

**PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI  
BAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan  
Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)**



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**ROSI MAWATI**

**C100150087**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI  
BAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan  
Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

oleh:

**ROSI MAWATI**

**C100150087**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

**Dosen Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina Budiwati', written over a horizontal line.

**(Septarina Budiwati, S.H.,CN.,M.H.)**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI  
BAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan  
Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)**

OLEH  
**ROSI MAWATI**  
C100150087

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Rabu, 17 Februari 2021  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Septarina Budiwati, S.H.,CN.,M.H. (.....)  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H. (.....)  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Adrea Luhur Prakosa, S.H., M.Kn. (.....)  
(Anggota II Dewan Penguji)

Dekan



*[Handwritten Signature]*  
**Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum**  
NIK. 537/NIDN. 0727085803

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 17 Februari 2021

Penulis



**ROSI MAWATI**

**C100150087**

# **PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)**

## **Abstrak**

Di Indonesia perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan carajual beli. suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Namun karna kompleksnya pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka banyak masyarakat di Banjarnegara Khususnya di Desa Sipedang masih menggunakan praktik jual beli tanah dengan menggunakan akta perjanjian dibawah tangan yang tentunya bisa menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah. Metode Analisis Data Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Berdasarkan analisis dan pembahasan data, penulis memperoleh kesimpulan Praktek jual beli tanah yang dilakukan bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum apabila suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

**Kata Kunci:** jual beli tanah, di bawah tangan

## **Abstract**

In Indonesia, land acquisition is more often done by buying and selling. A transfer of land rights must be carried out by signing the deed of the Land Deed Making Official (PPAT) and must be registered to be reversed in order to obtain valid evidence. However, due to the complexity of land sale and purchase management in the presence of the Land Deed Maker (PPAT), many people in Banjarnegara, especially in Sipedang Village, still use the practice of buying and selling land using an underhand agreement deed which of course can cause losses, especially for land buyers. Methods of Data Analysis This study used a qualitative descriptive analysis method. Based on the analysis and discussion of the data, the authors concluded that the practice of selling and buying land carried out under the hands is not in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. Legal protection if one day there is a dispute concerning the sale and purchase, then the sale and purchase agreement under the hand can be used as evidence, even though the power of proof is weak.

**Keywords:** land sales, under the hand.

## **1. PENDAHULUAN**

Di Indonesia tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan.Karna di atas tanahlah setiap orang membangun kehidupan bermasyarakat, mendirikan bangunan, bercocok tanam dan masih banyak lagi fungsi tanah yang

lainnya. Dengan demikian tanah di Indonesia telah menjadi kebutuhan yang primer.

Di Indonesia tanah diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA sendiri sesungguhnya memuat pengaturan yang terkait dengan penguasaan ataupun cara-cara pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penataan ruang, meskipun sebagian besar pasal di dalamnya mengatur tentang penguasaan tanah (Rajagukguk, 2010).

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Harsono, 2005). yang berbunyi "*Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dandengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.*"

Pada Pasal 26 Ayat (1) UUPA mengatur mengenai perolehan hak milik atas tanah yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Di Indonesia sendiri perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan cara jual beli.

suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibalik namakan guna memperoleh suatu bukti yang sah (Adiriani, 2013). Namun karena kompleksnya pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka banyak masyarakat di Banjarnegara Khususnya di Desa Sipedang masih menggunakan praktik jual beli tanah dengan menggunakan akta perjanjian dibawah tangan.

Faktor yang mempengaruhi praktek jual beli tanah di bawah tangan ini masih banyak digunakan tentunya bukan hanya rumitnya persyaratan pengurusan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) saja tetapi juga

faktor masyarakat Desa sipedang yang kurang paham mengenai Notaris serta proses jual beli tanah melalui akta dibawah tangan yang prosesnya singkat.

Pada jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya yaitu pada jual beli tanah di butuhkan akta autentik atau Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti hukum yang sah pada jual beli tersebut, tetapi pada prakteknya masyarakat Desa Sipedang masih belum mengerti akan pentingnya akta autentik yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat di daftarkan karna PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tanah tersebut (Sumardjono, 2001). Karna dengan pendaftaran tanah/ pendafrtan atas hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikanya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu (Efendi, 1993).

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tujuan pendaftaran tanah: *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.*

Praktek jual beli tanah yang dilakukan sebagian besar masyarakat khususnya desa sipedang hanya menggunakan jual beli akta dibawah tangan. Dimana penjual dan pembeli membuat suatu perjanjian jual beli tanah

yang ditandatangani para pihak dan dua orang saksi sebagai bukti pembayaran hak atas tanah yang dimaksud.

Perjanjian sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313 "*perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*" Sedangkan R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Setiawan, 1987).

Praktek jual beli tanah dimana hanya menggunakan perjanjian jual beli tanah akta dibawah tangan sebagai bukti transaksi jual beli antara penjual dan pembeli tanpa adanya akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya menimbulkan kerugian terutama bagi pembeli tanah mereka tidak ada kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah tersebut dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun sertipikat tersebut telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Kerugian lain yang ditimbulkan dari praktek jual beli tanah akta dibawah tangan adalah ketika pihak pembeli akan mendaftarkan peralihan haknya (balik nama) dari penjual kepada pembeli kepada Kantor Pertanahan akan ditolakan oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal itu karna tidak adanya akta dari PPAT yang merupakan syarat mutlak dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Berkenaan dengan fenomena yang telah diuraikan diatas hal ini menjadi permasalahan yang akan diteliti dan dikaji yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli praktek jual beli tanah akta dibawah tangan yang sudah membeli tanah dari pihak penjual, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jual beli hak atas hanya dapat didaftarkan apabila akta peralihan hak karena jual beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karna itu penulis tertarik mengadakan penelitian dan pengkajian tentang "PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Study Kasus di Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara)"



## **2. METODE**

Metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, sehingga merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yaitu bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya (Dimiyanti dan Wardiono, 2004). Metode dalam penelitian ini menggunakan metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis empiris yaitu metode pendekatan yang digunakan untuk memecahkan suatu masalah dengan meneliti data skunder terlebih dahulu kemudian selanjutnya meneliti data primer di lapangan (Suratman dan Dillah, 2013).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yaitu yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, akurat fakta dan karakteristik terhadap suatu obyek tertentu.

Lokasi penelitian dalam penulisan ini yaitu Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara. Pengambilan lokasi ini dengan pertimbangan sumber data di lokasi tersebut sesuai dengan tujuan penelitian ini. Sumber data yang disajikan dari sumber-sumber data yang meliputi data primer dan data skunder.

Metode Analisis Data Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Analisis data secara kualitatif adalah suatu metode analisis data yang berupa kata-kata atau kalimat yang dilakukan dengan menganalisa, mendeskripsikan, menafsirkan, dan menginterpretasikan data hasil liasan atau tulis menurut klasifikasinya dengan tujuan menarik kesimpulan (Moleong 1991).

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan dan PPAT mengenai jual beli hak atas tanah yang terjadi di pemukiman warga Kelurahan Sipedang, beliau menjelaskan bahwa:

“Pihak pembeli tanah yang hanya berdasarkan kwitansi pembayaran harga tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan pendaftaran balik namanya, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan harus

dibuatkan akta PPAT terlebih dahulu. Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk datang bersama-sama menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya mau menanggung beban pajak pembelinya agar balik nama sertifikatnya dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.”

Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi 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 pembeli datang 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 suka rela;
- d) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

“Menurut Satjipto Raharjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. “Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasaan dan kedalamannya.”. “Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya

kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang”.

Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan : “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan

suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadisengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (*asaspacta sun servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut.

Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, hal ini juga ditegaskan oleh Kasubsi Peralihan Hak, Hak Tanggungan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Banjarnegara yang suatu tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.

#### **4. PENUTUP**

##### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan analisis dan pembahasan data, penulis memperoleh kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian perlindungan hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sipedang Kecamatan Banjarnegara Kabupaten

Banjarnegara Praktek jual beli tanah yang dilakukan bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa jual beli tanah harus dibuat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Namun jual beli tanah yang dilakukan di Desa Sipedrang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara tetaplah sah kaarna telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Perlindungan hukum apabila suatu saat terjadi sengketa yang mempermasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah. karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan kesimpulan diatas penulis memberikan saran yang bertujuan untuk kebaikan dan kemajuan masyarakat, khususnya masyarakat Desa Sipedang Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara maka di butuhkan upaya diharapkan kesadaran masyarakat untuk tidak melakukan pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli tanah dengan akta otentik di hadapan notaris/ PPAT

Bagi masyarkat yang belum memiliki sertiefikat tanah untuk segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat. Dimana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang tanah yang sah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pemberian penyuluhan dari pemerintah kepada masyarakat mengenai cara pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah agar meminimalisir adanya praktek jual beli tanah dibawah tangan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Adiriani, Danita. (2013). Skripsi: " *Hambatan dalam Proses Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

*(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung)*”,  
Malang: Universitas Brawijaya.

Dimiyanti, Khusdalifah dan Wardiono, Kelik. (2004). *Metode Penelitian Hukum*,  
Surakarta: Fakultas Hukum UMS.

Efendi, Bachtiar. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan  
Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni.

Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan  
Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta:  
Djambatan.

Moleong, Lexi J. (1991). *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosyda Karya.

Rahardjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Rajagukguk, Erman. (2010). *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*,  
Jakarta:Huma.

Setiawan, R. (1987). *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta,  
Bandung.

Sumardjono, Maria S.W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan  
Implementasi*, Jakarta: Kompas.

Suratman dan Dillah, H. Philips. (2013). *Metode penelitian hukum*, Bandung:  
Alfabeta.