

KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM ASPEK PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah (1). Untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan pengaturan jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif perundang-undangan di Indonesia (2). Untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan jual beli tanah di bawah tangan dalam proses pendaftaran khususnya pemindahan hak atas tanah. Adapun issue hukum dalam tesis ini adalah adanya kekaburan norma dikarenakan belum adanya undang-undang khusus yang mengatur tentang jual beli tanah di bawah tangan. Permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini adalah (1). Bagaimana pengaturan akta jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif perundang-undangan di Indonesia (2). Bagaimana kedudukan akta jual beli tanah di bawah tangan dalam proses pendaftaran khususnya pemindahan hak atas tanah? Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yudis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sejarah dan pendekatan kasus yang membahas mengenai bahan hukum primer, sekunder dan tersier serta teknik analisa data dengan mengsystematisasi dan menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan terkait dan bahan-bahan hukum sehingga mendapat jawaban yang benar dan valid atas suatu penelitian. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah : 1) Kekuatan hukum akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik tersebut berdasarkan Perkara dalam Putusan Nomor 633/Pdt.G/2023/PN Sby. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik. Hal ini dibuktikan dengan adanya alat bukti tertulis yang dimajukan oleh pihak yang berperkara, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling membenarkan oleh para pihak. 2). Akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mendapat pengesahan dari Pengadilan Negeri Kota Surabaya, maka penggugat bisa mengajukan proses balik nama Sertipika Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pengganti akta PPAT. Jika dilihat dari kasus diatas jual beli tanah tersebut belum sah karena sesuai yang dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam kasus diatas jual beli tanah tersebut tidak dimungkinkan untuk dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka jual beli tanah dengan akta di bawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap.

Kata kunci : *Kedudukan, Akta Jual Beli Tanah, di Bawah Tangan.*