Iqbal. "Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya." (2002). Hal. 25

Bahan Hukum primer yang peneliti gunakan adalah KUHPdata, UUD, kontrak perjanjian jual beli tanah, dan undang-undang lainnya yang relevan dengan penelitian peneliti.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku, tesis, disertasi, skripsi, jurnal, dan sumber hukum lainnya yang relevan terhadap penelitian peneliti.

6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan cara kepustakaan dan wawancara secara langsung kepada pembeli, penjual, dan saksi jual beli tanah di bawah tangan serta aparat desa yang menangani jual beli tersebut.

a. Teknik Wawancara

wawancara yang dilakukan peneliti adalah secara langsung kepada pembeli, penjual, dan saksi jual beli tanah di bawah tangan serta aparat desa yang menangani jual beli tersebut.

b. Teknik Kepustakaan

Peneliti melakukan studi kepustakaan dengan mengumpulkan berbagai sumber referensi yang berupa dokumen-dokumen yang relevan seperti kontrak jual beli tanah, buku, putusan pengadilan, skripsi, peraturan, dan lainnya, yang mendukung penelitian yang dilakukan.

7. Teknik Validitas Data

Penelitian ini menggunakan triangulasi sumber data. Triangulasi sumber data merujuk pada proses verifikasi kebenaran informasi dengan menggabungkan

berbagai metode dan sumber data.²⁰ Ini melibatkan penggunaan kombinasi pendekatan untuk memperoleh berbagai perspektif dalam mempelajari fenomena yang saling berkaitan. Dalam praktiknya, triangulasi data memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan informasi dari beragam sumber, seperti dokumen tertulis, arsip, catatan resmi, tulisan pribadi, serta foto atau gambar dari pihak terkait, selain melalui wawancara dan observasi. Pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh bukti yang lebih lengkap dan berbeda dari setiap sumber yang digunakan.

8. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah metode yang digunakan untuk mengolah, menginterpretasi, dan menarik kesimpulan dari data yang telah dikumpulkan dalam penelitian.²¹ Teknik ini bergantung pada jenis data yang diperoleh dan tujuan penelitian. Penelitian ini menggunakan model induktif, yang berarti data yang terkumpul dianalisis untuk membentuk kesimpulan sementara. Kesimpulan tersebut kemudian diuji dengan data lain untuk memastikan validitas dan kebenarannya, sehingga menghasilkan data yang sah dan dapat diterima.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

²⁰ Rahardjo, Mudjia. "Triangulasi Dalam Penelitian Kualitatif." (2010). Hal. 47

²¹ Hasyim, Maylita, And Tomi Listiawan. "Penerapan Aplikasi Ibm Spss Untuk Analisis Data Bagi Pengajar Pondok Hidayatul Mubtadi'in Ngunut Tulungagung Demi Meningkatkan Kualitas Pembelajaran Dan Kreativitas Karya Ilmiah Guru." *J-Adimas (Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat)* 2.1 (2014).

Dalam penulisan skripsi ini disusun dalam 5 (lima) bab, setiap babnya terdiri dari beberapa sub bab yang digunakan untuk menguraikan penelitian ini sehingga sistematisa penulisannya sebagai berikut:

- BAB I : Pendahuluan. Pada bab ini menguraikan tentang gambaran penelitian secara umum yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematisa penulisan skripsi.
- BAB II : Tinjauan Umum. Pada bab ini membahas tentang tinjauan umum mengenai konsep umum dan teori-teori yang dipakai dalam analisis data.
- BAB III : Gambaran umum objek penelitian. Pada bab ini membahas gambaran umum tentang objek penelitian dan menyajikan data-data hasil wawancara dan studi kepustakaan.
- BAB IV : Analisis penerapan asas itikad baik, konsensualisme, dan teori perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tanah.
- BAB V : Penutup. Pada bab ini menguraikan tentang kesimpulan dari hasil

penelitian dan saran dari peneliti terhadap permasalahan yang diteliti.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, HAK ATAS TANAH, DAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum memiliki fungsi utama untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan kewenangan tertentu agar mereka dapat bertindak dalam rangka mempertahankan hak-haknya. Pengalokasian kewenangan ini dilakukan secara terukur, dengan mempertimbangkan luasnya cakupan serta kedalaman penerapan aturan hukum yang bersangkutan.²² Peran utama hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan kepada individu yang kepentingannya terganggu. Setiap perselisihan yang terjadi harus diselesaikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mencegah tindakan main hakim sendiri.²³ Tujuan utama hukum sebagai pelindung kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga kehidupan sosial yang seimbang dapat terwujud. Perlindungan dalam konteks hukum dapat diartikan sebagai upaya memberikan jaminan, keamanan, ketenteraman,

²² Ali, H. Zainuddin. *Filsafat Hukum*. Sinar Grafika, 2023, 54.

²³ Thalib, H. Hambali, And Mh Sh. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*. Kencana, 2012, 47.

kesejahteraan, serta kedamaian bagi individu dari segala bentuk ancaman atau risiko yang dapat merugikan mereka.²⁴ Dengan demikian, hukum tidak hanya berperan sebagai instrumen pengendalian sosial, tetapi juga sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum dan rasa aman kepada masyarakat.

Dalam perspektif hukum, perlindungan merupakan suatu tindakan atau upaya yang dilakukan oleh pihak berwenang guna menjamin hak serta kepentingan individu atau kelompok tertentu agar terhindar dari pelanggaran atau ancaman yang merugikan. Oleh karena itu, perlindungan hukum berperan penting dalam menjamin kepastian hukum serta menciptakan rasa aman dalam kehidupan bermasyarakat.²⁵ Secara etimologis, istilah *perlindungan* dalam bahasa Inggris disebut sebagai *protection*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perlindungan didefinisikan sebagai cara, proses, atau perbuatan melindungi.²⁶ Sementara itu, hukum diartikan sebagai peraturan yang dibuat oleh pemerintah dan berlaku bagi seluruh warga negara dalam suatu wilayah tertentu. Black's Law

²⁴ Dananjaya, Putu Bagus, Et Al. *Dasar-Dasar Hukum: Pedoman Hukum Di Indonesia*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024, 35.

²⁵ Devanti, Milenia Amanda. "Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penggusuran Tanah Secara Paksa Di Pancoran Jakarta Selatan Oleh Pt Pertamina Training And Consulting Ditinjau Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia". Diss. Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2022.

²⁶ Pratama, Muhammad Rizky Eka. "Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Waris Secara Melawan Hukum". Ms Thesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

Dictionary mendefinisikan *protection* sebagai *the act of protecting*, yang berarti tindakan melindungi suatu kepentingan dari ancaman atau bahaya.²⁷ Perlindungan dalam konteks hukum mencakup berbagai upaya yang dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, baik kepada individu maupun kelompok, agar hak-hak mereka tetap terjaga.²⁸

Kesimpulannya, perlindungan hukum adalah jaminan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku, baik secara preventif (pencegahan) maupun represif (penindakan), dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum mencerminkan fungsi utama hukum, yaitu menciptakan ketenteraman bagi seluruh kepentingan manusia dalam masyarakat agar tercipta kehidupan yang harmonis dan seimbang.

2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu pada konsep pengakuan serta perlindungan hak asasi manusia. Secara historis, dalam tradisi hukum Barat, pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia berkembang sebagai upaya untuk membatasi kewenangan pemerintah serta mengatur kewajiban

²⁷ Salim, H. Sidik. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, 2021. 49.

²⁸ Putri, Aulia Andary Weydhani, Shenti Agustini, And Febri Jaya. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Tumpang Tindih Dengan Kawasan Hutan Lindung:(Studi Kasus Di Kota Batam)." *Jurnal Bedah Hukum* 8.1 (2024): 323-337.

masyarakat dan negara dalam menjamin hak-hak tersebut. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di negara-negara Barat berakar pada dua konsep utama, yaitu *Rechtstaat* dan *Rule of Law*.²⁹ Dalam konteks Indonesia, meskipun prinsip-prinsip perlindungan hukum tetap mengadopsi kerangka berpikir dari konsep hukum Barat, namun landasannya tetap berakar pada Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Oleh karena itu, prinsip perlindungan hukum di Indonesia menitikberatkan pada penghormatan serta perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang berlandaskan nilai-nilai Pancasila.³⁰

Dalam konsep hak asasi manusia di negara-negara Barat, aspek dominan yang ditekankan adalah keberadaan hak serta kebebasan yang melekat secara kodrati pada individu. Hak-hak tersebut berada di atas kewenangan negara maupun organisasi politik mana pun dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Namun, konsep ini sering dikritik sebagai terlalu individualistik. Seiring berkembangnya pemikiran mengenai hak asasi manusia, terutama dengan dimasukkannya hak sosial, hak ekonomi, serta hak kultural, terjadi pergeseran dalam konsep tersebut. Sifat individualistik dari

²⁹ Kusniati, Retno. "Sejarah Perlindungan Hak Hak Asasi Manusia Dalam Kaitannya Dengan Konsepsi Negara Hukum." *Inovatif| Jurnal Ilmu Hukum* 4.5 (2011).

³⁰ Purba, Rismanto J. *Rekonstruksi Regulasi Restorative Justice Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia Berbasis Keadilan Pancasila*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

konsep hak asasi manusia dalam tradisi hukum Barat mulai mengalami pergeseran menuju pendekatan yang lebih inklusif dan kolektif.³¹

Dalam perumusan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, Pancasila menjadi landasan utama yang membedakannya dari konsep Barat. Pancasila tidak hanya menekankan aspek kebebasan individu tetapi juga mengedepankan keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

3. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan hak asasi manusia subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang melindungi dari tindakan sewenang-wenang.³² Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua bentuk berdasarkan sarananya, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.

1. Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat atau keberatan sebelum pemerintah mengambil keputusan final. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa

³¹ Nawawi, M. Anwar, Et Al. "Hegemoni Patriarkhisme: Hak Keadilan Perempuan Dalam Undang-Undang Perkawinan Di Indonesia." (2022).

³² Oktavia, Santi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diatasnya Dibangun Sekolah Dasar Oleh Pemerintah Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Diss. Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2023.

dan penting bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.³³ Dengan adanya perlindungan hukum preventif, pemerintah didorong untuk lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan terkait dengan asas *freies ermessen*, serta memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau memberikan pendapat terhadap rencana keputusan tersebut.

Bentuk perlindungan hukum dalam konteks preventif juga dapat berasal dari produk legislatif yang dikeluarkan oleh instansi pembentuk peraturan perundang-undangan. Hal tersebut untuk melegitimasi suatu peristiwa konkret supaya tidak menimbulkan sengketa. Salah satunya ialah Pasal 1320 KUHPerdara, diberikannya aturan atau ketentuan tersebut untuk menjawab permasalahan yang dapat timbul di lingkup perikatan atau perjanjian, oleh karenanya dibentuk syarat sah perjanjian melalui Pasal 1320 KUHPerdara.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) menetapkan empat syarat pokok yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah menurut hukum. Syarat-syarat tersebut mencakup: adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian,

³³ Assyifarizi, Alfi, And Indra Purwanto. "Analisis Kewenangan Pengelolaan Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Di Pulau Rempang." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3.5 (2023): 9077-9087.

kemampuan hukum untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, adanya objek tertentu yang menjadi isi perjanjian, serta alasan atau tujuan yang tidak melanggar hukum (sebab yang halal).³⁴

Keempat unsur tersebut bersifat kumulatif, yang berarti bahwa jika salah satu syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Oleh karena itu, Pasal 1320 berfungsi sebagai landasan hukum yang krusial dalam memastikan keabsahan dan kekuatan mengikat dari suatu kontrak atau perjanjian.

2. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Indonesia, terdapat berbagai badan yang menangani perlindungan hukum bagi masyarakat secara parsial, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:³⁵

- a. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum

Dalam praktiknya, perkara tertentu dapat diserahkan kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.³⁶

³⁴ Romli, Muhammad. "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata." *Jurnal Tahkim* 17, no. 2 (2021): 173-188.

³⁵ Sihombing, Agustinus. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cv. Azka Pustaka, 2023. 45.

³⁶ Fauzi, Muhammad Yubians. "Tinjauan Yuridis Atas Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 146/Pdt. G/2021/Pn Blb Terhadap Onrechtmatige Daad Penguasaan Tanah Tanpa Hak Atas Tanah". Diss. Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2024.

- b. Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi

Perlindungan hukum melalui instansi pemerintah sebagai lembaga banding administrasi berupa pengajuan banding terhadap tindakan pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan Instansi pemerintah yang berwenang dapat mengubah atau membatalkan tindakan pemerintah tersebut.³⁷

- c. Badan-badan khusus

Badan-badan khusus terkait dan berwenang menyelesaikan sengketa tertentu. contoh badan khusus antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.³⁸

B. Tinjauan Umum Hak atas Tanah

- 1. Pengertian Hak atas Tanah

Ketentuan mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, terdapat berbagai macam hak atas

³⁷ Ali, Firli Fahresi Arfaisal. "Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara Melalui Upaya Administratif Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan." *Lex Administratum* 9.8 (2021).

³⁸ Wulandari, Lisa. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt. G/2020/Pn Smg)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

tanah yang dapat dimiliki dan diberikan kepada masyarakat maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah termasuk dalam kategori hak perseorangan atas tanah.³⁹ Hak perseorangan atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya, baik perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, maupun badan hukum, untuk menguasai tanah serta menggunakannya atau mengambil manfaat darinya. Hak atas tanah ini memberikan keleluasaan bagi pemegang hak untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan fungsinya. Kata "menggunakan" dalam konteks ini berarti tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan bangunan. Sementara itu, "mengambil manfaat" mengacu pada pemanfaatan tanah untuk kepentingan pertanian, perkebunan, atau peternakan.⁴⁰

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang umum adalah hak pemegang tanah untuk menggunakan tanahnya yang berhubungan langsung dengan tanah tersebut dalam batas-batas yang ditetapkan oleh UUPA

³⁹ Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9.1 (2020).

⁴⁰ Ashidiq, Tri Okto Bimo. *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

dan peraturan hukum lainnya. Wewenang ini mencakup penggunaan sumber daya yang ada di dalam bumi, air, serta ruang di atasnya.⁴¹

b. Wewenang Khusus

Wewenang khusus mengacu pada penggunaan tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimiliki. Contohnya, pada tanah dengan Hak Milik, pemegang hak memiliki wewenang untuk memanfaatkannya bagi kepentingan usaha seperti pertanian, perkebunan, atau mendirikan bangunan. Sementara itu, pada tanah dengan Hak Guna Bangunan, pemegang hak diberikan wewenang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik pihak lain.⁴²

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, terdapat empat cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

1. **Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat**

Hak milik merupakan hak yang terjadi menurut hukum adat, yang dapat diperoleh melalui proses pembukaan lahan (*Aanslibbing*). Pembukaan lahan ini dilakukan oleh kepala adat atau kepala desa bersama masyarakat. Setelah

⁴¹ Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Muntaqo, And Iza Rumesten. "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11.1 (2022): 92-103.

⁴² Widowati, Dyah Ayu, Ahmad Nashih Luthfi, And I. G. Guntur. "Pengakuan Dan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Kawasan Hutan." (2014).

lahan dibuka, kepala adat atau kepala desa membagikannya kepada masyarakat hukum adat untuk digunakan sebagai lahan pertanian. Lidah tanah adalah tanah yang terbentuk secara alami akibat proses sedimentasi di tepi sungai, danau, atau laut. Tanah yang terbentuk melalui proses ini menjadi milik pemilik tanah yang berbatasan langsung dengannya. Dengan demikian, kepemilikan tanah tersebut terjadi secara otomatis akibat pertumbuhan alami tanah dalam kurun waktu tertentu.⁴³

2. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah dalam kategori ini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara. Hak atas tanah terjadi apabila terdapat pemberian langsung dari negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa pemberian hak atas tanah oleh pemerintah mencakup pemberian hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaruan hak, perubahan hak, serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan. Proses pemberian hak atas tanah negara dilakukan melalui permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan

⁴³ Sibarani, Khoirur Rahmi. "Pendaftaran Tanah Ulayat Yang Menjadi Hak Milik Perseorangan Pada Suku Batak Toba Di Pulau Samosir, Sumatera Utara." *Jurnal Kajian Konstitusi* 1.2 (2021): 216-243.

Kabupaten/Kota dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁴

3. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Perundang-Undangan

Hak atas tanah ini terjadi berdasarkan ketentuan konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah yang ada sebelumnya dikonversi menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA. Konversi dalam konteks ini berarti perubahan status hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam UUPA, yang mengubah hak-hak lama menjadi bentuk hak yang sesuai dengan peraturan agraria yang berlaku saat ini.⁴⁵

Kemudian hak atas tanah juga terjadi dikarenakan adanya peralihan hak salah satunya berasal dari jual beli yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah memuat ketentuan penting terkait proses peralihan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun. Dalam

⁴⁴ Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017): 113-138.

⁴⁵ Hasanah, Ulfia. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960." *Jurnal Ilmu Hukum Riau* 2.02 (2012): 9062.

pasal ini ditegaskan bahwa peralihan hak, baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan, maupun tindakan hukum lainnya (selain melalui lelang), hanya bisa didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sesuai ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁶

Tujuan utama dari ketentuan tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum dan meminimalisasi potensi sengketa di masa mendatang. Dengan adanya akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti otentik, proses peralihan hak menjadi sah secara hukum dan dapat didaftarkan secara resmi. Oleh karena itu, Pasal 37 menekankan bahwa akta PPAT merupakan dokumen administratif yang wajib dalam setiap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

4. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik. Terjadinya Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu Akta

⁴⁶ Rahmadhani, Nurlaili Azizah, and Edi Wahjuningati. "Problematisa Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya." *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)* (2024): 55-69.

Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik. Setelah akta tersebut dibuat, langkah selanjutnya adalah mendaftarkan akta tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar dapat dicatat dalam buku tanah sebagai bukti kepemilikan hak yang sah.⁴⁷

c. Jenis-Jenis Hak atas Tanah

1. Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah, dengan memperhatikan bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun-temurun berarti tanah tersebut dapat diwariskan kepada ahli waris apabila pemilik tanah meninggal dunia, sepanjang ahli waris memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Terkuat berarti hak milik merupakan hak atas tanah yang lebih kuat dibandingkan dengan hak-hak lainnya, memiliki jangka waktu tidak terbatas, dapat diwariskan, serta dapat dipertahankan jika terdapat gangguan dari pihak lain. Terpenuh berarti hak milik atas tanah memberikan kewenangan paling luas kepada pemiliknya dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain atau berdiri sendiri,

⁴⁷ Sappe, Suryani, Adonia Ivone Latturete, And Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2.1 (2021): 78-92.

serta memberikan keleluasaan lebih dalam penggunaannya.⁴⁸

Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia (WNI) serta badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik, pemilik harus mematuhi ketentuan yang diamanatkan dalam UUPA, yakni bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Oleh karena itu, penggunaan tanah harus sesuai dengan sifat dan keadaannya, serta harus dikelola agar tetap subur dan tidak mengalami kerusakan. Penggunaan tanah juga tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Terdapat dua bentuk peralihan hak milik atas tanah:

- a. **Beralih** Peralihan hak milik dapat terjadi secara otomatis berdasarkan hukum, misalnya karena pemilik tanah meninggal dunia. Dalam hal ini, hak milik beralih kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hukum.
- b. **Dialihkan** Pemindahan hak milik terjadi secara disengaja melalui berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah,

⁴⁸ Ramadhani, Rahmat. "Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan." *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial* 4.2 (2018).

penyertaan dalam modal perusahaan, atau melalui lelang.

