

ABSTARKSI

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah dalam kehidupannya. Kebutuhan atas tanah yang tinggi terkadang membuat manusia membeli suatu tanah yang mana tanah tersebut bahkan belum bersertifikat. Maka dari itu, sangat perlu untuk dilakukan analisis atas bagaimana jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam praktiknya yang mengambil Studi Kasus di salah satu Kantor PPAT Kota Semarang dan permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana solusinya.

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif serta pendekatan yuridis sosiologis yang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum secara riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya ataupun terjun langsung ke lapangan.

Hasil penelitian tersebut, terkait dengan jual beli tanah yang belum bersertifikat pada hakikatnya merupakan suatu hal yang sah sebagaimana ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara tetapi sebaiknya dalam pelaksanaan jual beli tanah khususnya pada tanah yang belum bersertifikat akan lebih baik jika melibatkan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Dimana bilamana melibatkan peran PPAT maka untuk tanah yang belum bersertifikat harus menggunakan akta hal ini mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA jika jual beli terjadi sebelum tahun 1997 boleh tanpa menggunakan akta tetapi jika terjadi sesudah tahun 1997 sampai sekarang harus menggunakan Akta Jual Beli atau Akta Hibah atau Akta Waris. Permasalah jual beli tanah juga bukanlah suatu hal yang bisa dihindari walaupun telah adanya PPAT, contoh nyatanya yaitu sengketa kepemilikan tanah, karena adanya double kepemilikan tanah. Dari contoh nyata permasalahan tersebut solusi yang dapat dilakukan yaitu berupa pengajuan permohonan pengurusan sertifikat ke Kantor Pertanahan Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Jual-Beli, Tanah, Belum Bersertifikat

ABSTARCT

Soil is very closely related to human life. Everyone needs land in their life. The need for high land sometimes makes people buy land where the land is not even certified. Therefore, it is very necessary to analyze how the sale and purchase of land that has not been certified in practice takes a Case Study at one of the PPAT Offices in Semarang City and the problems of buying and selling land that has not been certified and how to solve it.

This research was carried out using qualitative research methods and a sociological juridical approach which is an approach that is carried out by identifying real and functional laws in real life systems. The sociological juridical approach emphasizes research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to the object or going directly to the field.

The results of the study, related to the sale and purchase of land that have not been certified, are essentially legal matters as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, but it is preferably in the implementation of buying and selling land, especially on land that has not been certified, it would be better if it involved the Land Deed Making Officer. Where when it involves the role of PPAT, land that has not been certified must use a deed, this refers to the Basic Agrarian Law or UUPA, if the sale and purchase occurred before 1997, it may be possible without using a deed but if it occurs after 1997 until now, it must use a Sale and Purchase Deed or Deed of Grant or Deed of Inheritance. The problem of buying and selling land is also not something that can be avoided even though there is PPAT, a real example is land ownership disputes, due to double land ownership. From real examples of these problems, the solution that can be done is in the form of submitting an application for certificate processing to the Land Office as per Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

Keywords: *Buying and Selling, Land, Not yet Certified*