

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH LETTER C DI BAWAH TANGAN

Socha Tcefortin Indera Sakti

E-mail: tcefortinsocha@gmail.com

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Ambar Budhisulistiyawati

E-mail: ambarbudhi@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

This article aims to analyze and to understand the legal protection provided to the parties involved in under-hand agreement of the sale of Letter C land. The legal protection or all of the parties involved is contained in the agreement if the agreement specifically stated it in its clauses. The kegal protection outside of the agreement is contained in the laws and regulations in force which is Civil Code and Statute. The legal protection is an important aspect to ensure the fulfillment of a person's legal rights. Furthermore, it also has other objective, which is to realize legal certainty, legal benefits, and justice for the parties. Legal protection can be preventive or repressive. The agreements made in the under-hand sale of Letter C land forms a legal relationship between the two parties. The legal relations are relationships that result in legal consequences guaranteed by the laws and regulations. Every legal act that causes legal consequences must have legal protection, especially when there is a dispute between the parties. Dispute can occur after the under-hand agreement of the sale of Letter C Land was agreed, therefore legal protection is needed to provide solutions, certainty and clarity towards the resolution of the existing as well as the potential post-agreement disputes.

Keywords: *Legal Protection; Under-hand Agreement; the sale of Land.*

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak yang terlibat didalam perjanjian dibawah tangan jual beli tanah Letter C. Perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak dalam perjanjian dibawah tangan terdapat di dalam perjanjian apabila dalam perjanjian disebutkan secara khusus dalam klausula-klausula yang telah disepakati dalam perjanjian. Perlindungan hukum yang terdapat diluar perjanjian yaitu dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu KUHPerdata dan undang-undang. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang penting dalam menjamin terpenuhinya hak-hak hukum seseorang. Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan memiliki tujuan lain yaitu guna mewujudkan kepastian hukum, kemanfaatan hukum, dan keadilan bagi para pihak. Perlindungan hukum yang diberikan dapat bersifat *preventif* (mencegah) maupun *represif* (memperbaiki). Perjanjian yang disepakati dalam perjanjian jual beli tanah Letter C dibawah tangan menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya. Hubungan hukum sendiri merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Setiap perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum harus memiliki perlindungan hukum, terlebih disaat terjadi suatu sengketa diantara para pihaknya. Sengketa pertanahan dapat timbul setelah disepakatinya perjanjian jual beli tanah Letter C, maka dari itu diperlukan perlindungan hokum untuk memberi solusi dan kepastian serta kejelasan akan penyelesaian sengketa yang ada atau yang berpotensi terjadi pasca perjanjian disepakati.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Perjanjian di bawah tangan; Jual Beli Tanah.

A. Pendahuluan

Setiap manusia pada hakikatnya memiliki hak-hak dasar yang akan selalu melekat pada dirinya. Hak-hak dasar ini melekat secara kodrati, universal dan abadi sebagai anugrah Tuhan Yang Maha Esa, meliputi hak untuk hidup, hak berkeluarga, hak mengembangkan diri, hak keadilan, hak kemerdekaan, hak berkomunikasi, hak keamanan, dan hak kesejahteraan yang tidak boleh diabaikan atau dirampas oleh siapapun. Manusia juga mempunyai hak dan tanggung jawab yang timbul sebagai akibat perkembangan kehidupannya dalam masyarakat.

Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib. Pelaksanaan dan penegakan hukum, diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan bagi masyarakat, dan dengan adanya perlindungan hukum, setiap masyarakat menginginkan keadilan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum.

Satjipto Raharjo, mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Salah satu sifat dan merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum (Soetjipto Rahardjo, 1983:121).

