TESIS

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA

(Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kab.Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat)

Diajukan Guna Melengkapi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Andalas

OLEH :

DELIANI PERMATA SARI

1820123012

Pembimbing ;

DR. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H

DR. Hengki Andora, S.H., LL.M

PROGRAM MAGISTER KENOTARITAN

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2021

Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya
(Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat)

(Deliani Permata Sari, 1820123012, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 158 Halaman, Tahun 2021)

ABSTRAK

Setiap transaksi jual beli hak atas tanah, menurut UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, dengan alat bukti akta otentik. Kenyataannya di tengah masyarakat masih terdapat proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan atas dasar saling mempercayai antara penjual dan pembeli. Alat bukti transaksi yang digunakan hanya berupa akta dibawah tangan, yang ditandatangani oleh dua orang saksi serta diketahui oleh KAN dan Wali Nagari setempat. Fenomena praktik jual beli tanah seperti itu, masih acap kali terjadi di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar.

Penelitian ini mengajukan Rumusan Masalah, Yaitu : (1) Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar? (2) Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli dibawah tangan? (3) Apakah akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang perolehan tanahnya melalui jual beli dibawah tangan?. Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif yang didukung oleh pendekatan Yuridis Empiris (Sosiologis), guna melihat pelaksanaan jual beli dibawah tangan dan akibat hukumnya bagi pembeli.

Hasil Penelitian ialah: (1) Alasan masyarakat masih melakukan jual beli yang perolehan tanahnya secara dibawah tangan, dikarenakan: jual beli tanah sesuai menurut hukum adat; tidak berbelit-belit, prosesnya cepat, dengan biaya murah, dan masih ada masyarakat yang tidak tahu bahwa jual beli tanah harus dengan akta otentik dihadapan PPAT. (2) Proses pelaksanaan jual beli tanah secara dibawah tangan, yaitu dimulai dengan persiapan penjual dan pembeli; Pelaksanaan jual beli di Kantor KAN yang dihadiri oleh para pihak, penghulu suku, para saksi, para batas sepadan, jika semua sudah sepakat secara bulat dan utuh, maka dilakukan ijab qabul penjual dan pembeli yang diikuti ijab qabul oleh mamak suku penjual dan pembeli; Baru kemudian dibuatkan Surat Keterangan jual Beli Tanah, terakhir dilakukan penandatanganan surat jual beli oleh semua yang terkait dan registrasi oleh Sekretariat KAN. (3) Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan ialah jual belinya sah menurut hukum, kekuatan pembuktian surat jual beli dibawah tangan lemah, karena terbuka peluang untuk disangkal dan surat jual beli dibawahtangan itu tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Kata Kunci : Jual Beli, Dibawah Tangan, Akibat Hukum.