2. Hak Guna Usaha

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan secara lebih rinci diatur dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 UUPA. Selain itu, ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak Erpacht, meskipun konsep dasar pembentukannya berasal dari Hak Erpacht. Dalam hukum adat, tidak dikenal Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan, karena kedua hak ini merupakan bentuk hak baru yang diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat modern. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UUPA, untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan. Subjek yang dapat memperoleh Hak Guna Usaha sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan

menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia.⁴⁹

Subjek Hak Guna Usaha yang memiliki hak tersebut, tetapi tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA, wajib melaporkan dalam jangka waktu satu tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam jangka waktu satu tahun hak tersebut tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka hak tersebut akan hapus demi hukum. Ketentuan ini dijelaskan kembali dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Berdasarkan Pasal 30 UUPA, dapat disimpulkan bahwa undang-undang telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Selain perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia juga dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut. Namun, badan hukum yang memperoleh Hak Guna Usaha harus memenuhi beberapa persyaratan berdasarkan Pasal 30 UUPA sebagai berikut:

1. Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia.
2. Berkedudukan di Indonesia.

⁴⁹ Rahmawati, Sofia. "Analisis Yuridis Tanah Terlantar Berstatus Hak Guna Usaha." *Prosiding Seminar Nasional Instipr*. Vol. 1. No. 1. 2022.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, penggunaan Hak Guna Usaha untuk pertama kali adalah selama 35 tahun, tetapi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu 25 tahun. Jika jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Usaha dapat diperbarui kembali dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Sesuai dengan Pasal 9, perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan jika memenuhi persyaratan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah.⁵⁰

3. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk memiliki atau mendirikan bangunan di atas tanah dalam jangka waktu tertentu, meskipun tanah tersebut bukan milik sendiri. Jangka waktu paling lama yang diberikan untuk Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun. Dengan demikian, pengguna bangunan bukanlah pemilik tanah tempat bangunan tersebut berdiri. Oleh karena itu, pemegang Hak Guna Bangunan berbeda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, yang berarti bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Pasal 36 ayat (1) UUPA mengatur mengenai subjek yang berhak memiliki Hak Guna Bangunan. Hak ini dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara

⁵⁰ Indonesia, Presiden Republik. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah." *Last Accessed* 14 (1996): 2013.

Indonesia serta badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Selain itu, Pasal 39 UUPA menyebutkan bahwa badan hukum dapat memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
- b. Berkedudukan di Indonesia.

Mengenai jenis tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1996 menetapkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi:

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak Pengelolaan; dan
3. Tanah Hak Milik.

Pasal 35 ayat (1) UUPA mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun. Hak ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Atas dasar permintaan pemegang hak dan mempertimbangkan keperluan serta kondisi bangunan, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993. Hak Guna Bangunan dapat hapus karena beberapa alasan, yaitu:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau perjanjian;
- 2) Pembatalan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena
- 3) Tidak terpenuhinya kewajiban pemegang hak atau pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 30 dan Pasal 32 UUPA;
- 4) Pemenuhan syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
- 5) Adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 6) Pelepasan hak secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir;
- 7) Pencabutan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda di Atasnya;
- 8) Penelantaran tanah;
- 9) Musnahnya tanah; dan
- 10) Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA.

4. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang dikuasai langsung oleh negara

atau tanah milik orang lain. Jika tanah yang digunakan merupakan tanah negara, Hak Pakai diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang. Sementara itu, jika tanah tersebut merupakan milik orang lain, Hak Pakai diberikan berdasarkan perjanjian, dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata "menggunakan" dalam Hak Pakai merujuk pada penggunaan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan. Sementara itu, kata "memungut hasil" dalam Hak Pakai mengacu pada pemanfaatan tanah untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, seperti peternakan, perikanan, pertanian, dan perkebunan.⁵¹

C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu, berbagai bentuk hubungan sosial muncul untuk memenuhi kebutuhan hidup, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling sering terjadi di masyarakat. Dalam konteks jual beli tanah, peralihan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut "jual lepas". Beberapa pendapat mengenai jual lepas telah dikemukakan oleh para ahli. Menurut Imam Sudiyat, jual lepas adalah tindakan menyerahkan tanah dengan menerima pembayaran

⁵¹ Sappe, Suryani, Adonia Ivone Latturete, And Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2.1 (2021): 78-92.

secara tunai tanpa hak menebus kembali. Dengan demikian, penyerahan tersebut bersifat permanen dan tidak dapat dibatalkan.

Jual beli tanah yang sah menurut hukum adalah jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pemindahan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, masyarakat seharusnya melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar transaksi yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang sah.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat meliputi tiga unsur, yaitu terang, tunai, dan riil. Unsur ini mencerminkan cara hidup masyarakat yang masih melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan. Jual beli di bawah tangan adalah perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat, di mana pemindahan hak dilakukan dengan pembayaran tunai atau sebagian, berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, serta disaksikan oleh Kepala Adat atau Kepala Desa. Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada pihak lain, yang mengakibatkan beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan ini dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan, di hadapan kepala desa, dengan kehadiran para saksi, kerabat, dan tetangga. Perjanjian tersebut biasanya

dituangkan dalam kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel, ditandatangani oleh para pihak, serta dikuatkan oleh saksi-saksi yang sah menurut hukum adat. Meskipun jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak memiliki akta otentik, surat jual beli yang dibuat dapat menjadi alat bukti sah.

Jual beli tanah secara di bawah tangan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan tujuan memindahkan hak atas tanah. Proses ini dilakukan dengan membuat surat perjanjian yang dibubuhi materai dan diketahui oleh Kepala Adat, Kepala Desa, atau Lurah. Tanah yang menjadi objek jual beli ini umumnya merupakan tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah yang sebelumnya dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan dikeluarkannya peraturan terbaru mengenai pendaftaran tanah, tanah yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan tetap dapat didaftarkan ke instansi berwenang.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada 24 September 1960, yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, jual beli tanah dipahami dalam konteks hukum adat. Pasal 5 Undang-

Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Oleh karena itu, jual beli tanah merupakan suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga yang disetujui. Tanpa adanya barang yang diperjualbelikan dan harga yang disepakati, maka tidak mungkin terjadi perbuatan hukum jual beli. Dengan dilaksanakannya transaksi jual beli tanah, hak milik atas tanah beralih kepada pembeli, dan sejak saat itu, pembeli menjadi pemilik sah menurut hukum adat.

D. Syarat dan Prosedur Balik Nama Sertifikat

1) Syarat Balik Nama Sertifikat

a. Mengisi Formulir Permohonan Syarat

Pemohon harus mengisi formulir permohonan yang ditandatangani di atas materai oleh pemohon atau kuasanya. Berdasarkan bunyi Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”⁵²

b. Surat Kuasa (Jika Dikuasakan)

⁵² Pasal 19 Ayat (1) Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jika proses pengurusan dilakukan oleh pihak lain, diperlukan surat kuasa yang ditandatangani di atas materai. Berdasarkan Pasal 1813 KUHPdata menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain untuk bertindak atas namanya.⁵³

c. Fotokopi Identitas Pemohon Syarat

Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga (KK) pemohon, serta identitas kuasa jika dikuasakan. Bahwa dokumen identitas diperlukan untuk memastikan keabsahan pihak yang mengajukan permohonan.

d. Sertifikat Tanah Asli

Sertifikat tanah asli harus diserahkan sebagai bukti kepemilikan. Berdasarkan bunyi Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.⁵⁴

e. Bukti Peralihan Hak

⁵³ Pasal 1813 Kuhperdata.

⁵⁴ Pasal 32 Ayat (1) Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dokumen seperti Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah, Surat Wasiat, atau Surat Keterangan Waris harus dilampirkan. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah 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.”⁵⁵

f. Bukti Pembayaran Pajak

Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan dan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pasal 91 UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa:

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”⁵⁶

g. Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum (Jika Pemohon Badan Hukum)

⁵⁵ Pasal 37 Ayat (1) Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁶ Pasal 91 Uu No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Jika pemohon adalah badan hukum, maka diperlukan fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum. Pasal 38 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas mengatur kewajiban badan hukum untuk memiliki dokumen pengesahan.⁵⁷

h. Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa

Surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tidak dalam sengketa harus dilampirkan. Pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa pemindahan hak atas tanah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum atau melibatkan tanah sengketa yang berbunyi:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta

⁵⁷ Pasal 38 Uu No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”⁵⁸

2) Prosedur Balik Nama Serifikat

Setelah melengkapi syarat-syarat di atas, tahap selanjutnya mengajukan permohonan yang dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara:

- 1) Melalui BPN dengan datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdekat dengan membawa semua dokumen yang diperlukan. Petugas akan memeriksa kelengkapan dokumen sebelum memproses permohonan.
- 2) Melalui Notaris/PPAT jika tidak dapat mengunjungi BPN, pemohon dapat menggunakan jasa notaris atau PPAT. Dalam hal ini, pemohon perlu membayar biaya tambahan untuk jasa notaris.

Proses Verifikasi Setelah dokumen diserahkan, pihak BPN atau notaris akan melakukan verifikasi untuk memastikan semua dokumen lengkap dan sah. Jika dokumen dinyatakan lengkap, pemohon akan diminta untuk membayar biaya administrasi. Penerbitan Sertifikat Baru Setelah semua proses selesai dan biaya terbayar, sertifikat baru atas nama pemilik baru akan diterbitkan. Pemohon dapat mengambil sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁵⁹

⁵⁸ Pasal 26 Ayat (2) Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁵⁹ Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Kaifa, 2010.

E. Teori *Living Law* Eugen Ehrlich

1. Pengertian Teori *Living Law* (Eugen Ehrlich)

Teori *Living Law* yang dikembangkan oleh Eugen Ehrlich menekankan bahwa hukum yang hidup dalam masyarakat lebih penting daripada hukum positif yang ditetapkan oleh negara. Ehrlich berpendapat bahwa hukum sejati adalah hukum yang bersumber dari nilai-nilai sosial dan kebiasaan yang berkembang dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Dalam pandangannya, hukum tidak hanya berupa norma tertulis, tetapi juga mencakup aturan-aturan tidak tertulis yang diterima dan dipatuhi oleh masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa hukum harus mencerminkan realitas sosial agar dapat berfungsi secara efektif. Ehrlich juga menegaskan bahwa hukum yang hidup ini muncul bersamaan dengan keberadaan masyarakat itu sendiri dan terus berkembang seiring waktu.⁶⁰

Konsep *Living Law* ini merupakan bagian dari aliran *Sociological Jurisprudence*, yang memandang hukum sebagai produk interaksi sosial. Menurut Ehrlich, hukum negara (*state law*) hanya akan efektif jika sejalan dengan hukum yang hidup di masyarakat. Hukum positif tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai lokal yang sudah mapan karena hal tersebut dapat mengurangi legitimasi dan efektivitasnya. Sebagai contoh, di Indonesia, hukum adat sering kali

⁶⁰ Apriani, N., & Hanafiah, N. S. (2022). Telaah Eksistensi Hukum Adat Pada Hukum Positif Indonesia Dalam Perspektif Aliran *Sociological Jurisprudence*. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(3), 231-246.

menjadi bentuk nyata dari *Living Law* yang dihormati oleh masyarakat setempat meskipun tidak selalu diakui secara formal dalam sistem hukum negara.⁶¹

Ehrlich juga menekankan bahwa sumber utama hukum adalah masyarakat itu sendiri, bukan semata-mata otoritas negara atau pengadilan. Ia melihat bahwa hukum berkembang dari asosiasi-asosiasi sosial terkecil seperti keluarga hingga ke tingkat nasional dan internasional. Dalam proses ini, norma-norma sosial terbentuk melalui kesadaran kolektif tanpa paksaan eksternal. Oleh karena itu, *Living Law* dianggap sebagai refleksi dari jiwa atau semangat suatu bangsa (*volksgeist*), sebagaimana juga ditegaskan oleh Friedrich Carl von Savigny dalam mazhab sejarah.⁶²

Dalam konteks Indonesia, *Living Law* dapat dilihat pada keberadaan hukum adat seperti awig-awig di Bali atau aturan adat lainnya di berbagai daerah. Hukum adat ini sering kali lebih dihormati dibandingkan hukum negara karena dianggap lebih relevan dengan kebutuhan lokal. Eugen Ehrlich menyatakan bahwa pengakuan terhadap *Living Law* sangat penting untuk menjamin keadilan substantif dalam masyarakat. Hal ini juga diamini oleh Mochtar Kusumaatmadja, yang menyatakan

⁶¹ Hardiyanti, M., & Sugiyanto, S. (2023). Relevansi Living Law Theorie Dalam Ruu Masyarakat Adat Pada Sistem Negara Hukum Prismatik. *Progressive Law And Society*, 1(1).

⁶² Ismi, H. (2012). Pengakuan Dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional. *Jurnal Ilmu Hukum Riau*, 3(01), 9126.

bahwa hukum positif harus mempertimbangkan nilai-nilai lokal agar dapat diterima dengan baik.⁶³

Secara keseluruhan, teori *Living Law* memberikan perspektif penting dalam memahami hubungan antara hukum dan masyarakat. Teori ini mengajarkan bahwa hukum tidak bisa dilepaskan dari konteks sosialnya dan harus selalu relevan dengan kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, pengembangan sistem hukum modern perlu memperhatikan norma-norma sosial yang hidup agar dapat menciptakan keadilan substantif dan harmoni sosial. Pemikiran ini tetap relevan hingga saat ini, terutama dalam konteks pluralisme hukum di negara-negara seperti Indonesia.⁶⁴

2. Ruang Lingkup Teori *Living Law* Eugen Ehrlich

Teori *Living Law* yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich memiliki ruang lingkup yang luas dalam memahami dinamika hukum dan masyarakat. Teori ini berfokus pada pengakuan bahwa hukum tidak hanya terdiri dari norma-norma tertulis yang ditetapkan oleh negara, tetapi juga mencakup norma-norma yang hidup dalam masyarakat. Menurut Ehrlich, hukum yang efektif adalah hukum yang berakar pada nilai-nilai sosial dan budaya masyarakat, sehingga dapat memenuhi kebutuhan mereka. Oleh karena itu, *Living Law* berfungsi

⁶³ Hutabarat, S. A., Judijanto, L., Rahim, E. I., Nuraeni, Y., Takdir, T., Zamrud, W. O., ... & Yase, I. K. K. (2024). *Hukum Adat Indonesia: Sejarah Dan Perkembangannya*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia.

⁶⁴ Susilowati, W. H. (2000). Kritik Terhadap Aliran Sociological Jurisprudence Eugen Ehrlich. *Perspektif*, 5(1), 26-37.

sebagai jembatan antara hukum positif dan norma-norma sosial. Hal ini menunjukkan bahwa untuk mencapai keadilan, sistem hukum harus memperhatikan dinamika sosial yang ada di sekitarnya.⁶⁵

Ruang lingkup teori ini juga mencakup pengakuan terhadap keberadaan hukum adat sebagai bentuk *Living Law* di berbagai komunitas. Hukum adat sering kali lebih dihormati dan diikuti oleh masyarakat dibandingkan dengan hukum negara, karena dianggap lebih relevan dengan konteks lokal. Dalam banyak kasus, hukum adat berfungsi sebagai pedoman bagi perilaku sosial dan penyelesaian sengketa di tingkat lokal. Oleh karena itu, pemahaman tentang *Living Law* sangat penting untuk pengembangan sistem hukum yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Ini sejalan dengan pandangan bahwa hukum positif harus dibentuk berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.⁶⁶

Ehrlich menegaskan bahwa sumber utama dari semua bentuk hukum adalah masyarakat itu sendiri. Hukum tidak dapat dipisahkan dari konteks sosialnya; oleh karena itu, hukum yang baik adalah hukum yang mencerminkan nilai-nilai dan norma-norma sosial yang berlaku. Dalam hal ini, *Living*

⁶⁵ Hadi, S. (2018). Hukum Positif Dan The Living Law (Eksistensi Dan Keberlakuannya Dalam Masyarakat). *Dih: Jurnal Ilmu Hukum*.

⁶⁶ Isdiyanto, I. Y., & Putranti, D. (2021). Perlindungan Hukum Atas Ekspresi Budaya Tradisional Dan Eksistensi Masyarakat Hukum Adat Kampung Pitu. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 15(2), 231-256.

Law menjadi sangat relevan dalam konteks pluralisme hukum, di mana berbagai sistem hukum dapat coexist dan saling melengkapi satu sama lain. Dengan demikian, teori ini memberikan perspektif baru dalam memahami bagaimana hukum berfungsi dalam konteks sosial dan budaya yang beragam.⁶⁷

Dalam praktiknya, penerapan teori *Living Law* dapat dilihat pada pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat di Indonesia. Hukum adat sering kali menjadi solusi dalam menyelesaikan konflik tanah dan sumber daya alam di tingkat lokal. Teori ini juga menggarisbawahi pentingnya pendekatan sosiologis dalam pengembangan undang-undang dan kebijakan publik. Dengan mengintegrasikan *Living Law* ke dalam sistem hukum nasional, diharapkan akan tercipta keadilan substantif yang lebih baik bagi semua lapisan masyarakat.⁶⁸

Secara keseluruhan, teori *Living Law* oleh Eugen Ehrlich memberikan kontribusi signifikan terhadap pemikiran hukum modern dengan menekankan pentingnya hubungan antara hukum dan masyarakat. Teori ini menunjukkan bahwa untuk mencapai efektivitas dan keadilan dalam sistem hukum, perlu ada sinergi antara norma-norma positif dan nilai-nilai sosial yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, pemahaman tentang *Living Law* menjadi kunci untuk menciptakan sistem

⁶⁷ Solikin, N. (2021). Pengantar Metodologi Penelitian Hukum.

⁶⁸ Firnaherera, V. A., & Lazuardi, A. (2022). Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Antisipasi Persoalan Pertanahan Masyarakat Hukum Adat. *Jurnal Studi Kebijakan Publik*, 1(1), 71-84.

perundang-undangan yang responsif dan adaptif terhadap perubahan sosial (Kritik Terhadap Aliran Sociological Jurisprudence Eugen Ehrlich).⁶⁹

3. Penerapan *Living Law* dalam Masyarakat

Penerapan Teori *Living Law* oleh Eugen Ehrlich sangat relevan dalam konteks hukum di Indonesia, terutama dalam pengakuan dan perlindungan hukum terhadap masyarakat adat. Hukum adat di Indonesia sering kali dianggap sebagai bentuk nyata dari *living law*, yang mencerminkan nilai-nilai dan norma sosial yang hidup dalam masyarakat. Sebagai contoh, *awig-awig* di Bali merupakan aturan yang diakui dan dipatuhi oleh masyarakat setempat, meskipun tidak tertulis dalam hukum positif. Penerapan teori ini menunjukkan bahwa hukum positif harus memperhatikan dan mengakomodasi norma-norma yang telah ada dalam masyarakat agar dapat berfungsi secara efektif.⁷⁰

Selanjutnya, penerapan teori *Living Law* juga terlihat dalam proses legislasi di Indonesia. Dalam pembuatan undang-undang, penting untuk mempertimbangkan nilai-nilai lokal dan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat. Dengan mengintegrasikan *living law* ke dalam proses

⁶⁹ Saragih, G. M., Zulfah, I., Nasution, J., Ginting, N. M., & Silaban, H. M. (2024). Kajian Terhadap Penerapan Teori Sociological Jurisprudence Oliver Wendel Holmes Oleh Hakim Di Indonesia (Studi Putusan Nomor 119/Pid. Sus-Tpk/2018/Pn/Bdg). *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 219-234.

