****E:\FileKu\Jurnal SASI\Logo Lisensi SASI.pngrrrrrrrrrrrrrr

Volume X Nomor X, Bulan Tahun: h. X – X E-ISSN: 2775 - 619X

[Lisensi Creative Commons Atribusi-NonCommercial 4.0 Internasional](http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

**Perlindungan Hukum Kepada Pihak Pembeli Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan**

**Imanuel David Jackson Lewaherilla1, Rory Jeff Akyuwen2, Pieter Radjawane3**

1,2,3 Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

*E:\FileKu\Jurnal BALOBE\download.png*: [imanueldavid1234@gmail.com](mailto:imanueldavid1234@gmail.com)

E:\FileKu\Jurnal BALOBE\1200px-DOI_logo.svg.png : xxxxxxxxxxxxxxxx

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Dikirim: | Direvisi: | | | Dipublikasi: |
| ***Info Artikel*** | |  | ***Abstract*** | |
| ***Keywords:***  *Buying selling,Land Registrasion,Legal Protection.* | |  | ***Introductioan:*** *Land rights acquisition can be obtained in various ways such as buying and selling, exchanging, granting or bequests, but the acquisition of land rights that often occurs in society is through buying and selling. Regulations regarding the National Land system are regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) which regulates land ownership and land utilization and types of land in Indonesia. Buying and selling land rights is a legal act carried out by the community that must be carried out based on the provisions of applicable laws and regulations in order to meet the needs of the community, however, the regulations regulated in the basic agrarian law have not been emphasized in detail, even so far there have been no regulations that specifically regulate the implementation of buying and selling land rights.*  ***Purposes of the Research:*** *The purpose of this study is to examine the legal force of the transfer of land rights through underhand sales and legal protection for the purchaser of land rights through underhand sales.*  ***Methods of the Research:*** *The research method used in this writing is normative legal research by using analytical descriptive research on legal regulations and expert opinions through primary, secondary and tertiary legal materials through the process of collecting legal materials and analyzing them to obtain conclusions and suggestions.*  ***Results / Findings / Novelty of the Research*** *In the process of buying and selling land, it is very important to pay attention to the legal force in the buying and selling process, where if the buying and selling process is only carried out underhand, it can have an impact on the legal force of the buying and selling that is carried out because underhand buying and selling often does not have an authentic deed so that it is vulnerable to proof if a dispute occurs in the future and if there has been a sale and purchase underhand, the buyer must pay attention to several aspects in order to get legal protection in the buying and selling process, including the buying and selling process must be carried out at the village/district office in order to get supervision from the authorities and several witnesses must be present in the buying and selling process and this buying and selling process must be recorded.* | |
|  | |  | ***Abstrak*** | |
| ***Kata Kunci:***  *Jual beli, Pendaftaran tanah, Perlindungan Hukum* | |  | **Latar Belakang:** Perolehan hak atas tanah , dapat di peroleh dengan berbagai cara seperti jual beli , tukar menukar, hibah maupun wasiat, namun perolehan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat ialah dengan cara jual beli . Peraturan mengenai sistem Tanah Nasional ini di atur dalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai kepemilikan hak atas tanah dan pemanfaatan tanah serta jenis- jenis tanah di Indonesia. Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat harus dilakukan bersdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku agar memenuhi kebutuhan pada masyarakat, akan tetapi dalam pengaturan yang diatur dalam undang-undang pokok agraria belum di tegaskan secara detail atau terperinci, bahkan hal ini pun sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara khusus dalam hal pelaksanaa jual beli hak atas tanah.  **Tujuan Penulisan/Penelitian:** tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengkaji terkait bagaimana Kekuatan Hukum peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Dibawah Tangan dan Perlindungan Hukum kepada pihak beli terhadap hak atas tanah melalui jual beli dibawah tangan.  **Metode Penulisan/Penelitian:** Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penilitian Yuridis normatif dengan mengguanakan jenis penilitian deskritif analitis terhadapa peraturan perundan-undangan dan pendapat para ahli melalui bahan hukum Premier, sekunder dan tersier melalui proses pengumpulan bahan hukum dan menganalisa nya untuk mendapatkan kesimpulan dan saran.  **Hasil/Temuan Penulisan/Penelitian:** Dalam proses jual beli tanah sangat diharuskan dalam memperhatikan kekuatan hukum pada proses jual beli tersebut dimana apabila proses jual beli hanya dilakukan dengan proses dibawah tangan maka dapat berdampak pada kekuatan hukum dari jual beli yang dilakukan karena jual beli dibawah tangan seringkali tidak memiliki akta otentik sehingga rentan dalam pembuktian apablia terjadi sengketa dikemudian hari dan apabila telah terjadi jual beli di bawah tangan maka pihak pembeli harus memperhatikan beberapa aspek agar bisa mendaptkan perlindungan hukum dalam proses jual beli tersebut, diantaranya yaitu proses jual beli harus dilakukan pada kantor desa\kecamatan agar mendapatkan pengawasan dari pihak yang berwajib serta harus dihadirkan beberapa saksi dalam proses jual beli tersebut dan proses jual beli ini harus di catatkan. | |
|  | |  |  | |

