

## ABSTRAK

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum tanah Nasional bersumber pada hukum adat, dalam hal ini hukum tanah Nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Jual beli dapat dilakukan dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan. Perjanjian jual beli dibawah tangan membutuhkan pengakuan kebenaran atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Perjanjian jual beli di bawah tangan dapat merugikan pihak pembeli apabila pihak penjual tidak memiliki itikad yang baik untuk melaksanakan kewajibannya sehingga menimbulkan gugatan dari pihak pembeli.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum, mengetahui akibat hukum dan untuk mengetahui kesesuaian hukum dari putusan pengadilan negeri tersebut sudah sesuai dengan Undang-Undang atau belum serta akibat hukum untuk para penggugat dan tergugat setelah adanya putusan Pengadilan Negeri.

Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan *yuridis empiris* yang menekankan pada teori-teori dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai penyelesaian jual beli tanah dengan oper kredit di bawah tangan.

Sebelum adanya putusan, kekuatan hukum mengenai jual beli dibawah tangan tidak kuat dan tidak aman karena tidak menyebabkan beralihnya hak atas tanah sedangkan setelah adanya putusan PN Cirebon No.38/Pdt.G/2016/PN.Cbn, maka jual beli di bawah tangan tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memiliki akibat hukum kuat yaitu BTN harus menyerahkan sertipikat tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli untuk dibalik nama atas nama pembeli, yang dalam hal ini telah beralih hak atas tanahnya. Putusan Pengadilan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, namun dalam putusan Pengadilan hakim memakai dasar hukum Pasal 1457 KUHPerdara, sedangkan sepanjang mengenai tanah maka hal tersebut tidak berlaku lagi setelah adanya UUPA sebagai hukum tanah nasional yang menggunakan sistem hukum adat dalam pengaturan mengenai tanah. Dapat disimpulkan bahwa keputusan hakim telah sesuai kecuali pada Pasal 1457 KUHPerdara sebagai bahan pertimbangan karena setelah adanya UUPA maka buku II KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi dan jual beli yang berkaitan dengan tanah menggunakan UUPA. Sedangkan jual beli secara umum masih menggunakan Pasal 1457 KUHPerdara.

Kata Kunci : *Jual Beli, Oper Kredit, Di bawah tangan*