⁷⁰ Mubarak, N. (2016). Living Law Dan Urf Sebagai Sumber Hukum Positif Di Indonesia. *Islamica: Jurnal Studi Keislaman*, 11(1), 135-158.

legislasi, diharapkan undang-undang yang dihasilkan akan lebih relevan dan diterima oleh masyarakat. Hal ini mencerminkan pemikiran Ehrlich bahwa hukum positif tidak boleh bertentangan dengan hukum yang hidup di masyarakat agar dapat mencapai efektivitas social.⁷¹

Penerapan teori ini juga dapat dilihat dalam penyelesaian sengketa di tingkat lokal, di mana hukum adat sering dijadikan rujukan. Dalam banyak kasus, masyarakat lebih memilih menyelesaikan konflik melalui mekanisme hukum adat daripada melalui pengadilan formal. Hal ini menunjukkan bahwa *living law* memiliki kekuatan mengikat yang berasal dari pengakuan dan penerimaan masyarakat terhadap norma tersebut. Dengan demikian, penerapan teori *Living Law* memberikan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih sesuai dengan konteks sosial dan budaya setempat.⁷²

Lebih jauh lagi, penerapan teori *Living Law* juga berkontribusi pada pembangunan hukum yang inklusif dan responsif terhadap perubahan sosial. Dalam menghadapi tantangan globalisasi dan modernisasi, penting bagi sistem hukum untuk tetap relevan dengan kebutuhan masyarakat. Teori Ehrlich menekankan bahwa hukum harus beradaptasi dengan

⁷¹ Setyanegara, E. (2013). Kebebasan Hakim Memutus Perkara Dalam Konteks Pancasila (Ditinjau Dari Keadilan “Substantif”). *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 43(4), 434-468.

⁷² Pradhani, S. I. (2021). Pendekatan Pluralisme Hukum Dalam Studi Hukum Adat: Interaksi Hukum Adat Dengan Hukum Nasional Dan Internasional. *Undang: Jurnal Hukum*, 4(1), 81-124.

dinamika sosial agar dapat berfungsi secara efektif. Oleh karena itu, pengembangan hukum harus melibatkan partisipasi masyarakat untuk memastikan bahwa nilai-nilai lokal tetap terjaga.⁷³

Secara keseluruhan, penerapan Teori *Living Law* oleh Eugen Ehrlich memberikan perspektif baru dalam memahami interaksi antara hukum dan masyarakat. Teori ini menekankan pentingnya pengakuan terhadap norma-norma sosial yang hidup dalam masyarakat sebagai bagian integral dari sistem hukum. Dengan demikian, penerapan *living law* dapat membantu menciptakan sistem perundang-undangan yang lebih adil dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.⁷⁴

4. Fungsi Teori *Living Law* Eugen Ehrlich

Fungsi Teori *Living Law* yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich sangat penting dalam memahami interaksi antara hukum dan masyarakat. Salah satu fungsi utama dari teori ini adalah untuk mengidentifikasi dan mengakui keberadaan norma-norma hukum yang tidak tertulis, yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan sosial masyarakat. Hukum yang hidup ini mencerminkan nilai-nilai dan kebiasaan masyarakat, sehingga dapat berfungsi sebagai pedoman dalam perilaku sosial. Dengan

⁷³ Astuty, A., & Tohari, M. (2025). Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Peran Hukum Dalam Perubahan Sosial. *Journal Of Innovation Research And Knowledge*, 4(9), 6301-6314.

⁷⁴ Abas, M., Amalia, M., Malik, R., Aziz, A., & Salam, S. (2023). *Sosiologi Hukum: Pengantar Teori-Teori Hukum Dalam Ruang Sosial*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia.

demikian, *Living Law* berperan sebagai jembatan antara hukum positif dan realitas sosial, yang membantu menciptakan keadilan yang lebih substantif dalam masyarakat.⁷⁵

Fungsi lain dari teori ini adalah untuk memberikan kritik terhadap sistem hukum positif yang cenderung kaku dan tidak responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Ehrlich berpendapat bahwa hukum positif sering kali tidak mencerminkan realitas sosial yang ada, sehingga kurang efektif dalam mengatur kehidupan masyarakat. Dengan menekankan pentingnya *Living Law*, teori ini mendorong pembentuk kebijakan untuk mempertimbangkan nilai-nilai lokal dalam pembuatan undang-undang. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa hukum harus beradaptasi dengan perubahan sosial agar tetap relevan.⁷⁶

Teori *Living Law* juga berfungsi untuk memperkuat pengakuan terhadap hukum adat sebagai bagian integral dari sistem hukum nasional. Di Indonesia, hukum adat sering kali menjadi pilihan utama dalam penyelesaian sengketa di tingkat lokal, karena dianggap lebih sesuai dengan konteks budaya setempat. Penerapan *Living Law* dalam konteks ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berasal dari negara, tetapi juga dari masyarakat itu sendiri.

⁷⁵ Mahmudi, M. (2025). Relevansi Dan Pengakuan Bin-Sabin Sebagai Tanda Hak Milik Menurut Hukum Adat Madura Kajian Terhadap Keharmonisan Dengan Hukum Positif Di Indonesia. *Yustisi*, 12(1), 357-371.

⁷⁶ Amalia, M., Bakry, K., & Sepriano, S. (2025). *Teori Hukum Positif*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia.

Dengan demikian, pengakuan terhadap hukum adat dapat meningkatkan legitimasi sistem hukum secara keseluruhan.⁷⁷

Selanjutnya, fungsi teori ini juga berkaitan dengan pengembangan hukum yang inklusif dan partisipatif. Dengan melibatkan masyarakat dalam proses pembentukan hukum, diharapkan akan tercipta undang-undang yang lebih responsif terhadap kebutuhan rakyat. Teori *Living Law* menekankan pentingnya partisipasi masyarakat dalam menentukan norma-norma yang akan mengatur kehidupan mereka.⁷⁸

Secara keseluruhan, fungsi Teori *Living Law* oleh Eugen Ehrlich memberikan kontribusi signifikan terhadap pemahaman tentang hubungan antara hukum dan masyarakat. Teori ini menunjukkan bahwa untuk mencapai keadilan dan efektivitas dalam sistem hukum, perlu ada sinergi antara norma-norma positif dan nilai-nilai sosial yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, penerapan *Living Law* dapat membantu menciptakan sistem perundang-undangan yang lebih adil dan responsif

⁷⁷ Dirkareshza, R., Novyana, H., Surahmad, S., & Nurhalizah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa Pada Masyarakat Hukum Adat Urug Melalui Studi Etnografi. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial*, 10(2), 218-226.

⁷⁸ Billah, M. E. M., Putri, F. S., Afika, R., Maulina, I. A., Silviana, P. E., Zulfa, I., ... & Malau, Y. M. (2024). Tantangan Dan Peluang Dalam Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Pembentukan Hukum. *Journal Of Health, Education, Economics, Science, And Technology (J-Hest)*, 6(2), 196-205.

terhadap kebutuhan masyarakat (Kritik Terhadap Aliran Sociological Jurisprudence Eugen Ehrlich).⁷⁹

F. Teori *Law in Action* Roscoe Pound

Teori *Law in Action* yang dikembangkan oleh Roscoe Pound merupakan salah satu pilar dari aliran *sociological jurisprudence*. Teori ini menekankan bahwa hukum tidak hanya terbatas pada aturan tertulis atau yang dikenal dengan istilah *law in books*, tetapi juga bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam praktik kehidupan sehari-hari, atau yang disebut *law in action*. Roscoe Pound memandang hukum sebagai suatu alat yang digunakan untuk menciptakan harmoni sosial melalui pendekatan rekayasa sosial (*social engineering*), yang menekankan pentingnya adaptasi hukum terhadap dinamika masyarakat.⁸⁰

1. Konsep Dasar Teori *Law in Action*

Konsep dasar dari teori *Law in Action* adalah pandangan bahwa hukum harus berfungsi lebih dari sekadar regulasi formal, melainkan sebagai alat untuk mengatur hubungan sosial dan menyeimbangkan kepentingan berbagai pihak yang ada dalam masyarakat. Hukum tidak boleh terisolasi dari realitas sosial yang terus berubah. Oleh karena itu,

⁷⁹ Saragih, G. M., Zulfah, I., Nasution, J., Ginting, N. M., & Silaban, H. M. (2024). Kajian Terhadap Penerapan Teori Sociological Jurisprudence Oliver Wendel Holmes Oleh Hakim Di Indonesia (Studi Putusan Nomor 119/Pid. Sus-Tpk/2018/Pn/Bdg). *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 219-234.

⁸⁰ Munir Fuady, S. H., And Li M. Mh. *Aliran Hukum Kritis (Paradigma Ketidakberdayaan Hukum)*. Citra Aditya Bakti, 2003.

hukum harus bersifat adaptif dan responsif terhadap perubahan yang terjadi dalam masyarakat.⁸¹

Pound berargumen bahwa hukum yang efektif adalah hukum yang mampu menghadirkan keseimbangan antara kepentingan individu, publik, dan sosial. Dalam perspektif ini, hukum dianggap sebagai sarana untuk mencapai keadilan sosial dengan penyesuaian hubungan antar pihak yang saling berinteraksi dalam masyarakat. Oleh karena itu, hukum harus mampu menangani konflik kepentingan yang terjadi dalam masyarakat melalui solusi yang seimbang dan adil.⁸²

2. Tujuan dan Pendekatan dalam Teori *Law in Action*

Teori *Law in Action* bertujuan untuk mencapai keadilan melalui penyesuaian hubungan sosial yang lebih baik. Salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut adalah dengan menggunakan hukum sebagai alat untuk menyelesaikan konflik kepentingan yang muncul dalam masyarakat.⁸³ Untuk itu, pendekatan dalam teori ini mencakup beberapa tahap,⁸⁴ yaitu:

⁸¹ Nasution, Bahder Johan. "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern." *Yustisia* 3.2 (2014).

⁸² Tarigan, Ridwan Syaidi. *Reformasi Hukum Tata Negara: Menuju Keadilan Dan Keseimbangan*. Ruang Berkarya, 2024.

⁸³ Prakoso, Abintoro. "Sosiologi Hukum." (2017).

⁸⁴ Sundari, Nata, Fasya Zahra Luthfiyah, And Windi Rahmawati. "Peran Hukum Sebagai Alat Rekayasa Masyarakat Menurut Roscoe Pound." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 2.01 (2024).

a. **Identifikasi Kepentingan Masyarakat**

Proses pertama dalam penerapan teori ini adalah mengidentifikasi kepentingan masyarakat yang perlu dilindungi. Hal ini melibatkan pengakuan terhadap berbagai kelompok dalam masyarakat dan kepentingan-kepentingan yang mereka bawa.

b. **Klasifikasi Kepentingan**

Setelah kepentingan masyarakat diidentifikasi, langkah berikutnya adalah mengklasifikasikan kepentingan tersebut ke dalam tiga kategori utama: kepentingan publik, kepentingan individu, dan kepentingan sosial. Pembagian ini penting untuk memudahkan analisis dan pencarian solusi yang paling adil dan efektif.

c. **Menyusun Harmoni antara Kepentingan**

Proses selanjutnya adalah menyusun harmoni antara berbagai kepentingan tersebut. Hukum, dalam hal ini, berfungsi untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan individu, kepentingan sosial, dan kepentingan publik yang sering kali saling bertentangan.

3. Kriteria Teori Law in Action

Adapun beberapa kriteria yang menjadi dasar dalam penerapan teori *Law in Action* adalah sebagai berikut⁸⁵:

a. **Responsivitas**

⁸⁵ Pound, Roscoe. "Law In Books And Law In Action." *Am. L. Rev.* 44 (1910): 12.

Hukum harus responsif terhadap kebutuhan masyarakat yang terus berkembang. Oleh karena itu, hukum tidak boleh statis, tetapi harus mampu menyesuaikan diri dengan perubahan sosial yang terjadi.

b. Pragmatisme

Penegakan hukum harus didasarkan pada hasil nyata dan dapat dirasakan oleh masyarakat, bukan sekadar berfokus pada teori atau aturan tertulis. Hal ini menunjukkan bahwa hukum harus bersifat praktis dan terukur dampaknya.

c. Keseimbangan Kepentingan

Hukum harus menjaga keseimbangan antara kepentingan individu, publik, dan sosial. Ketiganya harus dipertimbangkan secara proporsional, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dalam penerapan hukum.

4. Pelaksanaan Teori *Law in Action*

Proses pelaksanaan dari teori *Law in Action* dapat dibagi menjadi beberapa tahap yang terstruktur. Pertama, penting untuk mengidentifikasi kepentingan masyarakat yang perlu dipertimbangkan dalam proses pembentukan kebijakan atau hukum. Identifikasi ini mencakup kebutuhan dan tuntutan dari berbagai kelompok sosial dalam masyarakat. Setelah itu, kepentingan-kepentingan tersebut perlu diklasifikasikan dan diprioritaskan berdasarkan tingkat urgensinya. Misalnya, kepentingan publik yang bersifat mendesak dapat diprioritaskan untuk segera diakomodasi dalam kebijakan hukum. Langkah selanjutnya adalah menyusun harmoni dan

penyesuaian antara kepentingan yang ada. Hukum diharapkan dapat menyusun aturan yang tidak hanya memberikan solusi untuk konflik, tetapi juga menjaga keberlanjutan sosial dan memperkuat nilai-nilai keadilan. Terakhir, dalam implementasinya, hukum harus diterapkan dengan memperhatikan dampaknya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Setiap kebijakan atau aturan yang diterapkan harus mempertimbangkan hasil jangka panjang dan kepentingan bersama.⁸⁶

Teori *Law in Action* menempatkan hukum sebagai alat dinamis yang berfungsi untuk menciptakan keadilan sosial melalui adaptasi terhadap kebutuhan nyata masyarakat. Teori ini menekankan pentingnya hukum yang responsif, pragmatis, dan mampu menjaga keseimbangan antara berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat. Dalam implementasinya, hukum harus mampu mengharmonisasikan konflik kepentingan yang muncul, sehingga dapat mewujudkan suatu tatanan sosial yang adil dan seimbang.

⁸⁶ Law In Books And Law In Action, 102.

BAB III
PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI
DESA DESA MANGUNREJO, KECAMATAN
KEBONAGUNG, KABUPATEN DEMAK

A. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak

1. Pendidikan Rata-rata

b. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan:	
1) Tidak/belum sekolah	1.101 jiwa
2) Belum tamat SD/Sederajat	488 jiwa
3) Tamat SD/Sederajat	1.394 jiwa
4) SLTP/Sederajat	879 jiwa
5) SLTA/Sederajat	846 jiwa
6) Diploma	59 jiwa
7) Strata I	149 jiwa
8) Strata II	13 jiwa

Tabel 3.1 Tingkat Pendidikan Desa Mangunrejo
Sumber: Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan
Desa (LPPD) 2024 Desa Mangunrejo, Kecamatan
Kebonagung, Kabupaten Demak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Supriyono selaku Kepala Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, menjelaskan bahwa tingkat pendidikan di desanya masih didominasi oleh lulusan Sekolah Dasar (SD). Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, salah satunya adalah kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendidikan lanjutan dan keinginan untuk langsung bekerja. Mayoritas warga di Desa Mangunrejo hanya menempuh pendidikan hingga

tingkat SD sejumlah 1.394 jiwa. Banyak di antara mereka yang setelah lulus langsung bekerja membantu orang tua di sektor pertanian atau merantau untuk mencari penghasilan. Supriyono berharap ke depannya ada lebih banyak dukungan, baik dari pemerintah maupun pihak terkait, untuk meningkatkan akses pendidikan di desa tersebut.⁸⁷

Senada dengan Supriyono, Ria Kunarso selaku Sekretaris Desa Mangunrejo menambahkan bahwa faktor ekonomi juga menjadi kendala utama dalam melanjutkan pendidikan ke jenjang lebih tinggi. Sebagian besar warga lebih mengutamakan bekerja daripada melanjutkan sekolah, karena keterbatasan biaya dan kebutuhan ekonomi keluarga. Menurutnya, perlu ada program beasiswa dan sosialisasi lebih intensif agar masyarakat memahami pentingnya pendidikan menengah dan tinggi. Jika ada dukungan lebih dalam hal pendidikan, anak-anak di desa ini bisa mendapatkan kesempatan yang lebih baik untuk masa depan mereka.⁸⁸

⁸⁷ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

⁸⁸ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

2. Pekerjaan Rata-rata

c. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian:	
1) Belum/tidak bekerja	1.061
2) Aparatur/Pejabat Negara	81
3) Tenaga Pengajar	44
4) Wiraswasta	1.164
5) Pertanian/Peternakan	1.463
6) Pelajar/Mahasiswa	698
7) Tenaga Kesehatan	15
8) Pensiunan	11
9) Lainnya	370

Tabel 3.2 Jumlah Pekerjaan Masyarakat Desa Mangunrejo

Sumber: Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa (LPPD) 2024 Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak.

Sebagian besar masyarakat Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, berprofesi sebagai petani. Hal ini disebabkan oleh kondisi geografis desa yang memiliki lahan pertanian dengan luas sawah 229,540 Ha yang subur dan tanah lading seluas 112,482 Ha, sehingga pertanian menjadi sektor utama dalam perekonomian masyarakat. Mayoritas warga menggantungkan hidupnya pada hasil pertanian, seperti padi, jagung, dan berbagai tanaman hortikultura. Selain itu, pertanian di desa ini masih banyak dilakukan secara tradisional, meskipun sudah mulai diperkenalkan teknologi pertanian modern untuk meningkatkan hasil panen. Sebagai desa yang mengandalkan sektor pertanian, berbagai upaya terus dilakukan untuk mendukung kesejahteraan petani, termasuk pemberian bantuan alat pertanian, pelatihan tentang

teknik bercocok tanam yang lebih efisien, serta penyuluhan mengenai penggunaan pupuk dan pestisida yang tepat.⁸⁹

c. Peruntukan:	
1) Sawah	229,540 Ha
2) Tanah Ladang	112,482 Ha
3) Lapangan	0,819 Ha
4) Perumahan	63,893 Ha
5) Kegiatan Ekonomi	341,638 Ha

Tabel 3.3 Luas Lahan Desa Mangunrejo

Sumber: Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa (LPPD) 2024 Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak.

Pemerintah desa juga berupaya menjalin kerja sama dengan pihak terkait untuk memperluas akses pasar bagi hasil pertanian warga, sehingga harga jual tetap stabil dan menguntungkan petani. Dengan dukungan ini, diharapkan pertanian di Desa Mangunrejo dapat terus berkembang dan memberikan manfaat ekonomi yang lebih baik bagi masyarakat. Meskipun pertanian menjadi mata pencaharian utama, beberapa warga juga mulai beralih ke sektor lain, seperti perdagangan dan jasa, terutama generasi muda yang tertarik untuk mengembangkan usaha sendiri. Namun, pertanian tetap menjadi identitas utama Desa Mangunrejo dan masih menjadi tulang punggung perekonomian masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah desa terus berupaya menjaga keberlanjutan sektor pertanian

⁸⁹ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

agar tetap menjadi sumber penghidupan yang menjanjikan bagi generasi mendatang.⁹⁰

3. Pendapatan Rata-rata

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ria Kunarso selaku Sekretaris Desa Mangunrejo bahwa rata-rata pendapatan masyarakat di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, berkisar antara Rp2.000.000 hingga Rp2.500.000 per bulan. Pendapatan ini terutama diperoleh dari sektor pertanian, mengingat mayoritas warga berprofesi sebagai petani. Selain bertani, sebagian masyarakat juga memiliki usaha sampingan, seperti berdagang hasil pertanian atau bekerja sebagai buruh tani. Namun, pendapatan mereka masih dipengaruhi oleh musim panen dan fluktuasi harga komoditas pertanian, sehingga dalam kondisi tertentu bisa mengalami penurunan.⁹¹

Beliau juga menambahkan bahwa untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah desa terus berupaya memberikan dukungan, baik dalam bentuk pelatihan keterampilan, bantuan alat pertanian, maupun akses permodalan bagi usaha kecil dan menengah. Selain itu, pemerintah desa juga mendorong pengembangan sektor non-pertanian, seperti usaha perdagangan dan jasa, agar masyarakat memiliki sumber pendapatan tambahan. Dengan adanya diversifikasi ekonomi ini, diharapkan

⁹⁰ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

⁹¹ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

pendapatan warga bisa lebih stabil dan tidak bergantung sepenuhnya pada hasil pertanian. Meskipun rata-rata pendapatan masyarakat tergolong cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar, masih diperlukan upaya lebih lanjut untuk meningkatkan taraf hidup mereka. Pemerintah desa berkomitmen untuk terus bekerja sama dengan berbagai pihak dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik melalui program pemberdayaan ekonomi maupun pengembangan infrastruktur desa. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan masyarakat Desa Mangunrejo dapat memiliki kondisi ekonomi yang lebih baik dan berkelanjutan di masa depan.⁹²

**B. Kasus Sengketa Tanah di Desa Mangunrejo,
Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak**
**1. Kebiasaan Masyarakat dalam Praktik Jual Beli
Tanah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Supriyono selaku Kepala Desa Mangunrejo, menjelaskan bahwa masih terdapat masyarakat yang mempertahankan kebiasaan tradisional dalam melakukan transaksi jual beli, khususnya dalam jual beli tanah. Masyarakat cenderung melaksanakan transaksi secara langsung antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan alasan kepraktisan serta biaya yang lebih ekonomis. Mereka beranggapan bahwa

⁹² Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

transaksi yang dilakukan secara langsung akan lebih cepat dan tidak menimbulkan kerumitan. Namun, praktik tersebut berpotensi menimbulkan risiko di kemudian hari, terutama apabila terjadi permasalahan hukum, mengingat legalitas transaksi tersebut tidak sepenuhnya terjamin.⁹³

Selain itu Supriyono juga mengatakan, bahwa di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebunagung Kabupaten Demak belum ada PPAT sama sekali yang berkedudukan di lingkup daerah Desa Mangunrejo. Adanya beberapa PPAT yang paling dekat dari desa Mangunrejo yaitu berkedudukan dan di lingkup daerah pada tingkat Kecamatan Kebunagung dan Kabupaten Demak.⁹⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ria Kunarso selaku Sekretaris Desa Mangunrejo, menambahkan bahwa kebiasaan tersebut masih sangat melekat di kalangan masyarakat Desa Mangunrejo, khususnya di wilayah yang lebih terpencil. Masyarakat cenderung menghindari biaya tambahan untuk jasa notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena mereka tidak merasa memerlukan jaminan hukum yang lebih formal. Namun, tanpa adanya dokumen resmi yang disahkan oleh pihak berwenang, transaksi tersebut berpotensi

⁹³ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

⁹⁴ Hasil Wawancara Kepada Supriyono selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak pada 23 April 2025

menimbulkan sengketa serta permasalahan hukum di kemudian hari.⁹⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan Fahmi Yusuf Maulana selaku Pejabat Desa Mangunrejo, turut menambahkan bahwa masyarakat setempat masih banyak yang beranggapan bahwa metode transaksi tersebut sudah cukup aman, meskipun terdapat risiko apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Namun, keterbatasan informasi serta kurangnya pemahaman mengenai pentingnya proses yang sah secara hukum menyebabkan kebiasaan ini masih terus berlangsung di berbagai kalangan masyarakat.⁹⁶

2. Minim Literasi Hukum

Berdasarkan hasil wawancara dengan Supriyono, Kepala Desa Mangunrejo, mengungkapkan masih banyak masyarakat yang minim pengetahuan tentang hukum, khususnya mengenai transaksi hukum seperti jual beli tanah. Sebagian besar warga lebih memilih melakukan jual beli dengan cara yang dianggap praktis, seperti membuat perjanjian jual beli secara lisan atau hanya melalui saksi, tanpa melibatkan notaris. Banyak yang berpikir bahwa jika transaksi tersebut tidak melibatkan notaris atau dokumen resmi, maka tidak ada konsekuensi hukum yang serius. Padahal, hal ini

⁹⁵ Hasil Wawancara Ria Kunarso selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

⁹⁶ Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

bisa berisiko dan menimbulkan sengketa di masa depan.⁹⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ria Kunarso, selaku Sekretaris Desa Mangunrejo, menambahkan bahwa masyarakat sering kali tidak menyadari pentingnya keterlibatan notaris atau proses hukum yang lebih formal dalam transaksi jual beli. Mereka menganggap bahwa membuat perjanjian secara sederhana sudah cukup, tanpa memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul jika ada masalah di kemudian hari. Oleh karena itu, pemerintah desa terus berupaya untuk memberikan sosialisasi mengenai pentingnya pemahaman hukum, agar masyarakat lebih sadar akan hak dan kewajiban mereka, serta pentingnya memastikan legalitas transaksi melalui prosedur yang sah dan diakui oleh hukum.⁹⁸

b. Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan:	
1) Tidak/belum sekolah	1.101 jiwa
2) Belum tamat SD/Sederajat	488 jiwa
3) Tamat SD/Sederajat	1.394 jiwa
4) SLTP/Sederajat	879 jiwa
5) SLTA/Sederajat	846 jiwa
6) Diploma	59 jiwa
7) Strata I	149 jiwa
8) Strata II	13 jiwa

Tabel 3.4 Tingkat pendidikan Desa Mangunrejo
Sumber: Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa (LPPD) 2024 Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak.

⁹⁷ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

⁹⁸ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

Berdasarkan dari tabel di atas menunjukkan bahwa masyarakat yang memiliki pendidikan tinggi masih sangat sedikit. Strata II hanya sejumlah 13 jiwa dan strata I sejumlah 149 jiwa. Sehingga masyarakat Desa Mangunrejo masih minim literasi mengenai hukum. Sedangkan penduduk lainnya sebagian besar tidak melanjutkan pendidikan tinggi, jumlah penduduk yang tidak/belum sekolah sejumlah 1.101 jiwa, belum tamat SD sejumlah 488 jiwa, tamat SD sejumlah 1.394.

3. Masalah Kepastian Hukum

Tidak mendapatkannya perlindungan hukum dirasakan oleh Ginting Hardaningrum, salah satu pembeli tanah di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebunagung Kabupaten Demak. Ginting yang membeli tanah di Desa Mangunrejo dengan niat untuk berinvestasi dan membangun, mengungkapkan keresahan terkait dengan kepastian status tanah yang dibelinya. Meskipun telah melalui transaksi yang sah di hadapan saksi dan perangkat desa dengan bukti dikeluarkannya Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Mangunrejo, ia kesulitan untuk melakukan proses balik nama sertifikat karena yang dipersyaratkan untuk melakukan proses balik nama ialah bukan Surat Keterangan Jual Beli Tanah, akan tetapi yang bisa menjadi dasar untuk balik nama ialah Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Gintang persoalannya adalah pihak penjual tidak

berkenan untuk diajak penandatanganan di Akta Jual Beli. Sehingga Ginting menjadi tidak bisa melakukan balik nama karena belum melakukan AJB. Ginting menambahkan bahwa tanpa adanya kepastian hukum terkait status tanah yang dibelinya, investasi yang dilakukannya menjadi tidak aman dan berisiko, yang tentu merugikan dirinya sebagai pembeli.⁹⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Analistiyawati sebagai salah satu pembeli tanah di Desa Mangunrejo, mengungkapkan tidak mendapatkan perlindungan hukum mengenai status hukum tanah yang dibelinya. Tanah tersebut dibeli dengan akta bawah tangan dan alas hak yang masih letter C. Meskipun transaksi tersebut telah dilakukan cukup lama, ia merasa bahwa kepastian hukum atas tanah tersebut sangat lemah, terutama karena akta yang digunakan tidak resmi di hadapan pejabat berwenang seperti PPAT. Hal ini membuat Analistiyawati merasa tidak memiliki jaminan yang cukup mengenai status kepemilikan tanah, dan merasa tidak mendapatkan perlindungan hukum jika suatu saat muncul masalah hukum terkait kepemilikan tanah tersebut. Letter C adalah bukti kewajiban pembayaran pajak yang tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk sebagai bukti kepemilikan hak milik. Analistiyawati merasa tidak mendapatkan perlindungan hukum bahwa jika suatu saat pihak lain mengklaim kepemilikan tanah ini,

⁹⁹ Hasil Wawancara Kepada Ginting Hardaningrum Selaku Pembeli Tanah Di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 12 Maret 2025

mereka akan kesulitan membuktikan keabsahan transaksi tersebut, karena tidak ada bukti yang cukup sah menurut hukum yang berlaku bahwa tanah itu betul-betul dulunya milik penjual. Analistiyawati juga menambahkan bahwa sebagai pembeli, ia merasa sangat terbatas dalam melakukan pengurusan administrasi tanah tersebut, terutama jika berniat untuk mengurus sertifikat resmi atau melakukan transaksi lebih lanjut. Proses balik nama sertifikat atau pengajuan legalitas atas tanah ini bisa menjadi masalah besar karena akta yang digunakan tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat, dan status letter C hanya memberikan hak yang terbatas bagi penjual (dulunya) bukan untuk hak milik penjual namun hak penjual dalam melakukan pembayaran pajak atas tanah tersebut. Dia sangat membutuhkan kejelasan dan kepastian hukum agar tidak ada masalah di masa depan.¹⁰⁰

C. Peran Pemerintah Desa dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

1. Pihak Pemberi Pemahaman Hukum

Sebagai bagian dari upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, kami di pemerintahan desa terus memberikan pemahaman mengenai pentingnya melibatkan notaris dalam setiap transaksi jual beli, khususnya jual beli tanah. Kami menyadari bahwa banyak masyarakat yang

¹⁰⁰ Hasil Wawancara Kepada Analistiyawati Selaku Pembeli Tanah Di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 12 Maret 2025

masih belum memahami konsekuensi hukum jika transaksi dilakukan tanpa dokumen yang sah. Oleh karena itu, kami rutin mengadakan sosialisasi mengenai pentingnya peran notaris atau PPAT dalam setiap transaksi untuk memastikan bahwa segala perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.¹⁰¹

Selain melakukan sosialisasi secara langsung, pemerintah desa juga memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai potensi risiko yang dapat timbul apabila transaksi dilakukan tanpa melibatkan notaris. Masyarakat perlu memahami bahwa tanpa dokumen yang sah dan terdaftar, terdapat kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari yang dapat merugikan berbagai pihak. Oleh karena itu, pemerintah desa berkomitmen untuk terus mengingatkan masyarakat agar lebih berhati-hati serta mengikuti prosedur yang berlaku guna menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak mereka.¹⁰²

Untuk membantu masyarakat memahami pentingnya melaksanakan transaksi jual beli sesuai dengan prosedur yang berlaku, termasuk melibatkan notaris, pemerintah desa secara rutin mengingatkan warga, khususnya mereka yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, mengenai potensi

¹⁰¹ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹⁰² Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

permasalahan hukum yang dapat timbul apabila transaksi dilakukan tanpa notaris. Pemerintah desa, bersama dengan pihak terkait, terus berupaya meningkatkan kesadaran hukum masyarakat agar mereka tidak hanya mengikuti kebiasaan yang telah berlangsung, tetapi juga memahami konsekuensi hukum yang dapat muncul apabila tidak melibatkan pihak berwenang dalam setiap transaksi.¹⁰³

2. Menjadi Para Pihak dalam Perjanjian

Setiap proses jual beli tanah yang terjadi di desa, pemerintah desa memiliki peran penting sebagai saksi sekaligus pihak yang mengetahui perjanjian tersebut. Memastikan bahwa seluruh prosedur yang dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Setelah para pihak yang bertransaksi mencapai kesepakatan dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan, surat perjanjian jual beli tanah akan diketahui oleh kepala desa dan diberikan stempel resmi sebagai bukti legalitasnya di tingkat desa. Langkah ini bertujuan untuk menghindari sengketa di kemudian hari serta memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak terpenuhi dengan baik.¹⁰⁴

Pemerintah desa juga bertindak sebagai fasilitator dalam proses jual beli tanah dengan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara transparan dan sesuai prosedur hukum. Sebelum

¹⁰³ Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹⁰⁴ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

perjanjian dibuat, pihak desa biasanya akan melakukan verifikasi data pemilik tanah serta mengecek status hukum tanah tersebut untuk menghindari masalah seperti tumpang tindih kepemilikan atau sengketa tanah. Selain itu, sekretaris desa juga berperan dalam penyusunan administrasi perjanjian serta mendampingi proses penandatanganan dokumen agar seluruh pihak memahami isi perjanjian yang telah disepakati.¹⁰⁵

Selain kepala desa dan sekretaris desa, pejabat desa lainnya juga memiliki tugas dalam proses jual beli tanah, terutama sebagai saksi yang mencatat dan mengarsipkan dokumen perjanjian. Pejabat desa bertanggung jawab untuk mencatat transaksi yang terjadi agar dapat dijadikan referensi apabila di kemudian hari muncul permasalahan terkait kepemilikan tanah. Dengan adanya keterlibatan pejabat desa sebagai saksi dan pengawas, diharapkan proses jual beli tanah di Desa Mangunrejo dapat berlangsung secara aman, tertib, dan memiliki kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹⁰⁶

3. Pihak dalam Upaya Mediasi

Bahwa Kepala Desa sering terlibat dalam penyelesaian masalah jual beli tanah di Desa Mangunrejo. Terdapat 9 (sembilan) kasus yang pernah dilakukan upaya mediasi dimana Kepala Desa sebagai mediator. Salah satu kasus yang pernah

¹⁰⁵ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹⁰⁶ Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

mereka tangani adalah ketika ada pihak penjual yang tidak berkenan untuk mengikuti prosedur pembuatan akta jual beli di PPAT. Untuk mengatasi hal tersebut, pihak desa memfasilitasi mediasi antara penjual dan pembeli, dengan tujuan untuk mencari solusi yang terbaik bagi kedua belah pihak. Kepala Desa sebagai pihak yang menengahi dan memberikan pemahaman kepada penjual mengenai pentingnya legalitas transaksi tanah, agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.¹⁰⁷

Dalam melakukan mediasi beberapa kasus jual beli tanah, terutama yang dilakukan dengan akta bawah tangan, sering muncul keraguan baik dari penjual maupun pembeli. Oleh karena itu, pihak desa berusaha memberikan pemahaman kepada kedua belah pihak tentang perlunya pembuatan akta resmi di PPAT, sebagai langkah untuk menghindari permasalahan hukum di masa depan. Mediasi ini dianggap sangat penting agar kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan dan transaksi dapat dilakukan dengan dasar hukum yang jelas dan kuat.¹⁰⁸

Sebagai pejabat desa yang terlibat langsung dalam administrasi tanah, ia turut serta dalam mediasi tersebut. Pihak desa memastikan bahwa penjual memahami konsekuensi dari tidak mengikuti prosedur yang sah, khususnya terkait dengan akta jual beli yang sah di PPAT. Dalam mediasi, mereka

¹⁰⁷ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹⁰⁸ Hasil Wawancara Kepada Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

memberi penjelasan tentang risiko hukum yang bisa muncul jika transaksi tidak dilakukan secara resmi. Fahmi menegaskan bahwa tujuan mediasi tersebut adalah untuk menyatukan persepsi antara penjual dan pembeli, agar proses jual beli dapat berjalan lancar dengan kepastian hukum yang jelas bagi keduanya.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Hasil Wawancara Kepada Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak

BAB IV
ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN DESA MANGUNREJO, KECAMATAN
KEBONAGUNG, KABUPATEN DEMAK

A. Praktik jual beli tanah oleh masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak

1. Pemahaman Praktik Jual Beli Tanah oleh Masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan

Setiap proses jual beli tanah yang terjadi di desa, pemerintah desa memiliki peran penting sebagai saksi sekaligus pihak yang mengetahui perjanjian tersebut. Kepala desa bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh prosedur yang dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Setelah para pihak yang bertransaksi mencapai kesepakatan dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan, surat perjanjian jual beli tanah akan diketahui oleh kepala desa dan diberikan stempel resmi sebagai bukti legalitasnya di tingkat desa.¹¹⁰ Adanya hal tersebut bertujuan untuk menghindari sengketa di kemudian hari serta memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak terpenuhi dengan baik.

¹¹⁰ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025.

Selain itu pemerintah desa juga bertindak sebagai fasilitator dalam proses jual beli tanah dan memastikan transaksi dilakukan secara transparan dan sesuai prosedur hukum. Sebelum perjanjian dibuat, pihak desa melakukan verifikasi data pemilik tanah serta mengecek status hukum tanah tersebut untuk menghindari masalah seperti tumpang tindih kepemilikan atau sengketa tanah. Selain itu, sekretaris desa juga berperan dalam penyusunan administrasi perjanjian serta mendampingi proses penandatanganan dokumen agar seluruh pihak memahami isi perjanjian yang telah disepakati.¹¹¹ Selain kepala desa dan sekretaris desa, pejabat desa lainnya juga memiliki tugas dalam proses jual beli tanah, terutama sebagai saksi yang mencatat dan mengarsipkan dokumen perjanjian.¹¹² Adanya keterlibatan pejabat desa sebagai saksi maupun pengawas, diharapkan proses jual beli tanah di Desa Mangunrejo dapat berlangsung secara aman, tertib, dan memiliki kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Di desa Mangunrejo, banyak masyarakat yang mengikuti kebiasaan lama dalam melakukan transaksi jual beli, terutama dalam hal jual beli tanah. Mereka cenderung melakukan transaksi tanpa melibatkan notaris atau PPAT karena alasan

¹¹¹ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹¹² Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

kepraktisan dan biaya yang lebih murah. Banyak dari mereka merasa bahwa jika transaksi tersebut dilakukan secara langsung antara penjual dan pembeli, maka prosesnya akan lebih cepat dan tidak rumit.¹¹³ Masyarakat Desa Mangunrejo juga masih banyak yang berpikir bahwa cara tersebut sudah cukup aman. Namun, karena kurangnya informasi dan pemahaman tentang pentingnya proses yang sah secara hukum, kebiasaan ini masih terjadi di banyak kalangan.¹¹⁴

Kurangnya informasi dan pemahaman hukum tentang proses jual beli yang sah secara hukum disebabkan karena tingkat pendidikan masyarakat Desa Mangunrejo rata-rata hanya tamat Sekolah Dasar (SD). Seperti hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada Kepala Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, bahwa tingkat pendidikan di desanya masih didominasi oleh lulusan Sekolah Dasar (SD). Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, salah satunya adalah keterbatasan akses dan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya pendidikan lanjutan. Mayoritas warga di Desa Mangunrejo hanya menempuh pendidikan hingga tingkat SD. Banyak di antara mereka yang setelah lulus langsung bekerja membantu orang tua di sektor pertanian atau merantau untuk mencari

¹¹³ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹¹⁴ Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

penghasilan.¹¹⁵ Bahwa faktor ekonomi juga menjadi kendala utama dalam melanjutkan pendidikan ke jenjang lebih tinggi. Sebagian besar warga lebih mengutamakan bekerja daripada melanjutkan sekolah, karena keterbatasan biaya dan kebutuhan ekonomi keluarga.¹¹⁶

Dengan rendahnya tingkat pendidikan di Desa Mangunrejo, di mana mayoritas penduduk hanya menamatkan pendidikan hingga Sekolah Dasar (SD), memiliki dampak luas terhadap berbagai aspek kehidupan masyarakat, termasuk dalam pemahaman hukum. Salah satu konsekuensi yang nyata adalah minimnya kesadaran hukum dalam transaksi jual beli tanah, yang masih banyak dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Banyak warga tidak memahami pentingnya dokumen resmi dalam transaksi penting seperti jual beli tanah. Selain itu kesalahan dalam prosedur administrasi sering terjadi, yang menyebabkan tanah tidak terdaftar atau tidak memiliki sertifikat yang sah. Minimnya pendidikan membuat masyarakat sulit memahami hukum dasar, termasuk hak kepemilikan dan perlindungan hukum dalam transaksi. Mereka cenderung mengandalkan informasi dari mulut ke mulut yang tidak selalu akurat. Tanpa pemahaman

¹¹⁵ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹¹⁶ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

hukum yang memadai, masyarakat sering melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan perjanjian tertulis biasa atau bahkan secara lisan. Akibatnya, transaksi tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan berisiko menimbulkan sengketa. Karena tidak ada akta resmi, tanah yang telah dijual bisa tetap diklaim oleh pemilik lama atau dijual kembali kepada pihak lain.

