

ABSTRAK

Keterbatasan sumber daya tanah berimplikasi pada maraknya praktik peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Adapun jual beli termasuk dalam ruang lingkup perjanjian di mana terdapat pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah kepada pihak lain yang membayar harga atas tanah tersebut. Ketentuan mengenai jual beli tanah diatur dalam Hukum Tanah Nasional yang mengharuskan adanya pendaftaran peralihan hak dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam implementasinya, masih terdapat banyak praktik jual beli tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan sehingga menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Penelitian hukum ini membahas mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan serta menjelaskan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Njk. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yakni menggambarkan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum dan pelaksanaan ketentuan hukum positif berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian jual beli tanah dibawah tangan adalah sah menurut hukum, akan tetapi menyisakan celah untuk terjadinya permasalahan dalam pembuktian. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dilakukan secara preventif dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atau secara represif dengan penyelesaian sengketa di pengadilan.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli Tanah, Akta di Bawah Tangan, Perlindungan Hukum