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan terutama pada tanah yang kepemilikannya belum didaftarkan atau belum bersertifikat dapat memiliki resiko hukum yang lebih tinggi. Oleh karena itu, terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat tersebut harus membutuhkan kejelian dan kehati-hatian yang lebih banyak, agar penjual sebagai pihak sah dan berhak untuk menjual lebih jelas. Apabila jual beli atau peralihan dilakukan tanpa melalui PPAT atau hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa dicatatkan di PPAT dapat menimbulkan resiko karena nantinya tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Resiko lain yang akan timbul yaitu Apabila terjadi sengketa, yang akan mendapat perlindungan hukum adalah yang namanya tertulis di sertifikat serta apabila tanah yang diperjualbelikan baik belum bersertifikat maupun yang sudah disertifikatkan akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadi suatu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah yang dijual atau dialihkan hanya dengan perjanjian dibawah tangan. Atas dasar persoalan tersebut maka para pihak dalam perjanjian membutuhkan adanya perlindungan hukum. Berdasarkan uraian diatas, maka dalam artikel ini hendak membahas mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat didalam perjanjian jual beli tanah Letter C dibawah tangan.

B. Metode Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dan terapan dengan jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Mengingat pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian adalah pendekatan undang-undang, maka pengumpulan bahan hukum primer dengan mengumpulkan peraturan-peraturan serta menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan bahan hukum sekunder berupa berupa dokumen-dokumen perjanjian dalam jual beli tanah Letter C serta bahan hukum tertier yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia dan situs internet yang berkaitan dengan perjanjian di bawah tangan jual beli tanah Letter C. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penulisan hukum ini adalah studi dokumen yang biasa disebut dengan studi kepustakaan (*library research*).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian jual beli dibawah tangan para pihak yang terlibat adalah pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan antara penjual dan pembeli ini mengakibatkan adanya perikatan yang mengikat para pihak tersebut. Mengikatnya para pihak dengan perjanjian yang dibuat merupakan suatu akibat hukum yang harus ditaati paska terbentuknya perjanjian. Namun, tidak jarang salah satu pihak yang terlibat didalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya (*wanprestasi* / cidera janji). Perbuatan tersebut dapat membuat pihak lain mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian non-materiil. Atas kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian maka dikarenakan Indonesia merupakan negara hukum, sudah seharusnya para pihak tersebut mendapatkan perlindungan hukum tanpa melihat status sosial maupun ras dan suku.

Permasalahan mendasar dalam perjanjian pada umumnya yaitu terjadinya wanprestasi dimana si pemilik tanah tidak segera menyerahkan tanahnya atau si pembeli tidak segera membayarkan uang yang telah diperjanjikan. Permasalahan lain yang dapat timbul adalah ahli waris dari si penjual tidak mengakui telah terjadi jual beli tanah tersebut atau si penjual berbuat sewenang-wenang terhadap tanah yang akan dijualnya.

Permasalahan-permasalahan seperti ini dapat terjadi apabila sewaktu kesepakatan telah terjadi, para pihak dalam membuat perjanjian tidak membuat ketentuan-ketentuan yang dapat digunakan untuk saling melindungi hak setiap pihak. Apabila dalam perjanjian jual beli dibawah tangan yang dibuat memiliki pasal-pasal yang menentukan bagaimana perjanjian tersebut akan dilaksanakan dan dipenuhi maka permasalahan-permasalahan seperti yang sudah disebutkan dapat diminimalisir. Sehingga untuk menghindari timbulnya permasalahan-permasalahan dikemudian hari, maka diperlukan pencegahan seperti pembuatan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi serta dibuat dihadapan notaris/PPAT.

Sebuah perjanjian pada umumnya berisi mengenai informasi surat lengkap; harga, uang muka dan cara pembayaran; jaminan dan saksi; penyerahan tanah; status kepemilikan; proses perubahan atau pembaliknamaan kepemilikan; pajak, iuran, dan pungutan; masa berlaku perjanjian; penyelesaian perselisihan; hal-hal lain yang telah disepakati bersama (Soeroso, 2010:72). Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut kepentingan para pihak dapat terlindungi dan apabila terjadi wanprestasi terdapat dasar untuk membuktikan kelalaian tersebut, karena akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah salah satunya ialah perjanjian tersebut akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata).