Pembeli tanah sering kali tidak menyadari bahwa tanah yang mereka beli tidak bisa dibaliknamakan ke atas nama mereka. Tanah yang dibeli di bawah tangan tidak bisa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga pemilik baru tidak memiliki sertifikat resmi. Hal ini menyulitkan masyarakat jika ingin menjadikan tanah sebagai jaminan kredit di bank atau menjualnya kembali secara sah.¹¹⁷ Rendahnya pendidikan di Desa Mangunrejo berdampak pada kurangnya pemahaman hukum, yang menyebabkan praktik jual beli tanah di bawah tangan masih marak terjadi. Akibatnya, masyarakat berisiko mengalami sengketa tanah, kehilangan hak kepemilikan, dan kesulitan dalam aspek legalitas lainnya. Maka peningkatan edukasi hukum dan sosialisasi tentang pentingnya akta jual beli oleh PPAT menjadi solusi yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan ini.

¹¹⁷ Muhyiddin, Maulana. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bidang Tanah Secara Di Bawah Tangan (Studi Perkara Nomor: 404/Pdt. G/2020/Pn. Smg)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.

Sebagian besar masyarakat Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, berprofesi sebagai petani. Mayoritas warga menggantungkan hidupnya pada hasil pertanian, seperti padi, jagung, dan berbagai tanaman hortikultura. Selain itu, pertanian di desa ini masih banyak dilakukan secara tradisional, meskipun sudah mulai diperkenalkan teknologi pertanian modern untuk meningkatkan hasil panen. Sebagai desa yang mengandalkan sektor pertanian, berbagai upaya terus dilakukan untuk mendukung kesejahteraan petani, termasuk pemberian bantuan alat pertanian, pelatihan tentang teknik bercocok tanam yang lebih efisien, serta penyuluhan mengenai penggunaan pupuk dan pestisida yang tepat.¹¹⁸ Pertanian tetap menjadi identitas utama Desa Mangunrejo dan masih menjadi tulang punggung perekonomian masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah desa terus berupaya menjaga keberlanjutan sektor pertanian agar tetap menjadi sumber penghidupan yang menjanjikan bagi generasi mendatang.¹¹⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ria Kunarso selaku Sekretaris Desa Mangunrejo bahwa rata-rata pendapatan masyarakat di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, berkisar antara Rp2.000.000 hingga

¹¹⁸ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹¹⁹ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

Rp2.500.000 per bulan. Pendapatan ini terutama diperoleh dari sektor pertanian, mengingat mayoritas warga berprofesi sebagai petani. Pendapatan mereka masih dipengaruhi oleh musim panen dan fluktuasi harga komoditas pertanian, sehingga dalam kondisi tertentu bisa mengalami penurunan.¹²⁰ Meskipun rata-rata pendapatan masyarakat tergolong cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar, masih diperlukan upaya lebih lanjut untuk meningkatkan taraf hidup mereka karena untuk mendukung proses pendidikan. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan masyarakat Desa Mangunrejo dapat memiliki kondisi ekonomi yang lebih baik dan berkelanjutan di masa depan. Dengan kondisi ekonomi yang lebih baik maka diharapkan juga pendidikan masyarakatnya ikut meningkat.¹²¹

Pendapatan masyarakat di Desa Mangunrejo yang tergolong rendah, dengan rata-rata hanya Rp2 juta – Rp2,5 juta per bulan, memiliki dampak besar terhadap berbagai aspek kehidupan, terutama dalam sektor pendidikan. Penghasilan yang terbatas ini menyebabkan masyarakat kesulitan untuk membiayai pendidikan anak-anak mereka hingga jenjang yang lebih tinggi, sehingga rata-rata pendidikan di desa ini masih didominasi oleh lulusan Sekolah Dasar (SD). Dengan

¹²⁰ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹²¹ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

pendapatan yang rendah, sebagian besar masyarakat lebih memprioritaskan kebutuhan primer seperti makan, tempat tinggal, dan kesehatan. Pendidikan dianggap sebagai kebutuhan sekunder, sehingga banyak anak yang berhenti sekolah lebih awal untuk membantu orang tua bekerja. Biaya pendidikan, terutama di tingkat SMP dan SMA, dianggap sebagai beban tambahan bagi keluarga dengan pendapatan rendah. Akibatnya, banyak anak yang tidak melanjutkan sekolah setelah lulus SD dan memilih untuk bekerja demi membantu perekonomian keluarga. Karena tuntutan ekonomi, anak-anak di Desa Mangunrejo lebih cenderung mencari pekerjaan di usia muda, baik di sektor pertanian maupun menjadi buruh di luar kota.

Pendidikan menjadi kurang diprioritaskan karena dianggap tidak memberikan manfaat langsung dalam jangka pendek. Dengan pendidikan yang rendah, banyak orang tua tidak memahami betapa pentingnya pendidikan tinggi untuk meningkatkan taraf hidup di masa depan. Siklus ini terus berulang, di mana generasi berikutnya juga hanya menempuh pendidikan hingga SD, menyebabkan stagnasi dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia di desa. Anak-anak yang berasal dari keluarga berpenghasilan rendah lebih rentan untuk putus sekolah karena harus membantu orang tua bekerja. Sekolah lanjutan seperti SMP dan SMA

dianggap sebagai pengeluaran yang tidak perlu jika anak bisa langsung bekerja. Pendapatan masyarakat yang rendah di Desa Mangunrejo secara langsung berdampak pada rendahnya tingkat pendidikan. Keterbatasan ekonomi menyebabkan anak-anak putus sekolah lebih awal, masuk ke dunia kerja lebih cepat, dan kurang memiliki akses serta motivasi untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi. Untuk mengatasi masalah ini, perlu ada dukungan ekonomi berupa beasiswa, program pendidikan gratis, dan penyuluhan tentang pentingnya pendidikan bagi masa depan yang lebih baik.

Tingkat pendidikan yang rendah dan pendapatan masyarakat yang terbatas di Desa Mangunrejo menjadi faktor utama rendahnya pemahaman hukum di kalangan warga. Masyarakat desa mengalami berbagai kendala dalam memahami serta menerapkan aspek legal dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu dampak yang paling nyata adalah praktik jual beli tanah secara di bawah tangan, tanpa melibatkan notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendidikan yang rendah membuat masyarakat kurang memahami aturan hukum terkait jual beli tanah, termasuk pentingnya Akta Jual Beli (AJB)

yang dibuat oleh PPAT.¹²² Banyak warga yang menganggap transaksi cukup dilakukan dengan perjanjian tertulis sederhana atau bahkan hanya secara lisan, tanpa menyadari risiko hukum di baliknya.

Penghasilan yang rendah membuat masyarakat cenderung menghindari biaya tambahan yang muncul dalam proses jual beli tanah resmi, seperti biaya PPAT.¹²³ Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah “Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.”

Tarif PPh untuk jual beli tanah adalah 2,5% dari nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jika NJOP lebih tinggi dari harga transaksi (UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan). Perhitungan $2,5\% \times \text{Rp } 155.000.000 = \text{Rp } 3.875.000$

¹²² Azis, Sri Lili. *Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

¹²³ Saputra, L. Yusril Wira, Muhammad Arba, And Widodo Dwi Putro. "Peran Ppat Dalam Upaya Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan:(Studi Di Kabupaten Lombok Timur)." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4.2 (2023).

Akibatnya, mereka lebih memilih transaksi di bawah tangan karena dianggap lebih murah dan cepat, meskipun berisiko tinggi. Karena transaksi dilakukan tanpa akta resmi, kepemilikan tanah sering kali tidak tercatat secara sah, sehingga rentan terhadap sengketa dan klaim dari pihak lain. Tidak jarang, tanah yang telah dibeli justru masih tercatat atas nama pemilik lama, sehingga pembeli tidak memiliki kepastian hukum atas kepemilikannya. Tanah yang dibeli secara di bawah tangan tidak bisa digunakan sebagai jaminan kredit di bank, karena tidak memiliki sertifikat resmi yang sah. Hal ini semakin memperparah kondisi ekonomi masyarakat, karena mereka tidak bisa mengoptimalkan aset tanahnya untuk memperoleh modal usaha atau keperluan lain. Karena pendidikan yang rendah dan pemahaman hukum yang minim, masyarakat tidak memiliki kesadaran untuk mengubah kebiasaan ini.

Siklus ketidaktahuan terus berlangsung, di mana generasi berikutnya pun tetap melakukan praktik jual beli tanah yang tidak sah secara hukum. Kombinasi rendahnya tingkat pendidikan dan rendahnya pendapatan masyarakat di Desa Mangunrejo menyebabkan kurangnya pemahaman hukum, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Praktik jual beli di bawah tangan terus terjadi karena masyarakat tidak memahami pentingnya legalitas dan menghindari biaya

administrasi resmi. Akibatnya, banyak warga yang rentan mengalami sengketa tanah dan kehilangan hak kepemilikan secara hukum. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan pendidikan hukum bagi masyarakat, sosialisasi pentingnya pencatatan tanah secara resmi, serta dukungan kebijakan yang memudahkan akses terhadap legalitas tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Sikap dalam Praktik Jual Beli Tanah oleh Masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan

Masyarakat Desa Mangunrejo, terutama yang tinggal di wilayah terpencil, masih kuat memegang kebiasaan lama dalam transaksi jual beli tanah, yaitu dengan perjanjian di bawah tangan. Alasan utamanya adalah kepraktisan dan biaya yang lebih murah. Mereka merasa proses transaksi akan lebih cepat dan tidak rumit jika dilakukan langsung antara penjual dan pembeli.¹²⁴ Masyarakat cenderung kurang memahami pentingnya proses yang dijamin secara hukum. Mereka tidak merasa membutuhkan jaminan hukum yang lebih formal dari notaris atau PPAT. Kurangnya pendidikan yang memadai dan pemahaman literasi hukum tentang risiko yang mungkin timbul di kemudian hari juga menjadi

¹²⁴ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

faktor penyebab kebiasaan ini masih terjadi.¹²⁵ Beberapa masyarakat merasa bahwa transaksi jual beli tanah sudah cukup aman dilakukan. Meskipun masyarakat menyadari adanya risiko jika terjadi masalah di kemudian hari, mereka cenderung mengabaikannya. Mereka kurang menyadari bahwa legalitas transaksi di bawah tangan tidak sepenuhnya terjamin dan rentan terhadap sengketa.¹²⁶

Dari data yang berasal dari wawancara terhadap Kepala Desa, Sekretaris Desa dan Perangkat Desa di atas, maka dapat diketahui, bahwa, secara umum sikap masyarakat Desa Mangunrejo terhadap legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan adalah tidak menggunakan aspek hukum formal. Mereka lebih mengutamakan kepraktisan, biaya yang murah, dan kebiasaan di lingkungan masyarakat para pihak yang dalam hal melakukan perjanjian jual beli tanah tidak menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun menghadap kepada pemerintah desa

Berikut ini adalah contoh dari perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan melalui pelibatan Pemerintah Desa Mangunrejo.

¹²⁵ Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹²⁶ Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

SURAT KETERANGAN JUAL TANAH TEGAL

Yang bertanda tangan di bawah ini :

3. **N a m a** : **LILIK WIDAT**
Tempat/Tgl Lahir : Grobogan, 13 Maret 1984
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dusun Ambli-Ambli RT. 01 RW. 01 Desa Mangunrejo
Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak.

Disebut Pihak PERTAMA

1. **N a m a** : **GINTING HARDANINGRUM**
Tempat/Tgl lahir : Demak, 29 September 1975
Pekerjaan : Perangkat Desa
Alamat : Dusun Ambli-Ambli RT. 02 RW. 01 Desa Mangunrejo
Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak.

Disebut Pihak KEDUA

Pihak PERTAMA benar-benar mempunyai sebidang tanah tegal yang terletak di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak yang tertera dalam sertifikat No.HM 123 Letter C Desa No.425 Peril: 22 Kls: D III Luas: 1.310 M² dengan Sertifikat atas nama Achmin Sin Anwar, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Makam / Tanah Sdr.Supriyono
- Sebelah Timur : Tanah sdr.Surono Pakih
- Sebelah Selatan : Tanah sdr.Sudarmi Wagimin
- Sebelah Barat : Sakuran S.30

Tanah sawah tersebut saya jual lepas kepada Pihak KEDUA dengan kesepakatan harga Rp 155.000.000,- (Seratus Lima Puluh Lima juta rupiah) di bayar lunas. Pengalihan dan sertifikat tanah tersebut akan diserahkan kepada pembeli setelah pembayaran.

Demikian surat keterangan jual beli tanah sawah ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun, dan apabila dikemudian hari ternyata surat keterangan ini tidak benar, saya bersedia di tuntutan sesuai hukum yang berlaku.

Mangunrejo, 15 Juli 2024.

Pihak KEDUA / Pembeli

GINTING HARDANINGRUM

Partama/ penjual
LILIK WIDAT

SAKSI – SAKSI

1. IBA KUNARSO
2. SUGIYANTI

Menyetujui :

1. AJUN ARI WIDATAMA



CS Dipindai dengan

Gambar 4.1: Perjanjian Jual Beli Tanah Akta Bawah Tangan Lilik Widat dengan Ginting Hardaningrum

SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH TANAH SAWAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : SRI ATMINARTI
Tempat/Tanggal Lahir : Demak, 10 Oktober 1972
Pekerjaan : Perdagangan
Alamat : Dusun Kunir Kidul RT. 1 RW. 1 Desa Kunir Kecamatan Dempet
Kabupaten Demak

Selanjutnya disebut Pihak Pertama

2. N a m a : ANALISTIYAWATI
Tempat/Tanggal Lahir : Demak, 15 Novemeber 1977
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dusun Prangetan RT. 1 RW. 5 Desa Mangunrejo Kecamatan
Kebonagung

Selanjutnya disebut Pihak Kedua

Pihak Pertama betul-betul mempunyai sebidang TANAH SAWAH yang terletak di Dusun GALAN 2 Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak, dengan hak milik sebagaimana tersebut pada Letter C Desa No. 656 Persil 50b, Kelas S IV, dengan Luas 1.440 M² atas nama WAKIDJAN SOWJOYO dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Tanah sawah milik Sdr. ISNEN
2. Sebelah Timur : Tanah sawah milik Sdr. MASNI
3. Sebelah Selatan : Tanah Sawah Bondo Deso
4. Sebelah Barat : Tanah sawah milik Sdr. SISWANTI

Pihak Pertama menjual lepas kepada pihak kedua dengan harga Rp. 135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan perjanjian jual beli sebagai berikut :

1. Pembayaran kontan.
2. Pihak Kedua mulai memiliki Tanah sawah tersebut mulai Musim Tanam 2 tahun 2025 sampai dengan seterusnya
3. Pihak Pertama akan memberikan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan sertifikat dan Menjamin kepada Pihak ke Dua kelak dikemudian hari tidak ada pihak lain yang merasa memiliki tanah tanah sawah tersebut.

Demikian surat keterangan jual beli tanah tanah sawah ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila dikemudian hari ternyata surat keterangan ini tidak benar saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Mangunrejo, 20 Januari 2025

Pihak Kedua/Pembeli

Pihak Kesatu/Penjual

ANALISTIYAWATI



SRI ATMINARTI

Saksi-saksi :

1. ACHMAT MUHTAROM
2. AHMAD AGUNG SETYA BUDI
3. FAHMI YUSUF MAULANA

Mengetahui:

1. MULYONO
2. SUDIYONO
3. SUGIYARTO
4. RISGIYANTO
5. SISWANTI
6. SUDARWANTO

Mengetahui
Kepala Desa Mangunrejo

CS Dipindai dengan CamScanner
SUPRIYONO

Gambar 4.2: Perjanjian Jual Beli Tanah Akta Bawah Tangan Sri Atminarti dengan Analistiyawati

Terhadap data mengenai sikap masyarakat Desa Mangunrejo berkaitan legalitas jual beli tanah di bawah tangan, dapat dikaji melalui teori *Living Law* dari Eugen Ehrlich, yang menekankan bahwa hukum yang hidup dalam masyarakat seringkali berbeda dengan hukum yang tertulis (*law in the books*). Dalam konteks ini, praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Mangunrejo mencerminkan bagaimana norma dan kebiasaan lokal lebih diutamakan daripada ketentuan hukum formal yang berlaku secara nasional. Masyarakat cenderung mengikuti apa yang dianggap lazim dan praktis dalam lingkungan sosial mereka, sekalipun belumsesuai dengan hukum positif.¹²⁷

Ehrlich menyatakan bahwa pusat gravitasi perkembangan hukum bukanlah terletak pada perundang-undangan, keputusan pengadilan, atau ilmu hukum, melainkan pada masyarakat itu sendiri. Dalam kasus Desa Mangunrejo, *living law* terwujud dalam bentuk kebiasaan melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan notaris atau PPAT, yang didasarkan pada praktik kebiasaan yang kuat.¹²⁸ Praktik ini menjadi bagian dari kehidupan sosial masyarakat, di mana norma-

¹²⁷ Saragih, R. (2023). Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Yang Digunakan Sebagai Bukti Kepemilikan (Studi Di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai). *Journal Law Of Deli Sumatera*, 2(2).

¹²⁸ Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22-39.

norma lokal lebih berpengaruh daripada hukum formal yang dianggap rumit dan mahal. Hal ini menunjukkan bahwa hukum yang benar-benar hidup dan dipatuhi adalah yang sesuai dengan keyakinan dan kebutuhan masyarakat setempat.

Kepraktisan dan biaya murah menjadi alasan utama masyarakat Desa Mangunrejo memilih transaksi di bawah tangan, hal ini mencerminkan bagaimana pertimbangan ekonomi dan efisiensi menjadi faktor penting dalam membentuk *living law*. Masyarakat lebih memilih cara yang dianggap lebih mudah dan terjangkau, meskipun menyadari adanya risiko di kemudian hari.¹²⁹ Pilihan ini menunjukkan bahwa hukum formal yang ada belum mampu mengakomodasi kebutuhan dan kondisi ekonomi masyarakat Desa Mangunrejo, sehingga mereka menciptakan cara sendiri yang dianggap lebih relevan dengan situasi mereka. Dengan demikian, *living law* hadir sebagai solusi praktis di tengah keterbatasan akses dan pemahaman terhadap hukum positif.

