

PERLINDUNGAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Oleh

Komang Hendra Mahesa, NIM 1914101146

Program Studi Ilmu Hukum

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis aspek perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (dibawah tangan), serta untuk mengevaluasi dampak hukum yang dihadapi oleh pembeli dalam konteks transaksi semacam itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang fokus pada pencarian kebenaran berdasarkan aspek normatif hukum karena adanya kekosongan norma. Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan peraturan hukum yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui inventarisasi bahan-bahan hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tetap ada, baik dalam bentuk perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif diberikan berdasarkan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara perlindungan hukum secara represif mencakup sanksi seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan lainnya, serta metode penegakan hukum lainnya. Namun, akibat hukum dari transaksi semacam itu adalah pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau mengajukan proses balik nama sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Setempat. Selain itu, pembeli juga tidak memiliki alat pembuktian yang kuat jika muncul sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang dibeli. Selain itu, pembeli juga terbatas dalam melakukan jaminan sertifikat untuk mendapatkan kredit, karena harus melibatkan penjual tanah yang bersangkutan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Akibat Hukum, Jual Beli, Tanah, Bawah Tangan

**LEGAL PROTECTION IN UNDERHAND LAND
SELLING BASED ON LAW NUMBER 5 OF 1960
CONCERNING BASIC AGRARIAN REGULATIONS**

By

Komang Hendra Mahesa, NIM 1914101146

Law Department

ABSTRACT

The purpose of this research is to recognize and assess the legal safeguards available to purchasers engaged in clandestine transactions of land rights. Additionally, it aims to scrutinize the legal ramifications that buyers face when participating in such under-the-table transactions under the framework of Law No. 5 of 1960 concerning Fundamental Agrarian Regulations. This study employs a normative juridical research approach, which seeks to establish legal truths based on normative aspects, primarily due to normative gaps. The research methodology is characterized as analytical-descriptive, designed to provide an overview of how regulations are implemented based on the currently applicable legal provisions. The process of collecting legal materials utilizes a legal materials inventory. The findings of this research indicate that legal protection for purchasers involved in clandestine land rights transactions persists in both a preventative and repressive manner. Preventative legal safeguards are grounded in the stipulations outlined in Article 1491 of the Civil Code, while repressive legal safeguards manifest as law enforcement measures encompassing a range of sanctions, including fines, compensatory measures, imprisonment, additional penalties, and other methods. The legal consequences stemming from these transactions include the inability of buyers to register the transfer of land rights or initiate the name-change process on certificates at the Local Land Office. Additionally, buyers lack substantial evidentiary support in the event of disputes or other legal issues arising regarding the land they have purchased. Furthermore, buyers are unable to independently secure certificates as collateral to obtain credit, as this process necessitates the involvement of the land seller in question.

Keywords: *Legal Protection, Legal Consequences, Buying and Selling, Land, Underhanded*