

ABSTRAK

Hukum Tanah Indonesia mengatur jual beli tanah sebagai salah satu bentuk pemindahan hak atas tanah. Menurut hukum nasional syarat jual beli harus memenuhi syarat materiil yakni tanahnya tidak dalam sengketa, dengan persetujuan ahli waris lainnya, terdapat kesepakatan. Namun, dalam praktiknya sering terjadi jual beli dilakukan tanpa akta PPAT seperti dalam kasus di RT 06/ RW 03 Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan jual beli tanah tanpa akta PPAT pada objek tanah harta bersama yang belum dibagi, perlindungan hukum bagi pembeli, dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan menggunakan data sekunder melalui studi kepustakaan terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan melalui wawancara dengan spesifikasi penelitian preskriptif guna menghasilkan data deskriptif analitis. Analisis dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan menarik kesimpulan induktif.

Hasil Penelitian menunjukkan keabsahan jual beli tanpa akta PPAT dalam objek di Kelurahan Wonosari, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang dinilai tidak sah dan dapat dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhi syarat materiil yakni proses jual beli dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Sehingga sahnya jual beli harus dilakukan dengan memenuhi syarat materiil dan hendaknya jual beli dilakukan dengan akta PPAT dan dihadapan PPAT agar dapat diproses pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. Mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam objek penelitian ini, pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum dikarenakan proses jual beli yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur hukum, sehingga apabila jual beli tersebut dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka pembeli mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Mengenai upaya yang dapat dilakukan pembeli dalam objek penelitian ini adalah dengan menyelesaikan permasalahan melalui jalur non-litigasi dengan negosiasi antara pembeli, penjual, dan ahli waris lainnya.

Kata Kunci: *Keabsahan Jual Beli Tanah, Akta PPAT, Perlindungan Hukum, Upaya Hukum.*