

ABSTRAK

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Jual beli tanah di Indonesia berlaku berdasarkan hukum adat yang bersifat terang dan tunai, dengan maksud terang yaitu dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan tunai adalah pembayaran atas objek jual beli yang telah dibayar penuh. Dalam penelitian ini, kasus yang diangkat oleh penulis merupakan tentang tanggung jawab penjual atas jual beli tanah berdasarkan perjanjian jual beli tanah dengan mengangkat kasus No. 416/Pdt.G/2015/PN.Smg. Adapun permasalahan yang diangkat penulis: 1. Bagaimanakah mekanisme peralihan hak atas tanah terhadap perjanjian di bawah tangan?; 2. Bagaimana tanggung jawab pihak penjual atas jual beli tanah di bawah tangan yang ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? (Studi Kasus No. 416/Pdt.G/2015/PN.Smg.). Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode deskriptif normatif dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian dengan metode deskriptif normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, yang artinya menjelaskan tentang bagaimana peraturan hukumnya terhadap jual beli tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak di bawah tangan sah menurut Pasal 1320 *juncto* 1338 KUH Perdata dan untuk selanjutnya ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang. Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan adalah sah berdasarkan hukum jual beli dan setiap perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik serta setiap perjanjian jual beli tersebut ditindak lanjuti dengan dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang, hal ini dengan maksud untuk melindungi Pembeli yang beritikad baik. Sebagai saran, pembeli diharapkan untuk cermat dalam melakukan perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yang dalam hal ini adalah PPAT.