

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN  
JUAL BELI TANAH DI DESA PINAMORONGAN  
KECAMATAN TARERAN KABUPATEN  
MINAHASA SELATAN<sup>1</sup>**

**Oleh: Hartika Sari Christiany Umboh<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana perjanjian jual beli tanah dengan akta dibawah tangan Di Desa Pinamorongan dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan Akta dibawah tangan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris, disimpulkan: 1. Perjanjian Jual beli tanah di desa Pinamorongan terjadi ketika kesepakatan dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli , selanjutnya dilaksanakan Proses Jual Beli disaksikan oleh kepala Desa sehingga hal ini dilakukan untuk dapat menguatkan telah terjadi peralihan atas tanah. 2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.

**Kata kunci:** Tinjauan Yuridis, perjanjian jual beli tanah.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar belakang**

Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tentunya perbuatan

hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Setiap hak atas tanah yang diperjual belikan dan disewakan oleh penjual kepada pihak lain sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pembeli telah membayar sebagian harga, maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Sebagaimana Pasal Pasal 1243 KUHPdata yang menyatakan bahwa : *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*.

Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”* dan ayat (3) yang berbunyi *“persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*. Penjual telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) di atas karena apabila tanah yang bersangkutan secara fisik masih digunakan oleh pihak lain dan belum diserahkan kepada pembeli adalah janggal bila pembeli diwajibkan melunasi seluruh harga kesepakatan jual beli hak atas tanah tersebut. Berarti penjual telah menjual tanahnya dengan tidak beritikad baik.

Prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Veibe V. Sumilat, SH, MH; Deine R. Ringkuangan, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101699

pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Begitupun yang terjadi di Desa Pinamorongan, jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan oleh masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu sangat banyak kendala ataupun kasus yang bisa di dapatkan, dikarenakan masih sangat banyak oknum masyarakat yang melakukan jualbeli dengan tidak jujur dan merugikan pihak lain, misalnya jual beli dengan akta di bawah tangan, di mana dari hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa hanya  $\pm 30\%$  masyarakat menggunakan akta otentik, serta masih sangat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum itu sendiri, sehingga mereka berbuat semaunya, melakukan praktek jual beli tanah tanpa memperhatikan aturan yang ada. oleh karena itu, kasus-kasus pertanahan semakin merajalela khususnya terkait jual beli tanah.

Berdasarkan uraian di atas, secara teoritis dan yuridis upaya penanggulangan serta pemberian sanksi baik berupa hukuman maupun tidak berupa hukuman masih diberlakukan terhadap oknum-oknum yang menyebabkan kerugian dalam kasus-kasus pertanahan.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul: Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Di Desa Pinamorongan kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa selatan.

## **B. Perumusan Masalah**

Permasalahan yang dapat dikemukakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah Perjanjian Jual Beli Tanah dengan akta dibawah tangan Di Desa Pinamorongan ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan Akta dibawah tangan ?

## **C. Metode Penelitian**

Pendekatan Masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian. Untuk membahas permasalahan yang terdapat dalam skripsi ini

penulis menggunakan pendekatan Yuridis Empiris .Pendekatan yuridis empiris yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Perjanjian jual beli tanah dengan Akta dibawah tangan di Desa Pinamorongan kec Tareran Kab Minahasa Selatan**

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*Obligatoir*" saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>3</sup>

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus Bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus

<sup>3</sup>R. Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta, PT. Intermas, 1998, hal 11

bersifat final, baik syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaannya dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang Berwenang Menurut Ketentuan Peraturan perundang-undangan<sup>4</sup>

Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).<sup>5</sup>

Berdasarkan penelitian penulis di Desa Pinamorongon bahwa, masyarakatnya termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil.

<sup>4</sup>Peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

<sup>5</sup>Saleh adwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo, 1984),hal79-80

Akta bawah tangan adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam jual beli secara pribadi, dan bukan dihadapan notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan.

Akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna. Kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh para pihak. sedangkan Menurut hukum, surat sebagai alat bukti yang sempurna adalah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara), misalnya akta yang dibuat oleh notaris.

Meskipun adanya penerapan perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan, tetapi tidak bisa dipungkiri masih sangat banyak terjadi di Indonesia kasus-kasus pertanahan semacamnya

Dari Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang mengungkap, dari 2.145 sengketa agraria yang ditangani pada 2015, hanya 947 kasus yang terselesaikan. Setahun berikutnya pada 2016, persoalan yang selesai sebesar 1.570 dari 2.996 sengketa. Selanjutnya pada 2017, pemerintah hanya menyelesaikan 1.034 perkara dari 3.293kasus yang ditangani. Pada Agustus 2018, hanya 480 kasus Sengketa yang selesai dari total 2.368 kasus yang ditangani.<sup>6</sup>

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan**

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti Perlindungan hukum bagi

<sup>6</sup><https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/2018/ribuan-kasus-sengketa-tanahmasih-menggantung>.

seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgent.<sup>7</sup>

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum yang wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Umumnya dapat dikatakan, dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya itu. Itikad baik adalah faktor yang paling penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh peraturan-peraturan tersebut hanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna. Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam perlindungan hukum itu.<sup>8</sup>

Hukum adat berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah harus didasari dengan itikad baik agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari, dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual beli tanah.<sup>9</sup>

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis di Desa Pinamorongon ditemukan bahwa pemerintah memang sangat mengedepankan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya, hal tersebut sesuai dengan

wawancara bersama Kepala Desa Bapak Samuel Lapod yang mengatakan bahwa perlindungan hukum sangatlah penting. Terkait dengan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang dilakukan masyarakat tidak menutup kemungkinan tidak adanya masalah yang terjadi dan masalah yang ditimbulkan oleh hal tersebut, misalnya wanprestasi.<sup>10</sup>

Adapun Wanprestasi atau ingkar janji atau atau tidak memenuhi perikatan ada empat macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukan perikatan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>11</sup>

Akibat hukum yang timbul disebabkan adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian jual beli, khususnya bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, maka pihak tersebut telah melanggar UU yang telah dibuat. Pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam perjanjian jual beli, berhak menuntut pihak lainnya yang tidak melaksanakan isi perjanjian melalui saluran hukum yang ada.

Penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli, dapat dilakukan melalui musyawarah dari para pihak untuk penyelesaian kewajiban-kewajiban para pihak yang dipersengketakan untuk kemudian dipenuhi /dibayar oleh pihak-pihak yang dianggap wanprestasi, atau melalui mekanisme pengadilan dengan perantaraan hakim setelah dimasukkannya gugatan wanprestasi, atau melalui saluran hukum lainnya yang tersedia seperti melalui arbitrase

Akibat ingkar janji/Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga

<sup>7</sup>Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Cet:3, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015) h.6

<sup>8</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Bandung : Sumut,1983 ,hlm. 56

<sup>9</sup>Subekti, *Op.cit* hlm.67

<sup>10</sup>Samuel Lapod (38 Tahun), Kepala Desa Pinamorongon Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa selatan, wawancara, 4maret 2019

<sup>11</sup>Noviyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Skripsi, Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015, h.43

pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Kasus wanprestasi yang kebanyakan terjadi didesa pinamorongan menurut Kepala Desa Pinamorongan adalah salah satu pihak yang membuat perjanjian melalaikan kewajibannya yaitu Pembeli tidak melunasi harga yang ditetapkan sesuai dengan waktu dan tempat yang ditetapkan, ini dapat dikatakan Tidak melakukan sesuai apa yang di janjikan lewat isi perjanjian yang ada sehingga ini merugikan pihak penjual. Faktor penyebab pembeli tanah tidak melakukan pembayaran dengan semestinya yaitu adalah uang yang seharusnya digunakan untuk membayar tersebut digunakan untuk keperluan lain atau karena keadaan mendesak.

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukam perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:

a) Perlindungan terhadap Pihak Penjual  
Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan

kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

b) Perlindungan bagi pihak pembeli  
Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.<sup>12</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Pinamorongan Bapak Samuel Lapod bahwa selain perlindungan hukum yang disebutkan diatas, perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.
2. Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.<sup>13</sup>

Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi

<sup>12</sup>Ibid hal .45-46

<sup>13</sup>Samuel Lapod (38 Tahun), Kepala Desa Pinamorongan Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa selatan, wawancara, 4 maret 2019

saja, namun dapat melalui cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu :

- a) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembelidatang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi;
- b) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
- c) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela;
- d) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Perjanjian Jual beli tanah di desa Pinamorongan terjadi ketika kesepakatan dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli , selanjutnya dilaksanakan Proses Jual Beli disaksikan oleh kepala Desa sehingga hal ini dilakukan untuk dapat menguatkan telah terjadi peralihan atas tanah .
2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik.

### B. Saran

1. Diharapkan kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena menurut hukum kekuatan akta otentik itu sempurna ,dan dapat menjadi

bukti yang sah dalam perkara persidangan.

2. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat. Di mana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad.,*Hukum perdata indonesia*. Citra Aditya.Bandung,2014
- Hartanto,JA.,*Hukum Pertanahan,LaksBang Justitia*, Surabaya, 2014
- R.Soeroso.,*Perjanjian di bawah tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010
- Suryono,LJ., *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*,Yogyakarta,LP3M, 2014.
- H, Mashudi dan Moch, Chidir Ali.,*Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II,Bandung, CV. Mandar Maju,2001.
- Wirjono,Prodjodikoro., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung,Sumur , 1985.
- Urip, Santoso., *Hukum agraria & hak-hak atas tanah*, PT. Kencana Pernada MediaGroup,Jakarta, 2007.
- ,Hukum agraria kajian komprehensif , Ed.1,PT. Kencana Pernada MediaGroup, Jakarta,2012
- Hadikusuma, HH.,*Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*,Mandar Maju, Bandung,2003.
- Limbong,Bernhard., *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet.3, Jakarta Selatan, Margaretha Pustaka, 2015.
- Adiwinata,Saleh.,*Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1*, Cetakan Pertama,Jakarta, Raja Grafindo, 1984.
- Mertokusumo,Sudikno.,*perundangUndanganAgrariaIndonesia*,Liberty Yogyakarta,2011.
- Subekti, R ,. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermas, Jakarta, 1998.
- Meliala,AQ.,*PokokpokokHukumPerjanjianBesertaPerkembangannya*,yogyakarta , liberty,1985
- Supratikno ,Hartono.,*Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat FakultasHukum

Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,  
1982.

Sumardjono, Maria S.W., tanah *dalam  
perspektif hak ekonomi social dan  
budaya*, Jakarta: Kompas, 2008

#### **SUMBER LAINNYA**

##### **INTERNET**

Purwanto, hukum

agraria, <http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukum-agraria.html>

<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/2018/ribuan-kasus-sengketa-tanahmasih-menggantung>.

<http://handarsubhandi.blogspot.com/2014/11/akta-bawah-tangan.html>

##### **JURNAL**

Pranciska Romana Dwi Hastuti, Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta), Jurnal Reportorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 juliDesember. 2015

Herlien Budiono, artikel/Jurnal "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No.10, Bulan Maret 2004.

##### **WAWANCARA**

Samuel Lapod (38 Tahun), Kepala Desa Pinamorong Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa selatan, wawancara, 4 maret 2019