PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT YANG DILAKUKAN SECARA DIBAWAH TANGAN

(STUDI KASUS PADA KELURAHAN TANAH MAS KECAMATAN TALANG KELAPA KABUPATEN BANYUASIN)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum

Oleh

DINA HERNIDA

011900373

SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM
SUMPAH PEMUDA
2023

Dipindai dengan CamScanner

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : DINA HERNIDA

NIM : 011900373

JURUSAN : ILMU HUKUM

JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT YANG DILAKUKAN SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PADA KELURAHAN TANAH MAS KECAMATAN TALANG KELAPA KABUPATEN BANYUASIN).

Palembang, Mei 2023

DISETUJUI/DISAHKAN OLEH :

PEMBIMBING PERTAMA	PEMBIMBING KEDUA
HJ.SITI SAHARA, S.H.,M.SI	RUSMINI, S.H.,M.H

Dipindai dengan CamScanner

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT YANG DILAKUKAN SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PADA KELURAHAN TANAH MAS KECAMATAN TALANG KELAPA KABUPATEN BANYUASIN).

Pembimbing Pertama,
Hj. Siti Sahara, S.H.,M.Si
Pembimbing Kedua,
Rusmini, S.H.,M.H

Penulis,
Dina Hernida

ABSTRAK

Institusi hukum yang dikenal dengan Hukum Adat pada umumnya adalah institusi diperlukan untuk memenuhi kebutuhan orang yang masih kuno, schingga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern, lembaga jual beli hak atas tanah misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah esensinya sebagai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dengan pembayaran harga secara tunai, dan sifat dan karakter sebagai perbuatan yang nyata dan jelas.

Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas alat bukti dalam perbuatan hukum dilakukan menurut hukum adat masyarakat terbatas perorangan dan territorial cakupannya, penjual sendiri cukup membuat akta dan diketahui oleh Kepala Desa.Hak Jual Rata-rata atas tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Perubahan dalam prosedur ini tidak meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur tentang kelembagaan dalam hal material dan menjual hak atas tanah. Tetapi orang masih membeli dan menjual hak atas tanah di bawah tangan.

Salah satu contoh dari hasil penelitian penulis menemukan kasus pembelian dan penjualan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan lokasi penelitian yaitu Kelurahan Tanah Mas Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Banyuasin.

Penjualan dan pembelian hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan bermasalah, khususnya bagi pembeli yang akan melakukan proses pergantian nama sertifikat untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Oleh karena itu, jika penjualan dan pembelian hak atas tanah dilakukan di bawah tangan, tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Banyuasin untuk diproses perubahan nama dalam sertifikat.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jual Beli atas Tanah Sertipikat.

Dipindai dengan CamScanner

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI iii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN v

ABSTRAK vi

ABSTRACK vii

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Permasalahan 7

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 7

D. Ruang Lingkup Penelitian 8

E. Metodologi Penelitian 8

F. Definisi Operasional 10

G. Sistematika Penulisan 11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perlindungan Hukum 13

B. Jual Beli Hak Atas Tanah 15

C. Notaris dan PPAT 27

D. Surat di Bawah Tangan 38

E. Syarat Sah Jual Beli 39

Dipindai dengan CamScanner

BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELITERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT YANG DILAKUKANSECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PADA KELURAHAN TANAHMAS KECAMATAN TALANG KELAPA KABUPATEN BANYUASIN)

A. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas Tanah yang bersertipikat yang dilakukan secara dibawah tangan 44

B. Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang bersertipikat yang dilakukan secara dibawah tangan 49

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 58

B. Saran 59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Dipindai dengan CamScanner

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.
2. Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, antara lain :Tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertipkatnya ke Kantor Pertanahan setempat, Tidak mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah yang dibelinya terjadi sengketa, Pembeli tidak dapat menjaminkan sertipikatnya untuk memperoleh kredit yang diajukannya, tanpa melibatkan pihak penjual tanah yang bersangkutan.

B. SARAN

1. bagi Masyarakat yang sudah memiliki sertipikat

Dipindai dengan CamScanner

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

Sakti Socha Tchefortin Indera, Ambar Budhisulistyawati, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C dibawah tangan, 2020*, Jurnal Private Law Vol VIII, No.1,Januari-Juni 2020.

Joko Sadewo, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan*, 2019, Soul Justicia, Vol 2 No.2, Desember 2019.

Hadisiswati Indri, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, 2014, AHKAM, Volume 2 Nomor 1, Juli 2014.

Saranaung Fredik Mayore, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997*,2017, Lex Crimen, Vol VI/No.1, Jan-feb 2017.

Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprenship*, Edisi I, Jakarta : Kencana Media Group.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.

Soeroso R, 2010, *Perjanjian dibawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Syahrum Muhammad, 2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif,Empiris, Penulisan Proposal, Laporam Skripsi dan Tesis*, Bengkalis-Riau: Dotplus Publisher.

Nasrudin Juhana, 2019, *Metodologi Penelitian Pendidikan: Buku Ajar Praktis Cara Membuat Penelitian*, Bandung: PT. Panca Terra Firma.

Depdikbud, 1989, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Buku Satu, Balai Pustaka Utama.

Dipindai dengan CamScanner