

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang terkait jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masyarakat Indonesia masih banyak melakukan transaksi jual beli tanah dengan hanya dibuktikan dengan kuitansi, hal tersebut dapat dilihat dari kasus yang terjadi sehingga dapat menimbulkan permasalahan serta memperlambat proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Masyarakat memilih melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang mana prosesnya mudah, cepat selesai dan lebih praktis, sehingga proses jual beli tanah tersebut dianggap telah sah dan mempunyai kekuatan serta kepastian hukum, oleh karena itu banyak masalah hukum yang timbul karena jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya dibuat secara dibawah tangan serta upaya hukum yang harus dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, untuk dapat diproses di Kantor Pertanahan.

Penyusunan skripsi ini menggunakan jenis metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi berbagai buku dan norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan mengkaji ketentuan-ketentuan perundang-undangan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti, yang dimana tahap penelitiannya mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Akibat hukum jika jual beli tanah dilakukan secara dibawah tangan maka tidak akan bisa melakukan peralihan hak atas tanah dikantor pertanahan dengan maksud untuk balik nama pada sertipikat dari penjual kepada pembeli lalu apabila timbul sengketa antara para pihak, maka akta dibawah tangan tersebut tidak menjadi alat bukti yang kuat dan tidak sempurna serta masih sangat bisa disangkal oleh penjual. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli apabila penjual tidak dapat ditemukan keberadaannya guna kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat mengajukan gugatan dan mandaftarkannya ke Panitera Pengadilan yang memiliki kompetensi yaitu melalui peradilan umum (negeri), agar putusan hakim menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan pembeli mempunyai kepastian hukum atas tanah yang sudah dibelinya serta Kantor Pertanahan harus melaksanakan isi putusan pengadilan tersebut dengan cara mendaftarkan sertipikat atas nama penggugat dalam hal ini pembeli.

ABSTRACT

Act No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian states that buying and selling land must be done legally, using land deed officials. Many Indonesian citizens are still using receipts as proof of purchase. This happens very often and can slow down the land registration process at National Land Agency. People choose to do it illegally because it is cheaper than the process which uses land deed officials' documents. Whereas, the legal process is easier, faster, and more practical to do, and it also has a legal certainty. Many problems will arise if the sale is not done by the officials. This research paper aims to find out the legal implications of sales and purchase of land not done by the officials, and how buyers can solve the legal problems that might arise when they register the land at Land Office.

The research method used in this paper is a normative juridical approach, where the legal research is conducted by examining library material and secondary data including books and law norms included in rules and laws, and reviewing the legislation. This is a descriptive analytical research. By descriptive, it means that this research is expected to obtain a detailed and systematic description of the problems studied, in which the research stage collects secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The legal consequence if the sale and purchase of land which is carried out illegally, will be that they will not be able to transfer land certificate rights from the seller to the buyer at the Land Office. Then if a dispute arises between the parties, the deed will not become strong evidence as it is imperfect, and can still be denied by the seller.

Legal remedies can be taken by buyers if the seller is not available for registering the land right transfer rights. They can file a lawsuit and register it with the competent Court Clerk through the general (district) court, so that the judge's decision becomes the basis for the land right transfer, the buyer has legal certainty over the land they have purchased, and the Land Office must carry out the contents of the court's decision by registering a certificate in the name of the plaintiff, in this case is the buyer.