1. **Pendahuluan**

Masyarakat lebih sering memperoleh tanah dengan menlakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang mengeluarkan uang untuk mendapatkan barang yang di kehendaki secara sukarela. UUPA menjelakan bahwa Hukum Tanah Nasional bersumber dari Hukum Adat, hal ini mnunjukan bahwa adanya hubungan fungsional antara Hukum adat dan juga Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang di maksud disini adalah Hukum Adat yang suda di saneer, yaitu apabila Hukum Adat tersebut idak bertentangan dengan Hukum Tanah Hukum Nasional.Dengan adanya peryataan tersebut maka norma-norma yang ada dalam Hukum Adat harus di tuangkan juga dalam pembabungan Hukum Tanah Nasional dan dalam peraturan perundang-undangan untuk menjadi hukum yang tertulis dengan demikian, selama belum adanya peraturan peraturan tersebut, maka norma-norma Hukum Adat yang bersangkutan tetap berlaku penuh.[[1]](#footnote-1)

Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA mengatur bahwa:

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

Berdasrkan ketentuan dimaksud, maka upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum kepada setiap orang untuk mendaftarkan tanahnya melalui intansi yang berwewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendaftaran Tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster* jaminan kepastian hukum yang hendak di wujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan haknya.

Guna mewujudkan pendaftaran tanah yang sesuai dengan tujuan dari UUPA, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan 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 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua 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.

Dalam kaitan dengan peralihan hak atas tanah melelui jual beli, maka berdasrkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selnjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) menegatur 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah ((Selajutnya disingkat PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Mengacu dari ketentuan Pasal tersebut, maka dengan sedirinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam kaitan dengan pendaftaran tanah hanya dapat didaftarkan apabila peralihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam hal ini apabila peralihan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT, maka terhadap tanah tersebut tidak dapat dilakukan pendaftarannya oleh masyarakt yang melakukan jual beli hak atas tanah dengan cara di bawah tangan sepanjang tidak dapat diyakini kebenaran perolehan hak atas tanah dtersebut. Namun perolehan hak atas tanah yang sering terjadi sampai saat ini di masyarakat tidak sesuai sebagaiana yang diamanatkan dalam dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Masyarakat baik di pedesaan maupun diperkotaan dalam melakukan jual beli tanah biasanya menggunakan ketentuan hukum adat yang bersifat tunai dan terang. Tunai berarti ketika pembeli membayar harga tanah yang telah disepakai kepada penjual berarti telah terjadi peralihan hak atas tanah. Terang berarti pada saat melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dilangsungkan dihadapan orang yang memiliki kewenangan misalnya kepada desa, yang berarti jual beli tersebut dianggap terang karena dilakukan dihadapan masyarakat sehingga diakui keabsahaannya dan tidak ada pelanggaran yang terjadi dalam jual beli tanah tersebut dan bagi masyarakat jual beli ersebut telah mempunyai kekuatan hukum dan perlu mendapat perlndungan hukum, terhadap proses jual beli dimaksud. Namun kenyataannya dalam masyarakat masih dijumpai masalah hukum yang timbul mengenai perolehan hak milik atas tanah melalui jual beli tersebut, karena terkadang masyarakat yang hendak membeli tanah tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada Peraturan Perundang-Undangan, sehingga muncul suatu masalah hukum terkait dengan jual-beli tanah ini.

Dalam praktiknya, jual beli tanah yang terjadi di masyarakat masih banyak di lakukan di bawah tangan yaitu jual beli tanah antara pihak penjual dengan pihak pembeli tanpa melalui PPAT tetapi menggunakan kwitansi sebagai alat bukti bahwa telah terjadinya jual beli tanah tersebut. Praktik seperti ini sering ditemukan pada masyarakat Pedesa maupun di Perkotaan yang mana jual beli tanah dengan bukti pembelian berupa selembar kwintansi, maupun berdasrkan surat keterann yang secara umum berdasarkan literatur yang penulis dapatkan pada masyarakat di Kabupatan Maluku Tengah dan juga di Kota Ambon hal ini disebabkan karena atas dasar saling kepercayaan dan hubungan kekerabatan antara pembeli dan penjual pada saat proses pembelian dan tidak berfikir akibatnya dikemudian hari akan berpotensi menimbulkan permasalahan di kemudian hari. kepada pihak pembeli terkait dengan prosedur jual beli yang mereka lakukan sehingga pihak pembeli merasah dirugikan apabila permasalahan tersebut berujung sengketa sampai kepengadilan.

Tata cara jual beli semacam ini disebut peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara di bawah tangan dengan kata lain dilakukan secara lisan dan sebagai tanda pelunasan pembelian tanah tersebut pihak pembeli menyerahkan selembar kwitansi pihak penjual yang berisi nilai harga tanah yang dibeli sesuai dengan yang telah mereka sepakati tanpa adaanya akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT). dan tidak berfikir akibatnya, hal ini akan berpotensi menimbulkan permasalahan yang berujung sengketa sampai kepengadilan di kemudian hari. Tentunya perbuatan hukum semacam ini akan sangat merugikan beberapa pihak terutama adalah pihak pembeli dalam hubungan dalam pendaftaran tanah tersebut untuk mendapatkan sertifikat atas tanah yang telah dibeli dengan demikian menimbulkan pertannyaan bagaimana kekuatan hukum dan perlindugan hukumnya kepada pihak pembeli atas tanah yang telah dibeli tersebu

1. **Metode Penelitian**

Metode penilitian yang digunakan dalam penulisan ini yakni menggunakan metode penilitian normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.[[2]](#footnote-2)Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[[3]](#footnote-3)

Dengan demikian penilitian ini mengumpulkan data menggunakan studi pustaka yakni berupa bahan-bahan ilmiah seperti perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penilitian.

1. **Hasil Dan Pembahasan**

**3.1. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.**

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan Oleh pihak pemilik tanah kepeda pihak lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara melakukan suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas dengan melakukannya di bawah tangan ini di lakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan untuk melaksanakan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Jual beli tanah melalui dibawah tangan yang adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan ialah pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tesebut. Surat jual beli tanah yang di lakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu : Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang di maksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan

Jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerinta Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbutan hukum yang dilakukan oleh pembeli dan penjual dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah di akui kepala Adat/Desa atau Lurah. Sedangkan objek jual beli tersebut adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur dalam Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan objek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftarann Tanah, maka tanah tersebut tetap bisa didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu Perjanjian yang di buat atas kwintansi yang di tambah juga dengan menggunakan materai atau kertas segel yang dimana didalamnya di tuangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus di tandatangani kedua belah pihak dan juga para saksi. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli itu walaupun dilakukan dengan bawah tangan , namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat di nyatakan sah menurut Hukum Adat.

**3.2. Perlindungan Hukum Kepada Pihak Pembeli Melalui Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah maka, “pihak pembeli tanah yang hanya berdasarkan kuitansi pembayaran harga tanah yang bersngkutan , bahkan yang dibuat di hadapan kepla desa tidak dapat didaftarkan pendaftaran balik namanya, karena bukti peralihan hak atas tanah harus di buatkan akta PPAT terlebih dahulu. Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada pemjual tnaah yang bersangkutan untuk datang berasama bersama menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli yang bersangkutan. Untuk mempermudah masyrakat melalui kwitansi atau surat dengan surat yang dibuat dihadapan kepala desa saja, namun dapat melalu cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang di lakukan di bawah tangan ,yaitu:

1. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pihak pembeli datang ke Kantor Desa atau Keluarahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa lainnya juga sebagai saksi;
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
3. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela;
4. Setelah melakukan pembayaran pata saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat peryataan jual beli tanah tersebut. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai.

Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan.[[4]](#footnote-4) Jual beli tanah di lakukan di muka Kepala Desa Adat (Desa), dengan dilakukan di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi “terang”, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat uang bersangkutan sebagi pemilik yang baru akan mendapat perlindungan hukum melalui literature yang penulis temukan, maka hampir diseluruh Wilayah Republik Indonesia baik itu desa maupun wilayah perkotaan masih di temukan, baik pihak penjual dan pihak pembeli mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan saat ini terjadi, penulis menemukan berbagai alasan terkait dengan jual beli atas tanah nya secara di bawah tangan, disebabkan karena prosedurnya lebih cepat dan tidak ada persyratan yang macam-macam dan tidak ada macam-macam biaya yang harus dikeluarkan. “Lain halnya dengan pernyataan yang di ungkapkan oleh pihak pembeli yang mengataka : “pembeli tidak tahu apabila membeli tanah itu harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak pembeli baru tahu ternyata jual beli hak atas tanah harus membayar pajak atas transaksi tersebut.”[[5]](#footnote-5)

Berdasarkan data tersebut maka penulis dapat mengambil kesimpulan alasan-alasan mengapa masyarakat masih melakukan jual beli ha katas tanah dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:

1. Ketidaktahuaan orang yang bersangkutan terhadap prose dan prosedur jual beli hak atas tanh;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit;
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui;
4. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.

