

## ABSTRAKSI

### KEKUATAN HAK ATAS TANAH YANG DIALIHKAN DENGAN PERJANJIAN JUAL-BELI DILUAR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

*(Study Kasus : Desa Tebing Linggahara Kecamatan Bilah Barat*

*Kabupaten Labuhan Batu Rantau Prapat).*

Oleh : Syarif Husin Siregar

Nim : 93. 840. 0080

Bidang Hukum Keperdataan

Dalam perkembangan dan kemajuan pada saat sekarang ini tanah adalah merupakan hal yang sangat penting, sehingga manusia berlomba-lomba untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi tidak tertutup kemungkinan bagi manusia untuk mengalihkannya baik secara jual beli maupun dengan cara lainnya.

Jual beli dalam hal ini adalah menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan pembeli. Istilah kedua-duanya ini adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertimbal balik tersebut. Istilah tersebut sebenarnya sangat mudah diterjemahkan, bahkan hal ini sangat sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat sekarang ini. Yang menjadi hal yang paling utama dan pelaksanaan perjanjian jual beli adalah merupakan perihal pembayaran dan penyerahan (levering) dari barang yang diperjual belikan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yaitu study kepustakaan dan studi lapangan. Study kepustakaan penulis lakukan dengan mempelajari dan menelusuri bahan-bahan yang bersifat teoris ilmiah. Study lapangan penulis lakukan dengan melakukan penelitian dan wawancara Desa Tebing Linggahara Kecamatan Bilah Barat Kabupaten Labuhan Batu Rantau Prapat.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan maka penulis dapat memberikan kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diluar pejabat pembuat akta tanah pada dasarnya merupakan suatu perbuatan pemindahan hak kepemilikan atas sebidang tanah dari pemilik (penjual) kepada si pembeli dimana pelaksanaan tidak

dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Didalam perjanjian jual beli hak atas tanah diluar pejabat pembuat akta tanah akan terwujud apabila kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli telah menyepakati hal-hal sebagai berikut :
  - Adanya kesepakatan mereka tentang objek tersebut yaitu tanah.
  - Adanya kesepakatan subjek artinya bahwa pihak penjual telah setuju atau sepakat bahwa tidak ada keberatan atas tanah (objek) yang dijualnya terhadap penjual tersebut.
  - Adanya kesepakatan harga

Setelah kedua belah pihak sepakat terhadap unsur-unsur diatas maka peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli sudah dapat dilaksanakan.

3. Adapun yang menjadi hambatan-hambatan atau kendala-kendala didalam peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- Kurang percayanya pihak pembeli terhadap si penjual sehingga pembeli melakukan penyelidikan terhadap sejarah tanah tersebut.
- Adanya penarikan kesepakatan terhadap objek jual beli tersebut yang pada umumnya dilakukan oleh pihak pembeli setelah pembayaran belum dilunasi
- Setelah terjadinya kesepakatan tentang jual beli tersebut pihak pembeli meminta agar tanah tersebut didaftarkan kepada pejabat yang berwenang, baru dilakukan pengalihan hak atas tanah tersebut, sehingga pihak penjual merasa berat untuk melaksanakan hal tersebut sehingga kadang kala terjadi pengembalian uang terhadap pembeli.

4. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli diluar pejabat pembuat akta tanah menurut Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 adalah tidak memiliki kekuatan bagi pemilik terhadap hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini dikarenakan karena perjanjian tanpa pejabat pembuat akta tanah (jual beli dibawah tangan) tidak sesuai dengan peraturan peralihan hak atas tanah.

Dengan membenarkan gambaran diatas maka penulis sangat berharap kepada instansi yang berwenang dibidang pertanahan agar dapat kiranya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat dalam bentuk penerangan – penerangan tentang bagaimana sebenarnya pelaksanaan jual beli hak atas tanah ini serta bagaimana syarat-syarat yang harus dipenuhi serta apa gunanya serta kepada masyarakat luas hendaknya kalau ingin melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah kiranya mendatangi pejabat Kantor

pertanahan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdekat untuk mendapatkan informasi yang sebenarnya tentang pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah, baik syarat-syarat maupun hal-hal lain yang diperlukan.

