

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN PEMBELI TANHA YANG
DILAKUKAN DENGAN AKTA BAWAH TANGAN**

EXECUTIVE SUMMARY

Diajukan Guna Memenuhi Untuk Sebagian Persyaratan

Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum



OLEH:

NURHASNAH

1810012111323

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2022

No Reg: 468/Pdt/2/II-2022

Persetujuan Executive Summary

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

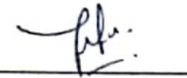
No.Reg : 468/Pdt/02/11-2022

Nama : Nurhasnah
Nomor : 1810012111323
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan yuridis terhadap perlindungan pembeli tanah yang dilakukan dengan akta bawah tangan

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.

(Pembimbing)



Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum.)

Ketua Bagian
Hukum Perdata



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN PEMBELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA BAWAH TANGAN

Nurhasnah¹⁾, Yofiza Media²⁾

Program ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hata

Email: nur.hasnah1102@gmail.com

ABSTRAK

Soil is a natural resource plays an important role in human life. Land is also referred to us Indonesia's wealth which has a very important function for the Indonesian people which can increase the prosperity, happiness and welfare of the people. So that land is also regulated the existing laws regulations in Indonesia. Problem Formulation 1) what factors cause buying and selling land using a deed under the hand? (2) how is the protection for the buyer and seller in the sale and purchase of land which is carried out with a private deed? (3) what are the legal consequences of the transfer of rights to ownership through a private deed? Normative juridical research type. The result of the study: (1) the buying and selling factor of land under the hands is because people do not understand and don't know to buy and sell in the applicable legal provisions. (2) protection for sellers is to previously order buyer to make payment for the object that was agreed upon with the specified time limit and is also equipped with cancellation conditions. Protection for the buyer is to conduct a preliminary examination of the existence of proof of ownership of rights to land or buildings whether it is free from all kinds of calms or others. Or confiscated, the responsibility lies with the seller. (3) on the legal consequences for the buyer against what is done with a private deed, if there is dispute between sellers and the buyers, the private deed can still be challenged and to obtain perfect evidentiary power if it is recognized by both parties, or further corroborated by other evidence.

Keywords: Buy and Sell, Soil, Deed Under Hand

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia ialah makhluk yang tidak bisa hidup dengan sendirinya, melainkan juga membutuhkan satu sama lain yang berada disekitarnya. Sehingga manusia sering disebut sebagai zoon politicon artinya bahwa manusia dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan berinteraksi dengan manusia lain. Oleh karena itu, manusia tidak dapat terpisahkan dengan lingkungan disekitarnya. Hal tersebut juga

termasuk dengan tumbuh-tumbuhan, hewan, tanah sebagai tempat tinggal dan benda yang berada disekitarnya. Dan oleh sebab itu maka tanah sangat dibutuhkan oleh manusia yang akan dijadikan sebagai tempat untuk ditinggali yang diatas tanah tersebut adanya sebuah rumah yang sudah siap untuk ditinggali atau dihuni. Selain itu tanah juga dapat diolah sebagai tempat mengolah tanaman seperti berkebun, bertani dan juga bercocok tanam.

Oleh Karena itu tanah adalah sangat berperan penting dalam kehidupan manusia, yang mempunyai banyak manfaatnya. Tanah juga disebut sebagai kekayaan Indonesia yang fungsinya sangat berperan penting bagi rakyat atau masyarakat Indonesia yang dapat meningkatkan kedamaian, keamanan, dan mensejahterakan rakyat atau masyarakat.

Ada pasal yang menjelaskan bahwa semua kekayaan yang ada di permukaan bumi serta yang ada didalamnya yang berada di wilayah Indonesia merupakan anugrah dari Yang Maha Kuasa yang merupakan kekayaan nasional. Hal tersebut berarti keseluruhan yang berada di Indonesia, yang mana diperjuangkan oleh bangsa Indonesia, yang merupakan bukan hak dari pemiliknya saja melainkan juga hak dari bangsa Indonesia.

Pasal 1867 KUHPerdara ada dua macam akta, tetapi yang dibahas dalam penelitian ini merupakan akta di bawah tangan. Jika akta dibawah tangan tidak ditentang, justru mereka mengakui dan tidak menentang dikarenakan terkait adanya kebenaran tertulis yang ada pada akta tersebut, maka berdasarkan pasal tersebut maka akta yang dijelaskan diatas juga sama kuat dalam pembuktian dengan akta otentik.