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya melalui jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diatur dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tanah nantinya hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, pendaftaran tanah tersebut selain untuk membuktikan kepemilikan, untuk semua peralihannya, hapusnya dan pembebanannya harus didaftarkan sehingga dapat menjadi alat bukti yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan haknya. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bertujuan pula untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Syarat sah dalam perjanjian di bagi dalam dua kelompok yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi maka suatu perjanjian dianggap sah. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta perjanjian dibatalkan dan pihak yang dapat meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Apabila syarat objektifnya tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Perjanjian dapat dibatalkan maksudnya salah satu pihak yang keberatan dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian. Sedangkan perjanjian batal demi hukum berarti perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada atau dari semula perjanjian tidak pernah dilahirkan. dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. (Soeroso, 2010:24)

Pembuatan perjanjian baik itu dibawah tangan atau dengan akta jual beli dan pemindahan hak atas tanahnya dilakukan dihadapan PPAT dan dicatatkan pemindahan haknya ke kantor Pertanahan seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara, dimana penyerahan akan benda tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara memindahkan salinan otentik lengkap dengan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik dan dengan membukukan dalam register. Dengan dilaksanakannya pemindahan hak melalui PPAT dan pencatatan hak atas tanah di kantor Pertanahan dapat memberi kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat serta untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak pembuat perjanjian itu sendiri untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang atau wanprestasi baik dari salah satu pihak atau pihak-pihak lain yang mengharapkan sesuatu atas keadaan tertentu sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan tidak menimbulkan keresahan. Apabila terjadi wanprestasi, masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan yang dapat dilakukan oleh para pihak. perlindungan tersebut antara lain:

1. Perlindungan terhadap penjual

Perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

2. Perlindungan terhadap pembeli

Perlindungan yang dapat dilakukan pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli adalah memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Pembeli berdasar pada Pasal 1491 KUHPerdara dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

Keabsahan jual beli tanah apabila ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok *Agraria* maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Perihal dalam Jual beli tanah, asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas membuat dan menentukan isi dari perjanjian yang dibuat tidak dapat diterapkan karena saat ini sudah ada undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur mengenai jual beli atau pengalihan hak atas tanahnya, yaitu

Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok *Agraria* dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan, perjanjian tersebut tetap sah selama para pihak mengakui adanya perbuatan tersebut. Namun perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk mengubah data kepemilikan tanah karena pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain sulitnya mengubah data kepemilikan tanah, jual beli tanah dengan perjanjian di bawah tangan ini akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengingat perjanjian di bawah tangan dibuat hanya oleh para pihak tanpa notaris/PPAT.

Perlindungan hukum dalam teorinya terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum *represif* dan perlindungan hukum *preventif*. Perlindungan hukum yang *represif* yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan hukum ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum *represif* biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum *preventif* bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat *preventif* maupun *represif*. Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari perlindungan hukum *preventif* karena bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, warisan, selain lelang harus melalui PPAT sesuai undang-undang yang berlaku. Hal ini bertujuan sebagai alat bukti untuk kepentingan pendaftaran tanah serta untuk mengurangi resiko terjadinya sengketa dimana perjanjian jual beli yang disangkal mengenai kebenaran telah terjadinya perbuatan tersebut oleh salah satu pihak serta untuk menjamin kepentingan para pihak agar tidak terjadi wanprestasi dan juga pemilik tanah yang baru dapat memperbarui data kepemilikan hak atas tanahnya serta dapat menjual kembali kepada orang lain. Perlindungan hukum *represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Apabila setelah dibuatnya perjanjian salah satu melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum *preventif* untuk para pihak juga terdapat dalam KUHPerdara. Perlindungan hukum untuk perjanjian dibawah tangan hanyalah Pasal 1338 KUHPerdara dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perlindungan hukum *represif* dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikannya melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara:

