

ABSTRAK

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai aset ekonomi maupun sebagai jaminan kesejahteraan sosial. Transaksi jual beli tanah merupakan kegiatan hukum yang biasa dilakukan oleh masyarakat, namun seringkali jual beli tersebut menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis keabsahan jual beli tanah di bawah tangan (tanpa akta notaris) serta upaya pemberian perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam proses balik nama sertifikat tanah.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis. Jenis data dalam penelitian ini berupa data kualitatif yang diperoleh dari berbagai sumber hukum. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Seluruh data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tanpa adanya akta PPAT akan menyulitkan proses pembuktian serta balik nama sertifikat karena penjual telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak kooperatif. Putusan tersebut mengatakan, bahwa hakim memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pihak yang beritikad baik dengan melalui penggantian kerugian oleh pihak penjual. Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat diberikan secara represif melalui putusan pengadilan, namun tetap diperlukan upaya preventif melalui kepatuhan pada prosedur formal jual beli tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Kata kunci: perlindungan hukum, jual beli tanah, wanprestasi

ABSTRACT

Land plays a strategic role in society, both as an economic asset and as a guarantee of social welfare. Land sale and purchase transactions are common legal activities in society, however they often lead to disputes when one party commits a breach of contract. This research aims to examine and analyze the validity of land sale and purchase agreements made underhand (without notarial deed) and the legal protection efforts provided to land buyers during the land certificate transfer process.

This research employs a normative juridical method with a descriptive analytical research specification. The type of data used in this study is qualitative data obtained from various legal sources. Data collection was conducted through literature study. All the data were analyzed using qualitative analysis methods.

Based on the result of the study, land sale and purchase agreement conducted underhand, without a deed from the land deed official, complicated the process of proof and the transfer of the land certificate, especially when the seller has passed away and the heirs are uncooperative. The court's decision stated that the judge provided legal protection to the buyer as a good faith party by ordering compensation from the seller. Legal protection for the buyer can be provided repressively through a court ruling, however preventive measures through adherence to formal land sale procedures are still necessary to ensure legal certainty.

Keywords: *legal protection, land sale and purchase, breach of contract*