Kurangnya pemahaman hukum dan literasi hukum menjadi faktor pendukung kuatnya *living law* dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan, di mana masyarakat kurang menyadari risiko yang mungkin timbul akibat transaksi yang tidak menjamin secara hukum. Ketidaktahuan ini

¹²⁹ Dewanto, F. P. (2022). *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor: 59/Pdt. G/2018/Pn. Smg)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

diperparah dengan kurangnya sosialisasi dan edukasi dari pihak terkait mengenai pentingnya akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT.¹³⁰ Akibatnya, masyarakat lebih memilih mengikuti kebiasaan yang sudah ada tanpa mempertimbangkan konsekuensi hukum yang mungkin timbul. Hal ini menunjukkan bahwa hukum yang hidup dalam masyarakat tidak selalu sejalan dengan tujuan hukum positif untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Peran aparat desa dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan juga menjadi bagian dari fenomena *living law*. Meskipun aparat desa menyadari risiko yang mungkin timbul, mereka seringkali terlibat dalam memfasilitasi transaksi tersebut dengan membuat surat keterangan jual beli sederhana.¹³¹ Tindakan ini menunjukkan adanya kompromi antara hukum formal dan *living law*, di mana aparat desa berusaha mengakomodasi kebutuhan masyarakat sambil tetap berupaya memberikan perlindungan seadanya. Namun, hal ini juga dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari jika terjadi sengketa, karena surat keterangan

¹³⁰ Feriansyah, D. I. (2023). *Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Para Pihak Tidak Dihadapan Ppat* (Master's Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

¹³¹ Salafuddin, Y. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tradisi Jual Beli Bibit Lele Di Desa Jogorogo Kabupaten Ngawi* (Doctoral Dissertation, Iain Ponorogo).

tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik dari PPAT.

B. Implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan menurut perspektif masyarakat dan aparat Desa

1. Legalitas Letter C sebagai Alat Bukti

Letter C merupakan dokumen administrasi yang sering digunakan di Indonesia, khususnya di daerah pedesaan, sebagai bukti kepemilikan tanah. Dokumen ini biasanya dikeluarkan oleh pemerintah desa atau kelurahan dan mencatat riwayat kepemilikan tanah dari generasi ke generasi. Meskipun Letter C sering dijadikan dasar klaim kepemilikan, secara hukum dokumen ini tidak memiliki kekuatan yang sama dengan sertifikat tanah resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini disebabkan karena Letter C hanya bersifat administratif dan tidak memberikan kepastian hukum yang kuat terhadap kepemilikan tanah.¹³²

Dalam berbagai kasus sengketa pertanahan, pengadilan sering kali mempertimbangkan Letter C sebagai alat bukti pendukung, tetapi bukan sebagai bukti utama yang sah secara hukum. Oleh karena itu, pemilik tanah yang masih mengandalkan Letter C sebagai bukti kepemilikan

¹³² Rohmatika, Fina, Malik Fahad, and Sumriyah Sumriyah. "Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah." *Khirani: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini* 1.2 (2023): 64-76.

dianjurkan untuk mengurus sertifikat tanah guna memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat. Berikut ini akan dijelaskan mengenai legalitas Letter C sebagai alat bukti berdasarkan pasal dan undang-undang yang relevan.¹³³

UUPA mengatur tentang kepemilikan tanah dan pendaftaran tanah di Indonesia. Meskipun Letter C dapat digunakan sebagai bukti awal kepemilikan, UUPA menegaskan bahwa kepemilikan tanah yang sah harus didukung oleh sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”¹³⁴

Pasal di atas menyatakan bahwa alat bukti yang sah untuk hak atas tanah adalah sertifikat. Ini menunjukkan bahwa Letter C tidak dianggap sebagai alat bukti yang kuat di hadapan hukum, terutama dalam sengketa tanah. Sehingga Letter C tidak memiliki kekuatan hukum. Meskipun Letter

¹³³ Ratrisnanti, Lintang. "Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, Dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021." *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* 3.1 (2025): 19-30.

¹³⁴ Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C dapat digunakan dalam administrasi lokal dan sebagai dasar untuk penarikan pajak, di pengadilan, kekuatannya sangat terbatas. Letter C hanya dapat diterima sebagai alat bukti jika disertai dengan dokumen lain yang lebih kuat. Dalam praktiknya, kekuatan pembuktian Letter C tergantung pada pertimbangan hakim. Jika tidak ada bukti lain yang mendukung, Letter C sering kali tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.¹³⁵

Penggunaan Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah dapat menimbulkan masalah hukum bagi pemegangnya, terutama jika terjadi sengketa dengan pihak lain atau lembaga negara. Masyarakat yang bergantung pada Letter C tanpa sertifikat resmi berisiko kehilangan hak atas tanah mereka karena kurangnya kepastian hukum. Secara keseluruhan, meskipun Letter C memiliki nilai administratif dan historis dalam konteks kepemilikan tanah di Indonesia, ia tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti yang kuat menurut hukum pertanahan modern. Sertifikat tanah tetap menjadi satu-satunya dokumen yang diakui secara sah untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah.¹³⁶

¹³⁵ Rampengan, Yulyanti M. "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960." *Lex Administratum* 4.4 (2016).

¹³⁶ Fu'adah, Kholishotul. *Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Letter C Dalam Kasus Sengketa Tanah Di Perdesaan*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

2. Keberlakuan Surat Perjanjian Jual Beli dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Desa Mangunrejo melalui Mediasi

Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah di Desa Mangunrejo, keberlakuan surat perjanjian jual beli sangat terkait dengan prosedur balik nama sertifikat tanah yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, Kepala Desa berperan sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah, salah satunya terkait dengan ketidaksiapan pihak penjual untuk mengikuti prosedur pembuatan akta jual beli di PPAT. Proses balik nama sertifikat tanah hanya dapat dilakukan jika transaksi jual beli dibuktikan dengan akta yang sah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mediasi yang difasilitasi oleh Kepala Desa sangat penting untuk memberikan pemahaman kepada penjual dan pembeli mengenai pentingnya pembuatan akta jual beli yang sah, yang kemudian menjadi salah satu syarat utama dalam proses balik nama sertifikat tanah. Tanpa akta jual beli yang sah, proses balik nama sertifikat tanah tidak dapat dilakukan, sehingga menghambat upaya

penyelesaian sengketa yang lebih lanjut.¹³⁷ Dalam hal ini, Kepala Desa bertugas untuk mengedukasi para pihak tentang risiko hukum yang muncul jika transaksi dilakukan tanpa akta yang sah, serta mengarahkan mereka untuk mengikuti prosedur yang sesuai.¹³⁸

Syarat untuk melakukan balik nama sertifikat tanah, seperti mengajukan akta jual beli yang sah dari PPAT,¹³⁹ menjadi penting dalam memastikan transaksi tanah di Desa Mangunrejo berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku. Prosedur balik nama sertifikat yang melibatkan pengajuan dokumen seperti AJB, sertifikat asli, dan bukti pembayaran pajak menggambarkan betapa pentingnya keberlakuan surat perjanjian jual beli yang sah. Selain itu, keberhasilan mediasi yang difasilitasi oleh Kepala Desa dalam menciptakan kesepakatan antara penjual dan pembeli juga berperan dalam memastikan kelancaran proses balik nama yang sah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Keberlakuan surat perjanjian jual beli yang sah ini berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa

¹³⁷ Ramadhiansa, Tubagus Reyhan, Ernu Widodo, And M. Yustino Aribaawa. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Antara Penjual Dan Pembeli: Studi Putusan Nomor 265/Pdt. G/2024/Pn Sby." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)* 5.06 (2025): 56-65.

¹³⁸ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹³⁹ Mokoagow, Areini Airin. "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Lex Privatum* 5.4 (2017).

di masa depan. Dalam hal ini, jika transaksi dilakukan dengan dasar hukum yang kuat melalui akta jual beli yang sah, maka pihak-pihak terkait dapat memastikan bahwa hak kepemilikan tanah tercatat dengan jelas dan tidak ada pihak yang dirugikan. Mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa berperan dalam memastikan bahwa kedua belah pihak memahami pentingnya prosedur hukum yang tepat, serta dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat tanpa kendala hukum di kemudian hari.

Keberlakuan surat perjanjian jual beli yang sah sangat penting dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Mangunrejo. Hal ini terkait erat dengan proses balik nama sertifikat tanah yang mengharuskan adanya akta jual beli yang sah sebagai syarat utama. Mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa memiliki peran penting dalam memastikan kedua belah pihak memahami prosedur yang benar dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, guna menghindari sengketa lebih lanjut terkait kepemilikan tanah.

3. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan

Dalam menganalisis permasalahan hukum yang terjadi di Desa Mangunrejo, terdapat beberapa isu utama yang perlu diperhatikan, terutama yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, rendahnya tingkat literasi hukum masyarakat, serta peran pemerintah desa dalam

memastikan kepastian hukum dalam setiap transaksi tersebut.

Jual beli tanah merupakan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Pasal 1457, yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu benda (dalam hal ini tanah) kepada pihak lain, yang kemudian berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Tanah, sebagai objek jual beli, harus memenuhi syarat kebendaan yang jelas dan dapat dialihkan haknya. Oleh karena itu, keabsahan transaksi jual beli tanah tidak hanya bergantung pada kesepakatan antara para pihak, tetapi juga pada aspek legalitas yang melibatkan pemenuhan syarat formil yang diatur dalam hukum.¹⁴⁰ Dalam hal ini, Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan empat syarat sahnyanya suatu perjanjian yang harus dipenuhi, yaitu kesepakatan para pihak, yakni kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek yang tertentu, dan adanya causa yang halal. Dalam konteks jual beli tanah, ini berarti bahwa tidak hanya harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga dan objek tanah, tetapi juga harus memenuhi aspek legalitas dan kepastian hukum yang memastikan bahwa transaksi tersebut sah. Meskipun transaksi jual beli tanah dapat dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan

¹⁴⁰ Kilapong, Johannes Yemima, Hendrik Pondaag, And Vecky Yanni Gosal. "Tinjauan Terhadap Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Juridische Levering) Karena Adanya Perjanjian Jual Beli." *Lex Crimen* 11.3 (2022).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selama memenuhi syarat-syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPdata, transaksi tersebut dapat dianggap sah secara hukum

Berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku, khususnya dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pemindahan Hak, Pasal 37, yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Dengan bunyi:

“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.”

Dapat dilihat implikasi hukum yang sangat relevan dengan kondisi yang terjadi di Desa Mangunrejo. Hal ini menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Menurut Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, transaksi jual beli tanah hanya dapat didaftarkan jika dilengkapi dengan akta yang sah yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Ketentuan ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara tidak resmi, seperti melalui perjanjian lisan atau akta bawah tangan, tidak dapat dijadikan dasar

hukum yang sah untuk pemindahan hak atas tanah.¹⁴¹ Praktik semacam ini sangat relevan dengan kejadian yang terjadi di Desa Mangunrejo, di mana banyak transaksi jual beli tanah dilakukan tanpa melibatkan PPAT.¹⁴² Akibatnya, transaksi-transaksi tersebut tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat.¹⁴³

Analisis mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, namun kemudian menghadapi sengketa kepemilikan, dapat ditinjau melalui teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo. Menurut pandangan Rahardjo, hukum memiliki fungsi untuk menyelaraskan dan mengatur berbagai kepentingan yang saling bertentangan dengan cara memberikan batasan serta perlindungan. Hukum juga memberikan kekuasaan atau hak kepada subjek hukum agar mereka dapat bertindak dalam rangka memenuhi kepentingannya secara proporsional.¹⁴⁴

¹⁴¹ Maharani, Ida Ayu Dinda, I. Nyoman Alit Puspadma, And Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Ppat Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Konstruksi Hukum* 4.3 (2023): 261-267.

¹⁴² Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹⁴³ Nayoan, Heren Fidelfia. "Kajian Hukum Terhadap Kasus Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Tondegesan Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa." *Lex Privatum* 13.2 (2024).

¹⁴⁴ Setiyawan, Imas, and Abdullah Isa. "Perlindungan Hukum Kelompok Minoritas (Studi Analisa Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/94/KPTS/013/2011 terhadap Kelompok Jamaah Ahmadiyah Indonesia

Dalam konteks ini, pembeli tanah yang telah melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan—yang secara materi telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata—namun tidak dapat melakukan balik nama karena penjual enggan membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, berada dalam posisi yang rentan. Situasi ini mencerminkan pertentangan antara pendekatan hukum formal dengan prinsip perlindungan hukum yang lebih substansial bagi pihak pembeli.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat unsur, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, kemampuan hukum untuk membuat perikatan, adanya objek yang jelas, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dan memenuhi keempat unsur tersebut dianggap sah secara normatif dan memiliki kekuatan mengikat di antara para pihak. Dalam konteks hukum perdata, pembeli pun memiliki hak atas tanah tersebut. Namun demikian, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa proses balik nama hak atas tanah hanya dapat dilakukan jika didukung oleh Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa AJB, balik nama secara legal tidak dapat diproses di kantor pertanahan. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum

di Jawa Timur)." *TARUNALAW: Journal of Law and Syariah* 1, no. 01 (2023): 44-62.

serta menimbulkan risiko bagi pembeli, karena meskipun secara perdata ia memiliki hak, kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat dicatatkan secara resmi atas namanya.¹⁴⁵

Menurut teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo, peran negara dan hukum adalah untuk menjamin perlindungan hak-hak individu, termasuk pembeli tanah, baik secara preventif maupun represif. Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan, perlindungan preventif diwujudkan melalui regulasi yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa, seperti kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat formal untuk proses balik nama. Sementara itu, perlindungan represif mencakup penyediaan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif apabila terjadi penolakan dari pihak penjual untuk melanjutkan proses legalisasi. Namun, dalam praktiknya, pembeli kerap menghadapi hambatan, baik dari sisi penerapan hukum yang cenderung kaku maupun dari sikap penjual yang tidak bersedia bekerja sama. Situasi ini menyebabkan perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli menjadi tidak berjalan secara maksimal dan justru menempatkan mereka dalam posisi yang lemah secara hukum.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Carma, Gde Oka Dharmawan. "Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme Di Bali." PhD diss., UAJY, 2018. 17.

¹⁴⁶ Abdulah, Taufik. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat (Studi Putusan Nomor 154/Pdt. G/2022/PN Smg)." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Kondisi ini mencerminkan adanya ketegangan antara tuntutan hukum normatif yang mengharuskan adanya formalitas dalam proses pendaftaran tanah, dan kebutuhan akan perlindungan hukum secara substantif bagi pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli yang sah menurut hukum perdata. Dalam pandangan Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya mampu menyeimbangkan dan memenuhi kepentingan para pihak secara adil, dengan tidak hanya berfokus pada aspek formal, tetapi juga pada keadilan substantif yang melindungi hak-hak secara nyata. Oleh karena itu, pendekatan hukum yang ideal semestinya mengedepankan perlindungan lebih bagi pembeli. Hal ini dapat diwujudkan melalui pemberian hak hukum yang memungkinkan pembeli untuk mengajukan tuntutan balik nama secara mandiri atau memperoleh kompensasi atas kerugian yang timbul akibat ketidaksediaan penjual menyelesaikan proses pendaftaran hak atas tanah.¹⁴⁷

Analisis berdasarkan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menyoroti pentingnya jaminan perlindungan hukum yang komprehensif bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Walaupun perjanjian semacam itu telah memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata,

¹⁴⁷ Hutagalung, Hasangapan. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Elektronik Dalam Hal Terjadinya Sengketa Transaksi Elektronik." PhD diss., Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, 2024.

penerapan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997—yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT sebagai dasar untuk balik nama—seringkali menjadi kendala dalam pelaksanaan hak pembeli. Untuk itu, perlindungan hukum perlu dirancang tidak hanya dalam bentuk pencegahan (preventif), tetapi juga dalam bentuk penanganan ketika sengketa terjadi (represif), sehingga kepentingan pembeli tetap terlindungi dan kepastian hukum dapat terwujud secara nyata. Pendekatan ini menuntut peran aktif dari pembuat kebijakan dan aparat penegak hukum dalam merumuskan langkah-langkah yang adil, solutif, dan mampu menjawab permasalahan hukum yang timbul dari praktik jual beli tanah tanpa akta formal.

SURAT KETERANGAN JUAL TANAH TEGAL

Yang bertanda tangan dibawah ini :

3. **N a m a** : **LILIK WIDAT**
Tempat/Tgl Lahir : Grobogan, 13 Maret 1984
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dusun Ambli-Ambli RT. 01 RW. 01 Desa Mangunrejo
Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak.

Disebut Pihak PERTAMA

1. **N a m a** : **GINTING HARDANINGRUM**
Tempat/Tgl lahir : Demak, 29 September 1975
Pekerjaan : Perangkat Desa
Alamat : Dusun Ambli-Ambli RT. 02 RW. 01 Desa Mangunrejo
Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak.

Disebut Pihak KEDUA

Pihak PERTAMA benar-benar mempunyai sebidang tanah tegal yang terletak di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak yang tersebut dalam sertifikat No.HM 123 Letter C Desa No.425 Peril: 22 Kls: D III Luas: 1.310 M² dengan Sertifikat atas nama Achmin Sin Anwar, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Makam / Tanah Sdr.Supriyono
- Sebelah Timur : Tanah sdr.Surono Paket
- Sebelah Selatan : Tanah sdr.Sudarni Wagimin
- Sebelah Barat : Sakuran S.30

Tanah sawah tersebut saya jual lepas kepada Pihak KEDUA dengan kesepakatan harga Rp 155.000.000,- (Seratus Lima Puluh Lima juta rupiah) di bayar lunas. Penggarapan dan sertifikat tanah tersebut akan diserahkan kepada pembeli setelah pembayaran.

Demikian surat keterangan jual beli tanah sawah ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun, dan apabila dikemudian hari ternyata surat keterangan ini tidak benar, saya bersedia di tuntutan sesuai hukum yang berlaku.

Mangunrejo, 15 Juli 2024.

Pihak KEDUA / Pembeli



GINTING HARDANINGRUM



Pertama/ penjual


LILIK WIDAT

SAKSI – SAKSI

1. IBA KUNARSO

2. SUGIYANTI

Menyetujui :

1. AJUN ARI WIDATAMA



CS Dipindai dengan

Gambar 4.3: Perjanjian Jual Beli Tanah Akta Bawah Tangan Lilik Widat dengan Ginting Hardaningrum

Gambar di atas adalah surat keterangan jual beli tanah tegal yang ditandatangani di Mangunrejo pada 15 Juli 2024. Surat keterangan jual beli tanah ini dibuat di Mangunrejo pada 15 Juli 2024, dengan rincian berikut ini. Pihak Pertama (Penjual) adalah Lilik Widat, lahir di Grobogan pada 13 Maret 1984, yang berprofesi sebagai ibu rumah tangga dan bertempat tinggal di Dusun Ambil-Ambil RT. 04 RW. 01, Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak. Pihak Kedua (Pembeli) adalah Ginting Hardaningrum, lahir di Demak pada 29 September 1975, yang bekerja sebagai perangkat desa dan beralamat di Dusun Ambil-Ambil RT. 02 RW. 01, Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak. Objek jual beli yang dimaksud adalah sebidang tanah tegal yang terletak di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, dengan sertifikat No. HM 123 Letter C Desa No. 425, Persil: 22, Klas: D III, Luas: 1.310 M², yang tercatat atas nama Achmin Bin Anwar.