Dalam kenyataan ada perkara juga menjadi perhatian terkait dengan perlindungan para pihaknya, dan juga hak dan kewajibannya.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah factor-faktor penyebab jual beli tanah di bawah tangan?
2. Bagaimana perlindungan bagi para pihak dalam jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan?
3. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas melalui akta di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor penyebab jual beli tanah di bawah tangan
2. Untuk mengetahui perlindungan bagi para pihak dalam jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan
3. Untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah melalui akta di bawah tangan

II. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan bersifat yuridis normative dengan mempelajari Undang-Undang, buku-buku dan jurnal.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data yang digunakan penulis adalah studi dokumen dilakukan menggunakan teknik analisis kualitatif, dimana data sekunder yang sudah terkumpul dari studi kepustakaan, kemudian diolah dan diambil kesimpulannya, dan setelah itu diuraikan dalam bentuk kalimat.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor penyebab jual beli tanah di bawah tangan

Salah satu yang melatarbelakangi proses jual beli yang menggunakan akta yang sudah dijelaskan diatas dikarenakan masyarakat kurang memahami atau tidak mengetahui dalam dalam proses jual beli, apabila masih menggunakan akta tersebut takutnya akan terjadi permasalahan di kemudian hari.

B. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses jual beli tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan

Perlindungan terhadap penjual beserta pembeli yaitu:

1. Pihak penjual ialah sebelumnya menyuruh pembeli untuk melakukan pembayaran terhadap objek yang

diperjanjikan yang diberikan dengan batas waktu yang ditentukan dan juga dilengkapi dengan syarat pembatalan.

2. Pihak pembeli ialah sebelumnya melakukan pemeriksaan mengenai pembuktian kepemilikan hak terhadap tanah atau bangunan tersebut apakah bebas dari segala macam tuntutan atau yang lain sebagainya, apabila hal tersebut ada maka itu adalah tanggung jawab dari pihak penjual.

B. Akibat hukum peralihan hak yang dilakukan dengan akta di bawah tangan

Tentang peralihan hak terjadi apabila adanya dilakukan pemindahan hak dari pihak yang menjual kepada pihak pembeli. Yang menimbulkan terjadinya suatu pemindahan terhadap hak yang dari jual beli yang menggunakan proses pemindahan yang alat tukarnya adalah uang.

Jadi terkait dengan akibat hukum terhadap pembeli dalam melakukan proses jual beli menggunakan akta sebagaimana yang dijelaskan diatas, yang mana hak atas tanahnya, yang apabila terjadi permasalahan atau perdebatan antara para pihak, maka akta tersebut dapat ditentang sehingga untuk memperoleh kekuatan pembuktiannya maka harus diakui oleh para pihak atau kedua belah pihak yang bersangkutan, atau juga bisa dikuatkan dengan alat bukti yang ada.

C. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Salah satu faktor melatarbelakangi dalam proses jual beli yang menggunakan akta yang sudah dijeskan diatas, dikarenakan masyarakat kurang memahami atau tidak mengetahui dalam proses jual beli, apabila

masih menggunakan akta tersebut, takutnya akan terjadi permasalahan dikemudian hari.

Perlindungan terhadap pihak penjual dan pembeli

1. Pihak penjual ialah sebelumnya menyuruh pembeli untuk melakukan pembayaran terhadap objek yang diperjanjikan yang diberikan dengan batas waktu yang ditentukan dan juga dilengkapi dengan syarat pembatalan.
2. Perlindungan pembeli ialah sebelumnya melakukan pemeriksaan mengenai pembuktian kepemilikan hak terhadap tanah atau bangunan tersebut apakah bebas dari segala macam tuntutan atau yang lain sebagainya, apabila itu ada maka itu adalah tanggung jawab dari pihak penjual.

Jadi terkait dengan akibat hukum terhadap pembeli dalam melakukan proses jual beli menggunakan akta yang sebagaimana dijelaskan diatas, yang mana hak atas tanahnya, yang apabila terjadi permasalahan atau perdebatan antara para pihak, maka akta tersebut dapat ditentang sehingga untuk memperoleh kekuatan pembuktiannya maka harus diakui oleh para pihak atau kedua belah pihak yang bersangkutan, atau juga bisa dikuatkan dengan alat bukti yang ada.

Saran

Diharapkan kepada masyarakat agar tidak melakukan atau menghindari proses jual beli menggunakan akta tersebut melainkan dilakukan dengan akta otentik. Sehingga nantinya tidak akan terjadi permasalahan atau resiko di kemudian hari apabila masih menggunakan akta tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Noviyanti. 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Surabaya. Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

C. Jurnal

Jayasa Putra Rajagukguk, Azmiati Zuliah, Ayu Trisna Dewi. 2021. *Aikbat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan*. Volume 15. Nomor 2. Jurnal.

Alex Rudianto Simajuntak. 2019, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Bersertifikat Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Tandem Hilir Satu, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang)*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terimakasih yang sangat luar biasa kepada semua pihak yang ikut membantu dan mendoakan serta memberikan semangat kepada penulis dalam melakukan kegiatan penelitian ini sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik.