

Masalah jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Analisis kasus perkara no: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks = The problem occurs in a sale-purchase transaction without presence of Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): An analysis case number: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks

Fariana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=111095&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Menurut ketentuan yang berlaku jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata inasih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena dia hanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja sedangkan secara hukum kepemilikan atas tanah tersebut adalah tetap pada penjual.

Penelitian tesis ini adalah penelitian kepustakaan dimana sumber-sumber utamanya diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan. Penelitian ini juga termasuk penelitian eksploratif yaitu penelitian yang bertujuan untuk menngali dan menjelaskan satu gejala atau keadaan tertentu khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dari sudut Pandang hukum, bagaimanakah pengaturan hukum mengenai jual beli tanah dan upaya-upaya apa yang dapat dilakukan agar jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat didaftarkan dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, khususnya jika penjual sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.

Hasil kajian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT adalah dengan mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang berwenang, dengan isi gugatan agar Ketua Pengadilan memutuskan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah dan berdasarkan Keputusan tersebut memberikan kuasa kepada pembeli selaku penggugat untuk bertindak mewakili penjual dan sekaligus bertindak atas rriarnya sendiri selaku pembeli, sehingga jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan akta jual beli PPAT untuk segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

<hr>

According to the applicable law concerning the sale and purchase of a land possession right, the sale-purchase transaction should be conducted before the presence of a notary, who is supposed to make the act stating the legality of the transaction. However, in reality, there are still many transactions happened without conforming to this regulation, the act of which could cause a problem particularly to the purchaser party, since he/she will be considered as possessing the land merely phisically, while legally the right of the possession still belongs to the previous owner.

This thesis is a literature study, the primary sources of which are the literatures attained from various sources. The research at the same time is also categorized as an explorative research, defined as a research which is intended to "dig" in-depth the issue and afterwards explain a phenomenon or a certain condition, in this case regarding the sale-purchase transaction without any notary act. Further elaborated, it is meant to identify the status of such a transaction from the view point of law, the rules concerning the land sale-purchase, as well as the possible efforts to be conducted to ensure that the transaction which had been conducted without a notary act can be registered to make it possess a legal force, particularly in the context in which the seller's residence is no more identified.

The result of this research reveals that such a transaction (a sale-purchase without any notary act) is considered legally as valid, as long as the material requirements are filled. The effort that is possible to be conducted to ensure the one stated above is by suing the Local Court Judge authority, the content of which is a request directed to the Court Judge to decide that the transaction is valid, and based on the decision, the Judge will be supposed to grant a right for the purchaser as a suer to act representing the seller and at the same time him/her self as the purchaser, so that the sale-purchase of the land possession right will be able to be proven by the notary sale-purchase act, and thus will be able to be registered to the local Bureau of Land Affairs.