

ABSTRAK

Sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam kehidupan sehari-hari masih dapat ditemukan masyarakat yang melaksanakan jual beli hak atas tanah di bawah tangan tanpa akta PPAT, sehingga tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis alasan gugatan perdata terhadap kasus jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang diajukan oleh pembeli kepada Pengadilan Negeri Semarang serta untuk memahami dan menganalisis perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli hak atas tanah di bawah tangan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif. dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder azas-azas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, alasan Faris Bachtiar mengajukan gugatan perdata ke PN Semarang karena pada saat ingin menindaklanjuti proses jual beli di hadapan PPAT, Salim telah wanprestasi karena tidak dapat ditemui. Faris Bachtiar ingin mendapatkan kepastian hukum tentang kepemilikan hak atas tanah setelah mendapatkan penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari Kantor Pertanahan Kota Semarang karena tidak memiliki akta otentik. Perlindungan hukum yang diperoleh Faris Bachtiar berdasarkan Putusan Hakim menyatakan perjanjian jual beli di bawah tangan antara Faris Bachtiar dan Salim adalah sah, serta menyatakan demi hukum memberi izin kepada Faris Bachtiar sebagai Pemilik sah untuk mengajukan proses balik nama sertipikat melalui PPAT di Semarang dan/atau Kantor Pertanahan Kota Semarang. Selain itu, menurut Surat Edaran MA Nomor 4 Tahun 2016 Faris Bachtiar merupakan pembeli dengan itikad baik sehingga dilindungi oleh hukum.

Kesimpulan dalam penelitian ini bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan karena tidak memiliki akta PPAT. Upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh Faris Bachtiar agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti adalah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: *jual beli di bawah tangan, jual beli hak atas tanah, perlindungan hukum.*