Tanah tersebut berbatasan dengan Jalan Makam/Tanah Sdr. Supriyono di sebelah utara, tanah Sdr. Suroto Pakeh di sebelah timur, tanah Sdr. Sudarmi Wagimin di sebelah selatan, dan saluran S.30 di sebelah barat. Harga jual tanah ini adalah Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah), yang telah dibayar lunas. Penggarapan dan sertifikat tanah akan diserahkan setelah pembayaran selesai. Surat keterangan ini dibuat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, dan kedua belah pihak bersedia untuk dituntut apabila informasi yang tercantum tidak sesuai dengan kebenaran. Surat ini ditandatangani oleh pihak kedua/pembeli, Ginting Hardaningrum, dan pihak pertama/penjual, Lilik Widat (bermaterai). Saksi-saksi yang menyaksikan transaksi ini adalah Ria Kunarso dan Sugiyanti, yang juga menandatangani surat ini. Selain itu, surat ini juga disetujui oleh Ajun Ari Widatama dan diketahui oleh Kepala Desa Mangunrejo,

Supriyono, yang memberikan stempel dan tanda tangan pada surat tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Supriyono selaku Kepala Desa Mangunrejo, ditegaskan bahwa pembuatan surat keterangan jual beli tanah di Kantor Desa Mangunrejo tidak dipungut biaya sepeser pun, alias gratis. Hal itu adalah bagian dari pelayanan kepada masyarakat. Beliau memahami bahwa proses jual beli tanah seringkali membutuhkan dokumen-dokumen pendukung, dan Beliau tidak ingin memberatkan warga dengan biaya tambahan untuk pengurusan surat keterangan di kantor desa. Pemerintah Desa Mangunrejo berkomitmen untuk memberikan pelayanan yang transparan dan mudah diakses oleh seluruh warga Mangunrejo. Masyarakat hanya perlu membawa berkas-berkas yang diperlukan, dan pihak perangkat desa akan bantu prosesnya tanpa dipungut biaya.¹⁴⁸

berikut adalah perkiraan biaya yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya pendaftaran tanah (balik nama) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan data objek jual beli tanah dengan Luas: 1.310 M², Harga Rp 155.000.000, letak di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, beserta dasar hukumnya:

1. **Jasa PPAT:** Honorarium PPAT tidak diatur secara pasti oleh pemerintah, tetapi didasarkan pada kesepakatan antara PPAT dan penjual/pembeli. Namun, biasanya biaya ini berkisar antara 0,5% - 1% dari nilai transaksi.

¹⁴⁸ Hasil Wawancara kepada Supriyono selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak pada 21 Maret 2025.

Perhitungan: $0,5\% - 1\%$ dari Rp 155.000.000 = Rp 775.000 - Rp 1.550.000 (Perkiraan)

2. **Biaya Notaris/PPAT lainnya:**

- a. **Biaya Pengecekan Sertifikat:** Biaya untuk memastikan sertifikat tidak bermasalah (misalnya, tidak dalam sengketa atau diblokir). Biaya ini bervariasi, sekitar Rp 100.000 - Rp 200.000.
- b. **Biaya Transportasi dan Legalisasi:** Biaya ini mencakup transportasi PPAT untuk melakukan pengecekan lokasi dan legalisasi dokumen. Biaya ini juga bervariasi, sekitar Rp 50.000 - Rp 100.000.
- c. **Biaya Materai:** Untuk AJB biasanya diperlukan beberapa lembar materai. Biaya materai Rp 10.000 per lembar (tergantung kebutuhan).

3. **Pajak-pajak:**

- a. **Pajak Penghasilan (PPh) Penjual:** PPh dikenakan kepada penjual. Tarif PPh untuk jual beli tanah adalah 2,5% dari nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jika NJOP lebih tinggi dari harga transaksi (UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan).

Perhitungan: $2,5\% \times \text{Rp } 155.000.000 = \text{Rp } 3.875.000$

4. **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pembeli:** BPHTB dikenakan kepada pembeli. Tarif BPHTB adalah 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) (UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). NPOPTKP ditetapkan oleh masing-masing daerah. Untuk perkiraan, kita asumsikan NPOPTKP di Demak adalah Rp 60.000.000.

Perhitungan: $5\% \times (\text{Rp } 155.000.000 - \text{Rp } 60.000.000)$
 $= 5\% \times \text{Rp } 95.000.000 = \text{Rp } 4.750.000$

5. **Biaya Pendaftaran Tanah (Balik Nama) di BPN**

- a. **Biaya Pendaftaran:** Biaya ini dihitung berdasarkan nilai transaksi dan rumus yang ditetapkan oleh BPN (Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional).

b. **Rumus Perhitungan Biaya Pendaftaran:**

Tarif = (Nilai Tanah (dalam Rupiah) / 1.000) + Rp 50.000

Perhitungan: $(\text{Rp } 155.000.000 / 1.000) + \text{Rp } 50.000 =$
 $\text{Rp } 155.000 + \text{Rp } 50.000 = \text{Rp } 205.000$

Rekapitulasi Biaya:

a. **Biaya PPAT:**

- a) Jasa PPAT: Rp 775.000 - Rp 1.550.000 (Perkiraan)
- b) Biaya Pengecekan Sertifikat: Rp 100.000 - Rp 200.000
- c) Biaya Transportasi dan Legalisasi: Rp 50.000 - Rp 100.000
- d) Biaya Materai: Rp 20.000 (2 lembar)

b. **Pajak:**

- a) PPh Penjual: Rp 3.875.000
- b) BPHTB Pembeli: Rp 4.750.000

c. **Biaya Pendaftaran di BPN: Rp 205.000**

Total Perkiraan Biaya:

- 1) $\text{Rp } 775.000 + \text{Rp } 100.000 + \text{Rp } 50.000 + \text{Rp } 20.000 + \text{Rp } 3.875.000 + \text{Rp } 4.750.000 + \text{Rp } 205.000 = \text{Rp } \mathbf{9.775.000}$ (Estimasi Terendah)
- 2) $\text{Rp } 1.550.000 + \text{Rp } 200.000 + \text{Rp } 100.000 + \text{Rp } 20.000 + \text{Rp } 3.875.000 + \text{Rp } 4.750.000 + \text{Rp } 205.000 = \text{Rp } \mathbf{10.700.000}$ (Estimasi Tertinggi)

SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH TANAH SAWAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : SRI ATMINARTI
Tempat/Tanggal Lahir : Demak, 10 Oktober 1972
Pekerjaan : Perdagangan
Alamat : Dusun Kunir Kidul RT. 1 RW. 1 Desa Kunir Kecamatan Dempet
Kabupaten Demak

Selanjutnya disebut Pihak Pertama

2. N a m a : ANALISTIYAWATI
Tempat/Tanggal Lahir : Demak, 15 Novemeber 1977
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dusun Prangetan RT. 1 RW. 5 Desa Mangunrejo Kecamatan
Kebonagung

Selanjutnya disebut Pihak Kedua

Pihak Pertama betul-betul mempunyai sebidang TANAH SAWAH yang terletak di Dusun GALAN 2 Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak, dengan hak milik sebagaimana tersebut pada Letter C Desa No. 656 Persil 50b, Kelas S IV, dengan Luas 1.440 M² atas nama WAKIDJAN SOWJOYO dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Tanah sawah milik Sdr. ISNEN
2. Sebelah Timur : Tanah sawah milik Sdr. MASNI
3. Sebelah Selatan : Tanah Sawah Bondo Deso
4. Sebelah Barat : Tanah sawah milik Sdr. SISWANTI

Pihak Pertama menjual lepas kepada pihak kedua dengan harga Rp. 135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan perjanjian jual beli sebagai berikut :

1. Pembayaran kontan.
2. Pihak Kedua mulai memiliki Tanah sawah tersebut mulai Musim Tanam 2 tahun 2025 sampai dengan seterusnya
3. Pihak Pertama akan memberikan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan sertifikat dan Menjamin kepada Pihak ke Dua kelak dikemudian hari tidak ada pihak lain yang merasa memiliki tanah tanah sawah tersebut.

Demikian surat keterangan jual beli tanah tanah sawah ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila dikemudian hari ternyata surat keterangan ini tidak benar saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Mangunrejo, 20 Januari 2025

Pihak Kedua/Pembeli

Pihak Kesatu/Penjual

ANALISTIYAWATI



SRI ATMINARTI

Saksi-saksi :

1. ACHMAT MUHTAROM
2. AHMAD AGUNG SETYA BUDI
3. FAHMI YUSUF MAULANA

Mengetahui:

1. MULYONO
2. SUDIYONO
3. SUGIYARTO
4. RISGIYANTO
5. SISWANTI
6. SUDARWANTO

Mengetahui
Kepala Desa Mangunrejo

CS Dipindai dengan CamScanner
SUPRIYONO

Gambar 4.4: Perjanjian Jual Beli Tanah Akta Bawah Tangan Sri Atminarti dengan Analistiyawati

Sengketa tanah yang terjadi di Desa Mangunrejo, seperti yang dialami oleh Ginting Hardaningrum dan Analistiyawati, merupakan dampak dari transaksi jual beli tanah yang tidak dilengkapi dengan akta yang sah di hadapan PPAT.¹⁴⁹ Walaupun transaksi tersebut dilakukan secara lisan atau dengan akta bawah tangan yang disaksikan oleh perangkat desa, hal ini tidak memberikan kepastian hukum yang cukup bagi pembeli, karena tidak memenuhi prosedur hukum yang telah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁵⁰ Meskipun terdapat surat keterangan jual beli yang diketahui oleh kepala desa, surat tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat tanah karena tidak memiliki kekuatan hukum yang diakui secara resmi.¹⁵¹

Rendahnya tingkat literasi hukum di Desa Mangunrejo turut memperburuk permasalahan ini. Sebagian besar masyarakat desa tersebut cenderung memilih cara yang dianggap lebih praktis dan murah dalam melakukan transaksi tanah, seperti tidak melibatkan notaris atau PPAT.¹⁵² Cara ini tentunya

¹⁴⁹ Hasil Wawancara Kepada Ginting Hardaningrum Selaku Pembeli Tanah Di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 12 Maret 2025

¹⁵⁰ Peraturan Pemerintah (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵¹ Atikah, Noor. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia," *Notary Law Journal* 1.3 (2022): 263-289.

¹⁵² Hasil Wawancara Ria Kunarso Selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

berisiko tinggi karena transaksi yang tidak sah menurut hukum tidak hanya dapat menimbulkan sengketa di masa depan, tetapi juga merugikan pihak-pihak yang terlibat.¹⁵³ Hal ini menunjukkan bahwa rendahnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum yang sah dalam transaksi jual beli tanah merupakan salah satu akar permasalahan yang menyebabkan ketidakpastian hukum di desa tersebut.

Peran pemerintah desa dalam transaksi jual beli tanah di Desa Mangunrejo sangat penting. Pemerintah desa, melalui kepala desa, sekretaris desa, dan perangkat desa lainnya, seharusnya tidak hanya bertindak sebagai saksi dalam setiap transaksi jual beli tanah, tetapi juga berperan sebagai pengawas dan pemberi edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya prosedur hukum yang sah dalam transaksi tanah. Meskipun demikian, banyak transaksi yang tetap dilakukan tanpa melibatkan PPAT, yang menunjukkan bahwa pemerintah desa perlu lebih aktif dalam memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat agar mereka memahami pentingnya legalitas dalam setiap transaksi jual beli tanah.

Notaris atau PPAT memegang peranan yang sangat penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. PPAT bertanggung jawab untuk menyusun akta yang sah dan memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dapat tercatat di Badan Pertanahan Nasional

¹⁵³ Hasil Wawancara Kepada Supriyono Selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

(BPN). Tanpa adanya akta yang sah, transaksi jual beli tanah tidak dapat dijadikan dasar hukum yang kuat untuk kepemilikan tanah dan tidak dapat terdaftar di BPN. Oleh karena itu, peran PPAT sangat vital dalam mencegah masalah hukum yang lebih kompleks di masa depan.¹⁵⁴

Dari perspektif teori *Law in Action* yang dikemukakan oleh Roscoe Pound, kita bisa menganalisis bahwa hukum seharusnya dapat diterapkan dengan efektif dalam kehidupan nyata masyarakat, bukan hanya berdasarkan aturan tertulis yang ada.¹⁵⁵ Masyarakat Desa Mangunrejo lebih mengutamakan kemudahan dan kepraktisan dalam melakukan transaksi jual beli tanah, yang seringkali mengarah pada praktik yang tidak sah menurut hukum.¹⁵⁶ Oleh karena itu, hukum harus mampu merespon kebutuhan masyarakat dengan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai prosedur yang sah dalam transaksi jual beli tanah, agar praktik yang merugikan dapat dihindari.¹⁵⁷

Teori Law in Action juga mengajarkan bahwa hukum harus responsif terhadap kebutuhan

¹⁵⁴ Sari, Arum Mei, And Edy Lisdiyono. "Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/Pid. B/2016/Pn. Smg)." *Jurnal Akta Notaris* 3.1 (2024): 97-114.

¹⁵⁵ Pound, Roscoe. "Law In Books And Law In Action." *Am. L. Rev.* 44 (1910): 12

¹⁵⁶ Hasil Wawancara Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak Pada 13 Maret 2025

¹⁵⁷ Sundari, Nata, Fasya Zahra Luthfiyah, And Windi Rahmawati. "Peran Hukum Sebagai Alat Rekayasa Masyarakat Menurut Roscoe Pound." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 2.01 (2024).

masyarakat,¹⁵⁸ terutama dalam hal transaksi jual beli tanah. Masyarakat desa yang kurang memiliki pengetahuan tentang prosedur hukum yang sah membutuhkan pendekatan hukum yang lebih mudah dipahami dan diakses. Oleh karena itu, pemerintah desa harus lebih proaktif dalam memberikan edukasi hukum yang sesuai dengan kondisi masyarakat desa agar mereka tidak terjebak dalam transaksi yang merugikan mereka di kemudian hari. Pemerintah desa perlu menggagas mekanisme yang lebih sederhana namun tetap memperhatikan kepastian hukum.

Pragmatisme dalam penegakan hukum yang dijelaskan oleh teori *Law in Action* menekankan bahwa hukum harus diterapkan dengan mengutamakan hasil yang dapat dirasakan langsung oleh masyarakat.¹⁵⁹ Dalam konteks transaksi jual beli tanah, penegakan hukum yang pragmatis berarti bahwa setiap transaksi yang dilakukan harus mematuhi prosedur yang sah dan melibatkan PPAT agar kepastian hukum dapat terjamin. Penyuluhan hukum yang lebih intensif mengenai pentingnya melibatkan PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah adalah langkah pragmatis yang bisa dilakukan untuk mencegah sengketa hukum di masa depan.

Hukum juga memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan individu, kepentingan publik, dan kepentingan sosial.¹⁶⁰

¹⁵⁸ Law In Books And Law In Action, 102.

¹⁵⁹ Prakoso, Abintoro. "Sosiologi Hukum." (2017).

¹⁶⁰ Nasution, Bahder Johan. "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern." Yustisia 3.2 (2014).

Dalam hal ini, transaksi jual beli tanah yang sah harus menjaga keseimbangan kepentingan antara pembeli dan penjual, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Salah satu upaya untuk mencegah sengketa tanah adalah dengan meningkatkan penyuluhan hukum kepada masyarakat. Penyuluhan hukum ini tidak hanya mencakup pemahaman mengenai prosedur yang sah dalam jual beli tanah, tetapi juga tentang konsekuensi hukum yang mungkin timbul apabila transaksi dilakukan tanpa melibatkan PPAT. Penyuluhan hukum yang lebih intensif dapat menjadi langkah preventif yang sangat efektif untuk mencegah masalah hukum yang dapat muncul di kemudian hari.

Penyelesaian sengketa tanah di Desa Mangunrejo juga dapat dilakukan melalui mediasi yang difasilitasi oleh pemerintah desa. Mediasi ini merupakan salah satu implementasi dari teori *Law in Action*, di mana hukum tidak hanya diterapkan secara kaku,¹⁶¹ tetapi lebih pada pendekatan yang dapat menyelesaikan konflik dengan cara yang damai dan menguntungkan semua pihak yang terlibat. Mediasi ini dapat menjadi solusi yang baik untuk mencapai kesepakatan antara pembeli dan penjual yang merasa dirugikan oleh transaksi yang tidak sah secara formil. penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi juga sejalan dengan prinsip perlindungan hukum dalam teori Satjipto Rahardjo. Hukum, menurut Rahardjo, harus dapat merespons konflik dengan

¹⁶¹ Sundari, Nata, Fasya Zahra Luthfiyah, And Windi Rahmawati. "Peran Hukum Sebagai Alat Rekayasa Masyarakat Menurut Roscoe Pound." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 2.01 (2024).

pendekatan yang lebih manusiawi dan mendalam, seperti melalui mediasi.¹⁶² Dalam hal ini, pemerintah desa dapat berperan sebagai mediator yang membantu menyelesaikan sengketa tanpa perlu melibatkan proses litigasi yang panjang dan menguras biaya. Penyelesaian sengketa melalui mediasi juga dapat menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang terlibat, sembari memberikan keadilan yang dirasakan oleh semua pihak.

Penegakan hukum dalam transaksi jual beli tanah di Desa Mangunrejo harus mengutamakan keadilan sosial. Setiap pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah harus mendapatkan perlindungan hukum yang setara. Oleh karena itu, pemerintah desa, bersama dengan lembaga hukum yang lebih tinggi, harus bekerja sama untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan sah dan benar, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

¹⁶² Ramli, Irfan, Wahab Aznul Hidayat, And Muharuddin Muharuddin. "Penghentian Perkara Berdasarkan Restorative Justice Dalam Perkara Tindak Pidana Pencurian Di Kota Sorong." *Journal Of Law Justice (Jlji)* 1.2 (2023): 89-108.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Masyarakat Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, memiliki pemahaman yang terbatas mengenai legalitas jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan, yang disebabkan oleh rendahnya tingkat pendidikan dan pendapatan. Mayoritas penduduk hanya menamatkan pendidikan hingga Sekolah Dasar (SD) dan berpenghasilan rata-rata Rp2 juta hingga Rp2,5 juta per bulan, sehingga mereka cenderung memprioritaskan kepraktisan dan biaya murah dalam transaksi jual beli tanah. Mereka sering melakukan transaksi tanpa melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengandalkan perjanjian tertulis sederhana atau bahkan lisan, yang dianggap lebih cepat dan tidak rumit. Namun, hal ini berisiko menimbulkan sengketa di kemudian hari karena transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Sikap masyarakat terhadap legalitas jual beli tanah di bawah tangan juga dipengaruhi oleh kebiasaan lokal dan kurangnya pemahaman hukum, di mana mereka lebih mengutamakan norma-norma yang hidup dalam masyarakat (*living law*) daripada hukum formal. Meskipun aparat desa berperan sebagai saksi dan fasilitator dalam transaksi ini, praktik tersebut tetap rentan terhadap masalah hukum, seperti klaim kepemilikan ganda atau kesulitan dalam

mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, diperlukan edukasi hukum dan sosialisasi tentang pentingnya akta jual beli resmi untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan risiko dan manfaat legalitas transaksi tanah.

2. Implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan di Desa Mangunrejo, Kecamatan Kebonagung, Kabupaten Demak, menunjukkan adanya peran aktif pemerintah desa dalam memberikan kepastian hukum secara informal. Meskipun perjanjian tersebut tidak dibuat dalam bentuk akta otentik sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, keberadaan tanda tangan dan pengesahan dari pihak desa baik melalui kepala desa maupun perangkat desa terkait menjadi bentuk legitimasi sosial yang diakui secara lokal. Dalam praktiknya, pihak desa tidak hanya mengetahui dan menyaksikan proses jual beli, tetapi juga memberikan pengesahan administratif berupa cap atau stempel sehingga menyatakan bahwa transaksi tersebut benar terjadi. Dalam hal apabila terjadi sengketa antara para pihak di kemudian hari, keterlibatan aparat desa menjadi dasar untuk menghadirkan pihak desa sebagai saksi yang dapat memberikan keterangan mengenai kebenaran dan kronologi perjanjian. Dengan demikian, meskipun secara hukum formil kekuatan perjanjian di bawah tangan terbatas,

keberadaan dukungan dari pemerintah desa berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum secara substansial kepada pembeli.

