

# **KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**Nama : Najla Auliya U Fathi**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**Pembimbing : Dr. Haji Raden Ibnu Arly, S.H., M.Kn.**

## **ABSTRAK**

Penelitian terkait keabsahan peralihan hak milik tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, dengan membahas permasalahan apakah Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dibuktikan dengan akta peralihan hak atas tanah dibuat di hadapan PPAT, apa langkah hukum pembeli bidang tanah yang terdaftar dilakukan dengan akta di bawah tangan untuk mendapatkan bukti sertipikat. Penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, diperoleh kesimpulan: Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dibuktikan dengan akta peralihan hak atas tanah dibuat di hadapan PPAT, bahwa muara pendaftaran pertanahan merupakan tugas dan wewenang Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bekerjasama dengan PPAT dalam hal peralihan hak atas tanah sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, baik hak atas tanah yang telah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan kwitansi tanpa pembayaran harga pembelian, tidak dapat digunakan baik untuk menghadap PPAT agar dibuatkan akta jual beli maupun ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama. Langkah hukum pembeli bidang tanah yang terdaftar dilakukan dengan akta di bawah tangan untuk mendapatkan bukti sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum sebagaimana Pasal 19 ayat (1) UUPA, mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftarkan untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

**Kata Kunci: keabsahan, peralihan hak milik tanpa akta jual beli**

**THE VALIDITY OF THE TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS WITHOUT A SALE  
AND PURCHASE DEED MADE BY THE LAND DEED OFFICIAL**

***Name : Najla Auliya U Fathi***

***Study Program : Magister Kenotariatan***

***Mentor : Dr. Haji Raden Ibnu Arly, S.H., M.Kn.***

**ABSTRACT**

*Research related to the validity of the transfer of ownership rights without a sale and purchase deed made by the land deed official, by discussing the issue of whether the Head of the Land Office can register the transfer of ownership rights to land through sale and purchase as evidenced by a deed of transfer of land rights made before the PPAT, whether The legal step for buyers of registered land plots is to take a private deed to obtain proof of certificate. Research using a normative juridical approach, concluded: The Head of the Land Office can register the transfer of ownership rights to land through buying and selling as evidenced by a deed of transfer of land rights made before the PPAT, that the purpose of land registration is the duty and authority of the Land Office. The Head of the Land Office registers land rights to ensure legal certainty in collaboration with PPAT in the case of transfer of land rights as stated in Article 37 paragraph (1) PP No. 24 of 1997, both registered and unregistered land rights. Buying and selling land rights which is only proven by a receipt without payment of the purchase price, cannot be used either to go to the PPAT to have a sale and purchase deed drawn up or to the Land Office for the purposes of Bali Nama. The legal steps taken by buyers of registered land plots are to obtain a private deed to obtain proof of certificate as a guarantee of legal certainty as stated in Article 19 paragraph (1) UUPA, to file a lawsuit in court as stated in Article 55 PP No. 24 of 1997, that the Court Registrar is obliged to notify the Head of the Land Office regarding the contents of all court decisions that have obtained permanent legal force and the decision of the Head of the Court which results in changes to the data regarding land parcels that have been registered to be recorded in the relevant land book and wherever possible on the certificate and other lists.*

***Keywords: validity, transfer of ownership rights without a sale and purchase deed***