

## ABSTRAK

**Poppy Hermaya:** *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Jual Beli Objek Tanah Yang Hanya Menggunakan Kwitansi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

Problematika dalam hal bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu masalah yang sering timbul dalam bidang pertanahan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya berdasarkan Pasal 37 angka 1 PP No.27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan selanjutnya di buat akta tanah oleh PPAT dan kemudian diikuti dengan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Namun dalam kenyataannya di lapangan masih banyak yang melakukan jual beli hak atas tanah dengan cara di bawah tangan dengan bukti selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli serta jual beli dengan tidak di hadapan PPAT.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah yang hanya menggunakan kwitansi, untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli jual beli tanah hanya menggunakan kwitansi, dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang jual belinya didasari kwitansi.

Kerangka pemikiran yang menjadi latar belakang dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Hukum Pembangunan, Asas Publisitas, sedangkan dalam peraturan perundang-undangan teori yang digunakan adalah Pasal 1320 KUHPerduta, Pasal 1866 KUHPerduta dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif analisis yaitu dengan menggambarkan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan. Subjek penelitian adalah tanah milik Yeti Hayati. Teknik pengumpulan data penelitian adalah dengan wawancara dan studi kepustakaan. Pada tahap akhir akan dilakukan penarikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa keabsahan jual beli tanah hanya menggunakan kwitansi tetaplah sah karena telah terpenuhinya unsur jual beli menurut Pasal 1320 KUHPerduta namun perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan. Terdapat akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli tanah secara di bawah tangan dengan bukti kuitansi saja tetap sah tetapi tidak menyebabkan beralihnya tanah dari penjual kepada pembeli, meskipun pembeli telah membayar lunas harganya, karena proses jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT yang menurut peraturan sesuai legalitasnya. Jual beli tanah harus dilakukan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Perlindungan hukum terhadap pembeli terhadap jual beli tanah secara di bawah tangan yaitu walaupun dilakukan secara dibawah tangan tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan bukti yang lemah sesuai dengan Pasal 1874 KUHPerduta. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli terhadap jual beli tanah secara di bawah tangan yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Jual Beli Tanah, Kwitansi