B. Saran

Akademisi perlu melakukan penelitian lebih mendalam mengenai implementasi perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah, khususnya yang melibatkan perjanjian di bawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya penggunaan PPAT dalam transaksi tanah dan untuk mengidentifikasi solusi yang lebih efektif agar perlindungan hukum bagi pembeli dapat terwujud. Selain itu, pemerintah desa, terutama kepala desa dan perangkat desa lainnya, harus lebih proaktif dalam melakukan penyuluhan hukum terkait pentingnya legalitas dalam transaksi jual beli tanah. Penyuluhan ini dapat dilakukan melalui pertemuan rutin atau kegiatan edukasi yang melibatkan masyarakat setempat, dengan tujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang prosedur hukum yang sah. Di sisi lain, masyarakat di Desa Mangunrejo perlu meningkatkan literasi hukum mereka, khususnya terkait dengan transaksi jual beli tanah. Mereka harus menyadari bahwa meskipun transaksi di bawah tangan mungkin terasa lebih praktis dan murah, hal ini berisiko menimbulkan masalah hukum di masa depan jika tidak melibatkan PPAT dan dokumen yang sah. Dengan kombinasi penelitian yang lebih mendalam, penyuluhan hukum yang aktif, dan peningkatan literasi hukum

masyarakat, diharapkan tercipta lingkungan yang lebih aman dan legal dalam setiap transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abas, M., Amalia, M., Malik, R., Aziz, A., & Salam, S. (2023). *Sosiologi Hukum: Pengantar Teori-Teori Hukum Dalam Ruang Sosial*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Ali, H. Zainuddin. *Filsafat Hukum*. Sinar Grafika, 2023.
- Amalia, M., Bakry, K., & Sepriano, S. (2025). *Teori Hukum Positif*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Bawono, Icu Rangga. *Optimalisasi Potensi Desa Di Indonesia*. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2019.
- Dananjaya, Putu Bagus, Et Al. *Dasar-Dasar Hukum: Pedoman Hukum Di Indonesia*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.
- Ferdinand Fassa, S. H., Asmiyanti S. Ip, And M. Kn Sh. *Penyelesaian Sengketa Konstruksi Das Sollen & Das Sein*. Podomoro University Press, 2024.
- Hasan, M. Iqbal. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*. (2002).
- Hutabarat, S. A., Judijanto, L., Rahim, E. I., Nuraeni, Y., Takdir, T., Zamrud, W. O., ... & Yase, I. K. K. (2024). *Hukum Adat Indonesia: Sejarah Dan Perkembangannya*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Jannah, Lina Miftahul. *Metode Penelitian Kuantitatif*. (2019).
- Munir Fuady, S. H., And Ll M. Mh. *Aliran Hukum Kritis (Paradigma Ketidakberdayaan Hukum)*. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Pound, Roscoe. "Law In Books And Law In Action." *Am. L. Rev.* 44 (1910): 12.
- Prakoso, Abintoro. "Sosiologi Hukum." (2017).
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Kaifa. 2010.

- Rahardjo, Mudjia. *Triangulasi Dalam Penelitian Kualitatif*. (2010).
- Salim, H. Sidik. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, 2021.
- Saragih, G. M., Zulfah, I., Nasution, J., Ginting, N. M., & Silaban, H. M. (2024). Kajian Terhadap Penerapan Teori Sociological Jurisprudence Oliver Wendel Holmes Oleh Hakim Di Indonesia (Studi Putusan Nomor 119/Pid. Sus-Tpk/2018/Pn/Bdg). *Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 219-234.
- Sari, Fatrullah Puspita, Puguh Aji Hari Setiawan, And Bernadete Nurmawati. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Mega Press Nusantara, 2024.
- Sihombing, Agustinus. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cv. Azka Pustaka, 2023.
- Suyanto, S. H. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Unigres Press, 2023.
- Tarigan, Ridwan Syaidi. *Reformasi Hukum Tata Negara: Menuju Keadilan Dan Keseimbangan*. Ruang Berkarya, 2024.
- Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Anak Hebat Indonesia, 2018.
- Thalib, H. Hambali, And Mh Sh. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*. Kencana, 2012.
- Triana, Nita, And Sh M. Si. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi, 2019.
- Wiratraman, Herlambang P. "Penelitian Sosio-Legal dan Konsekuensi Metodologisnya." *Surabaya: Center of*

Human Right Law Studies (HRLS), Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Tt (2008).

Jurnal Dan Skripsi

Hutagalung, Hasangapan. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Elektronik Dalam Hal Terjadinya Sengketa Transaksi Elektronik." PhD diss., Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, 2024

Abdulah, Taufik. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat (Studi Putusan Nomor 154/Pdt. G/2022/PN Smg)." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024

Carma, Gde Oka Dharmawan. "Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Terorisme Di Bali." PhD diss., UAJY, 2018.

Setiyawan, Imas, and Abdullah Isa. "Perlindungan Hukum Kelompok Minoritas (Studi Analisa Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/94/KPTS/013/2011 terhadap Kelompok Jamaah Ahmadiyah Indonesia di Jawa Timur)." *TARUNALAW: Journal of Law and Syariah* 1, no. 01 (2023): 44-62

Ali, Firli Fahresi Arfisal. "Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara Melalui Upaya Administratif Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan." *Lex Administratum* 9.8 (2021).

Apriani, N., & Hanafiah, N. S. (2022). Telaah Eksistensi Hukum Adat Pada Hukum Positif Indonesia Dalam

- Perspektif Aliran Sociological Jurisprudence. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(3), 231-246.
- Aprilio, Zulfikar Madyasta, And Anna Silviana. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan." *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5.1 (2023): 593-602.
- Ashidiq, Tri Okto Bimo. *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.
- Assyifarizi, Alfi, And Indra Purwanto. "Analisis Kewenangan Pengelolaan Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Di Pulau Rempang." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3.5 (2023): 9077-9087.
- Astuty, A., & Tohari, M. (2025). Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Peran Hukum Dalam Perubahan Sosial. *Journal Of Innovation Research And Knowledge*, 4(9), 6301-6314.
- Ayuningrum, Anggit Pramesta Wardani. *Implikasi Yuridis Pengurangan Nilai Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Permintaan Para Pihak Untuk Mengurangi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Brebes*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Billah, M. E. M., Putri, F. S., Afika, R., Maulina, I. A., Silviana, P. E., Zulfa, I., ... & Malau, Y. M. (2024). Tantangan Dan Peluang Dalam Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Dalam Proses Pembentukan Hukum. *Journal Of Health, Education, Economics, Science, And Technology (J-HEST)*, 6(2), 196-205.

- Devanti, Milenia Amanda. "Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penggusuran Tanah Secara Paksa Di Pancoran Jakarta Selatan Oleh Pt Pertamina Training And Consulting Ditinjau Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia". Diss. FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN, 2022.
- Dewanto, F. P. (2022). *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dengan Putusan Verstek (Studi Kasus Nomor: 59/Pdt. G/2018/PN. Smg)* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Dirkareshza, R., Novyana, H., Surahmad, S., & Nurhalizah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa Pada Masyarakat Hukum Adat Urug Melalui Studi Etnografi. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial*, 10(2), 218-226.
- Fahirah, F. "Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana." *Smartek* 8.4 (2010): 221689.
- Fauzi, Muhammad Yubians. "Tinjauan Yuridis Atas Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 146/Pdt. G/2021/PN Blb Terhadap Onrechtmatige Daad Penguasaan Tanah Tanpa Hak Atas Tanah". Diss. UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2024.
- Feriansyah, D. I. (2023). *Tinjauan Yuridis Kedudukan Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Para Pihak Tidak Dihadapan PPAT* (Master's Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Firnaherera, V. A., & Lazuardi, A. (2022). Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Antisipasi Persoalan Pertanahan Masyarakat Hukum Adat. *Jurnal Studi Kebijakan Publik*, 1(1), 71-84.

- Hadi, S. (2018). Hukum Positif Dan The Living Law (Eksistensi Dan Keberlakuannya Dalam Masyarakat). *Dih: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Hardiyanti, M., & Sugiyanto, S. (2023). Relevansi Living Law Theorie Dalam RUU Masyarakat Adat Pada Sistem Negara Hukum Prismatik. *Progressive Law And Society*, 1(1).
- Hasanah, Ulfia. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960." *Jurnal Ilmu Hukum Riau* 2.02 (2012): 9062.
- Hastuti, Prancisca Romana Dwi, Toto Susmono Hadi, And Hartiwiningsih Hartiwiningsih. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*. Diss. Sebelas Maret University, 2015.
- Hasyim, Maylita, And Tomi Listiawan. "Penerapan Aplikasi Ibm Spss Untuk Analisis Data Bagi Pengajar Pondok Hidayatul Muhtadi'in Ngunut Tulungagung Demi Meningkatkan Kualitas Pembelajaran Dan Kreativitas Karya Ilmiah Guru." *J-Adimas (Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat)* 2.1 (2014).
- INDONESIA, PRESIDEN REPUBLIK. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah." *Last Accessed* 14 (1996): 2013.
- Isdiyanto, I. Y., & Putranti, D. (2021). Perlindungan Hukum Atas Ekspresi Budaya Tradisional Dan Eksistensi Masyarakat Hukum Adat Kampung Pitu. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 15(2), 231-256.

- Ismi, H. (2012). Pengakuan Dan Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional. *Jurnal Ilmu Hukum Riau*, 3(01), 9126.
- Kusniati, Retno. "Sejarah Perlindungan Hak Hak Asasi Manusia Dalam Kaitannya Dengan Konsepsi Negara Hukum." *INOVATIF| Jurnal Ilmu Hukum* 4.5 (2011).
- Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, And Komang Febrinayanti Dantes. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3.4 (2023): 115-124.
- Mahmudi, M. (2025). Relevansi Dan Pengakuan Bin-Sabin Sebagai Tanda Hak Milik Menurut Hukum Adat Madura Kajian Terhadap Keharmonisan Dengan Hukum Positif Di Indonesia. *YUSTISI*, 12(1), 357-371.
- Mawati, Rosi, S. H. Septarina Budiwati, And Cn Mh. *Perlindungan Hukum Pada Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Study Kasus Di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2021.
- Mubarok, N. (2016). Living Law Dan URF Sebagai Sumber Hukum Positif Di Indonesia. *Islamica: Jurnal Studi Keislaman*, 11(1), 135-158.
- Nasution, Bahder Johan. "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern." *Yustisia* 3.2 (2014).
- Nawawi, M. Anwar, Et Al. "Hegemoni Patriarkhisme: Hak Keadilan Perempuan Dalam Undang-Undang Perkawinan Di Indonesia." (2022).

- Oktavia, Santi. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diatasnya Dibangun Sekolah Dasar Oleh Pemerintah Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria". Diss. Fakultas Hukum Universitas Pasundan, 2023.
- Pradhani, S. I. (2021). Pendekatan Pluralisme Hukum Dalam Studi Hukum Adat: Interaksi Hukum Adat Dengan Hukum Nasional Dan Internasional. *Undang: Jurnal Hukum*, 4(1), 81-124.
- Pratama, Muhammad Rizky Eka. "Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Waris Secara Melawan Hukum". MS Thesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- Purba, Rismanto J. *Rekonstruksi Regulasi Restorative Justice Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia Berbasis Keadilan Pancasila*. Diss. UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG, 2023.
- Putri, Aulia Andary Weydhani, Shenti Agustini, And Febri Jaya. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Tumpang Tindih Dengan Kawasan Hutan Lindung:(Studi Kasus Di Kota Batam)." *Jurnal Bedah Hukum* 8.1 (2024): 323-337.
- Rahmadhani, Nurlaili Azizah, And Edi Wahjuningati. "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya." *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)* (2024): 55-69.

- Rahmawati, Sofia. "Analisis Yuridis Tanah Terlantar Berstatus Hak Guna Usaha." *Prosiding Seminar Nasional Instiper*. Vol. 1. No. 1. 2022.
- Ramadhan, Ahsanul Rizky, Firman Muntaqo, And Iza Rumesten. "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11.1 (2022): 92-103.
- Ramadhani, Rahmat. "Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan." *Edutech: Jurnal Ilmu Pendidikan Dan Ilmu Sosial* 4.2 (2018).
- Ratnawati, Diyah, And Ahdiana Yuni Lestari. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo." *Proceeding*
- Romli, Muhammad. "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata." *Jurnal Tahkim* 17, no. 2 (2021): 173-188.
- Salafuddin, Y. (2019). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tradisi Jual Beli Bibit Lele Di Desa Jogorogo Kabupaten Ngawi* (Doctoral Dissertation, IAIN Ponorogo).
- Salsabila, Nurazizah Tri. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah*. Diss. Universitas Muslim Indonesia, 2022.
- Sappe, Suryani, Adonia Ivone Latturete, And Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2.1 (2021): 78-92.
- Saragih, G. M., Zulfah, I., Nasution, J., Ginting, N. M., & Silaban, H. M. (2024). *Kajian Terhadap Penerapan Teori Sociological Yurisprudence Oliver Wendel Holmes Oleh*

- Hakim Di Indonesia (Studi Putusan Nomor 119/Pid. Sus-TPK/2018/PN/Bdg). *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 219-234.
- Saragih, R. (2023). Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Yang Digunakan Sebagai Bukti Kepemilikan (Studi Di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai). *Journal Law Of Deli Sumatera*, 2(2).
- Sari, Arum Mei, And Edy Lisdiyono. "Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh Ppat (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/Pid. B/2016/Pn. Smg)." *Jurnal Akta Notaris* 3.1 (2024): 97-114.
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9.1 (2020).
- Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22-39.
- Setyanegara, E. (2013). Kebebasan Hakim Memutus Perkara Dalam Konteks Pancasila (Ditinjau Dari Keadilan "Substantif"). *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 43(4), 434-468.
- Sibarani, Khoirur Rahmi. "Pendaftaran Tanah Ulayat Yang Menjadi Hak Milik Perseorangan Pada Suku Batak Toba Di Pulau Samosir, Sumatera Utara." *Jurnal Kajian Konstitusi* 1.2 (2021): 216-243.

- Siregar, Isra Adawiyah. "Analisis Dan Interpretasi Data Kuantitatif." *Alacrity: Journal Of Education* (2021): 39-48.
- Solikin, N. (2021). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*.
- Sundari, Nata, Fasya Zahra Luthfiyah, And Windi Rahmawati. "Peran Hukum Sebagai Alat Rekayasa Masyarakat Menurut Roscoe Pound." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 2.01 (2024).
- Susilowati, W. H. (2000). Kritik Terhadap Aliran Sociological Jurisprudence Eugen Ehrlich. *Perspektif*, 5(1), 26-37.
- Ulil, Ahmadulil Ulil. "Penyelesaian Tindak Pidana Ringan Melalui Kearifan Lokal Dalam Pembangunan Sistem Hukum Nasional." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8, No. 1 (2019): 113-126
- Waruwu, Marinu. "Metode Penelitian Dan Pengembangan (R&D): Konsep, Jenis, Tahapan Dan Kelebihan." *Jurnal Ilmiah Profesi Pendidikan* 9.2 (2024): 1220-1230.
- Widowati, Dyah Ayu, Ahmad Nashih Luthfi, And I. G. Guntur. "Pengakuan Dan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Kawasan Hutan." (2014).
- Wulandari, Lisa. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt. G/2020/Pn Smg)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017): 113-138.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan
Terbatas

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan
Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009
Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

LAMPIRAN

Lampiran I:

Daftar Pertanyaan Wawancara Pemerintah Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak dan Pembeli Tanah

- A. Pertanyaan untuk Supriyono (Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak)
1. Bagaimana Bapak melihat dampak keterbatasan akses dan kesadaran masyarakat terhadap pendidikan lanjutan di Desa Mangunrejo, serta strategi apa yang dapat ditempuh untuk meningkatkan angka partisipasi pendidikan menengah dan tinggi di desa ini?
 2. Apa pandangan Bapak mengenai kebiasaan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah secara non-formal, dan bagaimana peran pemerintah desa dalam mengedukasi serta mendorong proses transaksi yang legal dan aman?
 3. Dalam konteks minimnya literasi hukum masyarakat, sejauh mana pemerintah desa berperan dalam memberikan edukasi hukum yang berkelanjutan, khususnya terkait legalitas transaksi tanah?
 4. Apa tantangan yang sering dihadapi dalam menjamin kepastian hukum atas transaksi jual

beli tanah di desa, dan bagaimana strategi mediasi yang biasanya dilakukan pemerintah desa untuk menyelesaikan kasus sengketa?

5. Bagaimana peran pemerintah desa sebagai saksi sekaligus pihak yang mengesahkan proses jual beli tanah di tingkat desa, dan sejauh mana efektivitas peran ini dalam mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari?
- B. Pertanyaan untuk Ria Kunarso (Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak)
1. Menurut Bapak, bagaimana faktor ekonomi dan kebutuhan keluarga memengaruhi keputusan masyarakat Desa Mangunrejo untuk tidak melanjutkan pendidikan ke jenjang lebih tinggi, dan upaya apa yang paling relevan untuk mengatasi hambatan tersebut?
 2. Bagaimana Bapak menilai tingkat kesadaran masyarakat terhadap pentingnya legalitas dalam transaksi jual beli tanah, dan pendekatan seperti apa yang menurut Bapak paling efektif dalam memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat?
 3. Dalam praktik di lapangan, bagaimana pemerintah desa membantu masyarakat memahami perbedaan antara surat jual beli bawah tangan dan akta jual beli resmi dari PPAT?
 4. Apa saja bentuk dukungan pemerintah desa dalam menjaga transparansi dan legalitas

administrasi saat masyarakat melakukan jual beli tanah?

5. Bagaimana pengalaman Bapak dalam memediasi permasalahan antara penjual dan pembeli tanah, terutama saat salah satu pihak enggan menjalani proses legal formal?

C. Pertanyaan untuk Ginting Hardaningrum (Pembeli Tanah)

1. Apa kendala utama yang Ibu alami dalam proses balik nama sertifikat tanah yang dibeli di Desa Mangunrejo, dan bagaimana kondisi tersebut memengaruhi rasa aman sebagai investor atau pemilik tanah?
2. Bagaimana pengalaman Ibu dalam menghadapi penjual yang menolak pembuatan Akta Jual Beli (AJB), dan apa harapan Bapak/Ibu terhadap perlindungan hukum dari pihak desa atau instansi terkait?

Lampiran II:

Dokumentasi Wawancara dengan Pemerintah Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak dan Pembeli Tanah



(Supriyono selaku Kepala Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak, lokasi Kantor Desa, 13 Maret 2025)



(Ria Kunarso selaku Sekretaris Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak, lokasi Kantor Desa, 13 Maret 2025)



(Ginting Hardaningrum selaku Pembeli Tanah di Desa Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak, lokasi Kantor Desa, 12 Maret 2025)



*(Fahmi Yusuf Maulana Selaku Pejabat Desa
Mangunrejo Kecamatan Kebonagung Kabupaten Demak,
lokasi Kantor Desa, 13 Maret 2025)*

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Ahmad Agung Setya Budi
NIM : 202056010
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum
TTL : Demak, 12 Juni 2023
Alamat : Ds. Mangunrejo Rt.05 Rw.02
Kec. Kebonagung Kab. Demak
Jenis Kelamin : Laki-laki
Pekerjaan : Perangkat Desa
Agama : Islam

B. Pendidikan

2009-2015 : SD Negeri 3 Mangunrejo
2015-2018 : SMP Negeri 1 Godong
2018-2021 : SMA Negeri 1 Godong
2021-sekarang: UIN Walisongo Semarang

C. Pengalaman Magang

1. Kejasaaan Negeri Batang
2. Pengadilan Negeri Kelas II Batang
3. Pengadilan Agama Kelas IB Batang
4. Kantor Advokat dan Konsultan Hukum
Atatin Malihah and Partners