1. Musyawarah, merupakan upaya perundingan permasalahan dimana kedua belah pihak dipertemukan di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang "*win-win solution*". Musyawarah umumnya dilakukan dengan disaksikan dan dipimpin oleh tokoh masyarakat atau orang yang dihormati keputusannya oleh masyarakat setempat yang bersifat netral dimana sengketa terjadi;
2. Proses pengadilan melalui pengadilan. Pengadilan yang dimaksud adalah pengadilan umum yang berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, memiliki wewenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun sebelum diadakannya persidangan, dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dinyatakan bahwa mediasi wajib dilakukan oleh para pihak yang berperkara secara perdata dipengadilan yang dilakukan pada hari sidang pertama. Mediasi dilakukan agar para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara damai; dan

3. *Arbitrase*, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara, yaitu melalui arbitrase atau alternative penyelesaian sengketa. Berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang *Arbitrase* dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Arbitrase* adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian *arbitrase* yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian *arbitrase* merupakan suatu kesepakatan berupa klausula *arbitrase* yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian *arbitrase* tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

D. Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat tertuang baik didalam isi perjanjian maupun diluar perjanjian. Pada praktiknya. Didalam isi perjanjian tidak disebutkan dan dijelaskan adanya perlindungan hukum bagi para pihak terutama didalam perjanjian jual beli tanah Letter C dibawah tangan.

Perlindungan hukum yang terdapat diluar perjanjian tercantum didalam Pasal 1338 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan yang diberikan didalam beberapa peraturan tersebut ialah:

1. Perlindungan atas semua perjanjian yang dibuat secara sah yang dapat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Kepastian hukum dijamin oleh pemerintah sehingga diadakannya pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia.
3. Perlindungan hak para pihak yang membuat dan mencatatkan peralihan hak atas tanahnya dihadapan PPAT dan dicatatkan pula di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

E. Saran

1. Masyarakat yang akan membuat perjanjian jual beli tanah seharusnya mencantumkan klausula dalam perjanjian yang dibuat guna memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak. Lebih baik lagi membuat dan mencatatkan perjanjian jual belinya dihadapan PPAT.
2. Bagi pemerintah sebaiknya memberikan sosialisasi yang lebih merata kepada masyarakat terutama di wilayah yang terpencil dan mempermudah syarat dan alur administrasi pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah serta memperingan biaya pendaftaran dan pencatatan peralihan hak atas tanah.

F. Daftar pustaka

Buku:

Soetjipto Rahardjo. 1983. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni.

R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal dan Publikasi Ilmiah:

- Keri Santosa, Lathifah Hanim. "Perlindungan Hukum bagi Pihak-Pihak yang Beritikad Baik dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/Pn. Wsb)". *Jurnal Akta* Vol.4 No. 2 Juni 2017. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung
- Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati. "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang)". *Diponegoro Law Journal*. Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Yulyanti M. Rampengan. "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (*Letter C*) dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960". *Lex Administratum*, Vol. IV/No. 4/Apr/2016. Manado: Universitas Sam Ratulangi
- Rey Gerald Warouw. "Kekuatan Akta Dibawah Tangan yang Telah Dilegalisasikan oleh Notaris". *Lex Privatum*, Vol.III/No.1/Jan-Mar/2015. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- M. Muhtarom. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak". *SUHUF* Vol 26 No. 1 Mei 2014:48-56. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Ketut Dezy Ari Utami. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)". *Arena Hukum*, Volume 7, Nomor 2, Agustus 2014. Malang: Universitas Brawijaya.
- Endang Sri Kawuryan. "Legal Protection of the Legitimate Buyer of Rights Over Land Acting in Good Faith" *Academic Research International* Vol. 5(2) March 2014. Brawijaya University, Malang, Indonesia.
- Sorin Fildan and Narcisa Mihaela Stoicu, "The Legal Characters of the Sales Contract" *International Journal of Social Sciences and Humanity Studies* Vol 4, No 2, 2012 ISSN: 1309-8063 (Online). "Vasile Goldis" Western University, Arad, Romania.