Dalam teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalis permasakalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaiman tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan :”Setiap orang berhak atas pengakuan,jaminan,perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

Menurut Satjipto Rahardjo yang dimand di bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan jika sesuatu perlindungan hukum dapat di artikan memberikan penganyoman kepad Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua hak nya yang di berikan oleh hukum”. Pendapat Satjipto Rahardjo ini dapat di maksudkan bahwa perlindungan hukum merupakan suatu hal yang bersifat melindungi sebjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainya. Selanjuatnya Ia mengatakan bahaw, Hukum melindungi kepentingan sesorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terurkur, dalm arti, ditentukan keluasaan dan kedalamanya.” “Kekuasaan yang demikian itulah di sebut hak. Tetapi tidak disetiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alsan meletakanya hak itu kepada seseorang”.[[6]](#footnote-6)

Menurut Satjipto Rahardjo, dalam kaitan dengan perlindungan hukum terkait dengan permasalahan penulisan ini, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara bawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah yang telah di lakuan secara bawah tangan menjadikan dan menyatakan bahwa memah telah terjadi sesuatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual atau pembeli, dan meskipun hanya sebatas di bawah tangan, hal tersebut juga merupakan sesuatu alat pembeuktiaan yang diatur dalm KUHPerdata, Khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut di perkuat lagi pada pasal 1847 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, salah satu bukti tulisan juga mencakup surat di bawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang telah dilakukan secara di bawah tangan dapat di jadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk di jadika untuk alat pembuktian pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT. Dengan demikian, maka peraliahan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual beli tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti, Sajtipto Rahardjo Mengatakan bahwa apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, dalam laitan dengan permasalah yang penulis kaji dalam penulisan ini, maka hukum terlah melindungi pembeli apabia suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara di bawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang di atur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut ( asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna selain itu Ia juga mengatakan bahwa perlindugan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang di lakukan oleh orang lain , maka dalam hal ini perjanjian di bawah dibawah tangan tadi sudah dapat di jadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut, dengan demikian atas dasar pendapat ahli dan literature yang penulis tuangakan dalam penulisan ini, maka hemat penulisan sebagai pembeli yang melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan harus wajib mendapat perlindungan hukum, terkait dengan pendaftaran tanah yang di maksud. Bedasarkan hasil penulisan dalam penulisan ini, maka Hemat penulis: masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah sekalipun di laksanakn secara bawah tangan di anggap sah dan pembeli wajib mendapatakan perlindungan hukum terkait dengan proses pendaftaran tanah jual beli yang di maksud sekalipun terhadap tanah yang telah bersertifikat .

1. **Kesimpulan**

Bahwa mengacu kepada peraturan perundang-undang yang berlaku, maka

proses pealihan hak atas tanah melalui jual beli tanah dibawah tangan belum mempunyai kekuatan hukum kepada pihak pembeli, hal ini apabilah dikaitkan dengan pendaftaran terhdap tanah jual beli dimaksud untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Untuk memperoleh perlindungan hukum baik perlindungan hukum prepentif maupun perlindungan hukum represif kepada pihak pembeli dalam perlihan hak atas tanah melalui jual beli bawah tangan, maka proses jualbeli tersebut harus dimohonkan ke pengadilan untuk mendapatkan penetapan terhadap jual beli tanah tersebut oleh pihak pembeli.

**Daftar Referensi**

**Buku**

Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Cetakan Pertama,Margaretha Pustaka,Jakarta. 2012.

Hlm.27.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat.*

Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, halaman 13.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum.* Jakarta:

Kencana Prenada Group, 2007, halaman 35.

Effendi Perangin. Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta,

CV. Rajawali, Hlm 16

Fajar Adhitya Nugroho 1 Dan Kawan-Kawan. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan,

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya 2015 Hlm.7

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung

Citra Aditya Bakti,2000 Hlm 53.

1. Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Cetakan Pertama,Margaretha Pustaka,Jakarta. 2012. Hlm.27. [↑](#footnote-ref-1)
2. Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, halaman 13. [↑](#footnote-ref-2)
3. Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007, halaman 35. [↑](#footnote-ref-3)
4. Effendi Perangin. Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta, CV. Rajawali, Hlm 16 [↑](#footnote-ref-4)
5. Fajar Adhitya Nugroho 1 Dan Kawan-Kawan. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya 2015 Hlm.7 [↑](#footnote-ref-5)
6. Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti,2000 Hlm 53. [↑](#footnote-ref-6)