

## Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Dibuat Di Hadapan PPAT Dalam Proses Balik Nama (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.G/2020) = Legal certainty and protection for buying and selling land without being made before a PPAT in the process of transferring names (Study of District Court Decision Number 56/Pdt.G/2020)

Muhamad Mahdifa Lazuardi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920520522&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Jual beli Tanah di Indonesia masih sering dilakukan dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Hal ini disebabkan karena kurangnya pengetahuan dalam masyarakat mengenai proses peralihan tanah berdasarkan jual beli yang harus menggunakan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah mengenai keabsahan dari jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Selain itu membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli serta penyelesaiannya untuk melakukan proses balik nama. Hasil analisis dari penelitian ini, jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah tetapi untuk peralihan hak atas tanahnya tidak bisa dilakukan karena untuk peralihan hak atas tanah diperlukan AJB yang dibuat di hadapan PPAT, kemudian terhadap pembeli yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik karena tidak sesuai dengan prosedur jual beli tanah di dalam peraturan perundang-undangan, tetapi apabila pembeli menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara terbuka, tidak sembunyi-sembunyi dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap penguasaan tanah tersebut, maka pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Untuk mengurangi kasus-kasus seperti ini, disarankan kepada Kantor Pertanahan untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang harus dibuktikan dengan akta jual yang dibuat di hadapan PPAT.

.....This thesis examines the process of transfer of name to the sale and purchase of land carried out under the hands that is not in accordance with the Basic Agrarian Law and Government Regulation Number 24 of 1997 in the implementation of buying and selling where the object is land. The problem that will be discussed in this thesis is regarding the legitimacy of buying and selling land that is carried out under the hands. In addition, it discusses legal protection for buyers and the solution for carrying out the transfer of names. The research method that will be used is the normative juridical method using secondary data to analyze the legislation, namely the Civil Code, the Basic Agrarian Law, Government Regulation No. 24/1997, books and articles related to the discussion in this research will also be investigated. The deed of sale and purchase of land made not before the PPAT causes the authenticity requirements of a deed not to be fulfilled so that it does not have strong evidentiary power so that it is difficult to carry out the process of transferring the rights by changing the name, because for the validity of a transfer of land rights, a sale and purchase deed made before the PPAT is required. To reduce cases like this, it is suggested to the Land Office to provide counseling to the public regarding the procedure for transferring land rights through buying and selling which must be proven by a deed of sale made before the PPAT.