

THESIS

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DISAHKAN OLEH NOTARIS DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG SULAWESI SELATAN.

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Pascasarjana Universitas Andalas



OLEH
JODIE ANGELIA RULLY, S.H.
NIM. 2020122037

PEMBIMBING

- 1. Prof. Dr. Ismansyah S.H., M.H.**
- 2. Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn.**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DISAHKAN OLEH NOTARIS DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG SULAWESI SELATAN

(Jodie Angelia Rully, 2020122037, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 128 halaman, 2023)

ABSTRAK

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Seluruh peralihan tersebut kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kondisi tanah yang ingin diperjual belikan belum memiliki sertifikat maka, proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal ini tidak dapat dilakukan. Saat ini banyak dilakukan proses jual beli tanah, tidak melalui PPAT, namun jual beli dilakukan dengan akta dibawah tangan oleh para pihak. Untuk memperkuat pembuktian dari akta dibawah tangan, Pasal 1874 KUHPerdata telah mengatur mengenai pengesahan akta di bawah tangan sebagai bentuk penguatan akta-akta dibawah tangan oleh notaris. Oleh sebab itu diangkatlah penelitian ini dengan pokok permasalahan yaitu mengapa masyarakat di kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris dan bagaimana kepastian hukum dari akta jual beli tanah di bawah tangan yang telah dilegalisasi oleh notaris. Maka untuk itu digunakanlah penelitian yuridis empiris. Dimana penelitian hukum empiris ini didasarkan pada kenyataan di lapangan atau melalui observasi (pengamatan) langsung sehingga didapatilah bahwa alasan masyarakat di Kabupaten Sidenreng Rappang memilih untuk melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris adalah karena kondisi objek jual beli tersebut belum bersertifikat, jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan oleh notaris dirasa lebih mudah, cepat dan biayanya lebih terjangkau, dan jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan yang disahkan notaris dianggap cukup memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Pengesahan oleh notaris terhadap akta dibawah tangan tersebut akan menjamin bahwa benar para pihak tersebut yang bertanda tangan, dan bahwa memang benar akta di bawah tangan tersebut di tanda tangani di tanggal tersebut. Akibat hukum dalam pembuktian di pengadilan akta di bawah tangan yang telah disahkan dapat memberi pembuktian yang sempurna apabila tidak disangkal oleh pihak yang berperkara.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Akta Di Bawah Tangan, Pengesahan Akta, Notaris.

**LEGAL SECURITY OF FOR THE SALE AND BUYING OF LAND UNDER THE HANDS
LEGALIZED BY A NOTARY PUBLIC IN THE DISTRICT OF SIDENRENG RAPPANG,
SOUTH SULAWESI**

*(Jodie Angelia Rully, 2020122037, Master of Notary Affairs, Faculty of Law, Andalas
University, 128 pages, 2023)*

ABSTRACT

Article 37(1) of PP No. 24 of 1997 on Land Registration explains that the transfer of land rights can be made by means of transfer of rights such as purchase and sale, exchange, grants, auctions, inheritance, transfer of rights due to merger or consolidation and other transfers of rights. All these transfers, except for auctions, can only be registered if they are evidenced by a deed issued by the PPAT. If the land that you are buying and selling does not have a deed, the process of transfer of rights under the provisions of this article cannot be carried out. At present, there is a lot of buying and selling of land, not through a PPAT, but buying and selling is carried out under private deed by the parties. In order to strengthen the evidence of secret deeds, Article 1874 of the Civil Code regulates the ratification of secret deeds as a form of strengthening secret deeds by a notary. Therefore, this research was raised with the main problem, namely why the people in Sidenreng Rappang district chose to buy and sell land with private deed legalized by a notary and how legal certainty is from the deed of buying and selling land under the hand that has been legalized by a notary. Thus, we use empirical juridical research. Where this empirical legal research is based on the reality in the field or through direct observation, so it is found the reason why people in Sidenreng Rappang Regency choose to buy and sell land with private deed legalized by a notary is because the condition of the object of sale and purchase is not yet certified. Buying and selling land with private deed legalized by a notary is considered easier, faster and more affordable, and is considered sufficient to provide legal protection for the parties. A notary's ratification of the deed under the hand will guarantee that it is true that the parties signed it, and that it is true that the underhanded deed was signed on that date. Legal consequences in proving in court a legalized private deed can provide perfect proof if it is not denied by the litigants.

Keywords: *Sale and Purchase of Land, Private Deed, Ratification of The Deed, Notary Public.*

