

ABSTRAK

Berdasarkan ketentuan yang berlaku Jual Beli Hak atas tanah harus lah dilakukan dihadapan PPAT. Akan tetapi Dalam kehidupan masyarakat masih Banyak yang melakukan Jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT. Hal demikian tentulah merugikan bagi pihak pembeli, karena Dia hanya menguasai secara fisik saja sedangkan di dalam hukum kepemilikan masih atas nama penjual. Misalnya putusan pengadilan kabupaten Mataram No. 72/Pdt.G/2013/PN.Mtr Antara penggugat (I gusti ngurah jelantik) dan tergugat (Sri rahmi). Dimana putusan tersebut Sudah dikeluarkan oleh pengadilan dan Sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang menjadi permasalahan yaitu ketika penggugat ingin membalik nama sertifikat atas nama dirinya Akan tetapi tergugat Sudah tidak diketahui lagi tempat tinggal nya. Penelitian ini menggunakan metode normatif atau *doctrinal*. Adapun pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan undang-undang (*state approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli bisa membalik nama sertifikat dengan dasar putusan pengadilan sesuai dengan pasal 55 PP No. 24 tahun 1997, selanjutnya setelah ditandatangani akta PPAT tersebut penggugat dapat melakukan proses pengalihan Hak, dengan melalui prosedur Sama dengan proses balik nama pada umum nya sesuai dengan pasal 37 PP No. 24 tahun 1997. Kemudian penggugat bisa menerbitkan sertifikat Hak atas tanah yang Dari atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat.

Kata kunci : Jual beli tanah, putusan pengadilan, penerbitan sertifikat

ABSTRACT

Under the prevailing provisions of Sale and Purchase Rights of land must be made before the PPA. However, in the community life there are still many doer who sell and buy land without involving PPAT. This is certainly detrimental to the buyer, because he only controls physically only while in the law of ownership is still on behalf of the seller. For example the court decision of Mataram regency no. 72 / Pdt.G / 2013 / PN.Mtr Between the plaintiff (I GustiNgurahJelantik) and the defendant (Sri Rahmi). Where the verdict has been issued by the court and already has permanent legal force. The problem is when the plaintiff wants to reverse the name of the certificate on his behalf but the defendant is no longer known where he lives. This research uses normative or doctrinal method. The approach taken is the approach of law (*state approach*) and case approach (*case approach*). The results show that the buyer can reverse the name of the certificate on the basis of court decision in accordance with article 55 of PP. 24 year 1997, after the PPAT deed is signed, the plaintiff can make the process of transferring the right, by going through the same procedure with the process behind the name generally in accordance with Article 37 PP. 24, 1997. Then the plaintiff may issue a title certificate of land from the name of the defendant on behalf of the plaintiff.

Keywords: buying and selling land, court decision, certificate issuance

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERSETUJUAN	II
HALAMAN PENGESAHAN.....	III
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	IV
MOTTO	V
LEMBAR PERSEMBAHAN	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
ABSTRAK	IX
ABSTRAC.....	X
DAFTAR ISI.....	XI
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan	6
1.4. manfaat.....	6
1.4.1. manfaat secara praktis.....	6
1.4.2. manfaat secara teoritis	7
1.5. Keaslian	7
1.6. Metode Penelitian	8
1.6.1. jenis penelitian	8
1.6.2. metode pendekatan	9
1.6.3. bahan hukum penelitian	10
1.6.4. analisis bahan hukum	11
BAB II PERLIDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS JUAL BELI TANAH DALAM RANGKA PENERBITAN SERTIFIKAT TANPA AKTA PPAT	
2.1. Tinjauan umum tentang jual beli pada umumnya.....	2
2.1.1. pengertian jual beli menurut hukum perdata (BW).....	12

2.1.2. jual beli tanah menurut UUPA	15
2.1.3. tata cara jual beli tanah	16
2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat Akta jual beli tanah	19
2.2.1. fungsi akta jual beli tanah	20
2.2.2. fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT	25
2.3. Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah dan beberapa masalah dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah	26
2.3.1. kepastian hukum hak atas tanah dalam pendaftaran tanah.....	26
2.3.2. penerbitan sertifikat berdasarkan alas hak dibawah tangan ...	28
2.3.3. beberapa kendala penerbitan sertifikat hak atas tanah	32
BAB III ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NO. 72/PDT.G/2013/PN.MTR MENGENAI JUAL BELI TANAH DALAM RANGKA PENERBITAN SERTIFIKAT TANPA AKTA PPAT	
3.1. Posisi Kasus	37
3.2. Dasar Penerbitan Sertifikat sesuai dengan Putusan No. 72/Pdt.G/2013/PN.MTR.....	43
3.3. Upaya penyelesaian Penerbitan Sertifikat sesuai Putusan No. 72/Pdt.G/2013/PN.MTR dan PP No. 24 tahun 1997.....	55
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	73
4.2 Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	