

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan atau tanpa akta PPAT sering kali menimbulkan masalah ketika pemilik baru berusaha untuk mengurus proses balik nama sertipikat. Perkara Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 332/Pdt.G/2020/PN Prp adalah salah satu contoh perkara transaksi jual beli tanah dibawah tangan dimana pembeli tidak bisa mengalihkan hak atas tanah dalam prosedur balik nama sertipikat karena keberadaan penjual tidak dapat diketahui, sehingga pembeli melakukan gugatan untuk mendapatkan ketetapan hukum sebagai dasar untuk mendaftarkan pengalihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus penyelesaian perkara jual beli tanah dibawah tangan atau tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk mengetahui kedudukan hukum dari objek jual beli tanah tersebut pada putusan Nomor 332/Pdt.G/2020/PN Prp.

Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif, metode pendekatan ini menyelidiki peraturan dan regulasi hukum saat ini dari sumber yang relevan serta sumber kepustakaan yang mengacu pada konsep, asas hukum, dan teori serta aturan perundang-undangan.

Hasil penelitian bahwa transaksi jual beli tanah tersebut yang dilakukan dibawah tangan tidak dengan akta PPAT dalam Perkara Nomor 332/Pdt.G/2020/PN Prp adalah sah menurut hukum karena memenuhi unsur-unsur dalam syarat materiil jual beli tanah, meskipun dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut tidak memiliki kepastian hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat formil sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedudukan hukum objek jual beli tanah tanpa Akta PPAT adalah sah apabila memenuhi syarat sah jual beli tanah serta tanah yang menjadi objek jual beli beralih kepada pembeli.

Kesimpulan dari penelitian ini ialah bahwa jual beli tanpa akta PPAT adalah sah menurut hukum apabila memenuhi syarat materiil dalam jual beli tanah tersebut

Kata Kunci: *jual beli, dibawah tangan, balik nama*

ABSTRACT

Land transactions conducted under the hand or without a PPAT deed often cause problems when the new owner tries to apply for a transfer of title. Pasir Pengaraian District Court Decision Number 332/Pdt.G/2020/PN Prp is an example of a case of an underhand land sale transaction in which the buyer could not transfer the land rights in the certificate transfer procedure because the seller's whereabouts could not be known, so the buyer filed a lawsuit to obtain legal provisions as a basis for registering the transfer of land rights at the Land Office.

This study aims to determine the judge's consideration in deciding the settlement of land sale and purchase cases under the hands or without a Land Deed Official (PPAT) deed and to determine the legal position of the land sale and purchase object in Decision Number 332/Pdt.G/2020/PN Prp.

This research was conducted with a normative juridical approach method, this approach method investigates current legal rules and regulations from relevant sources as well as literature sources that refer to concepts, legal principles, and theories and statutory regulations.

The result of the research is that the land sale and purchase transaction which is carried out under the hand not with a PPAT Deed in Case Number 332/Pdt.G/2020/PN Prp is valid according to the law because it fulfills the elements in the material requirements of land sale and purchase, although the land sale and purchase under the hand does not have legal certainty because it does not meet the formal requirements in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The legal position of the object of land sale and purchase without a PPAT Deed is valid if it fulfills the legal requirements of land sale and purchase and the land that is the object of sale and purchase is transferred to the buyer.

The conclusion of this research is that the sale and purchase without a PPAT deed is valid according to the law if it fulfills the material requirements in the sale and purchase of the land.

Keywords: *sale and purchase, private deed, title transfer*