

**IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
BERSERTIFIKAT YANG DIBUAT TANPA AKTA PPAT (STUDI PUTUSAN
NOMOR 195/PDT.G/2020/PN. MTR)**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

EGI SAFITRI

D1A018083

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2022**

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
BERSERTIFIKAT YANG DIBUAT TANPA AKTA PPAT (STUDI PUTUSAN
NOMOR 195/PDT.G/2020/PN. MTR)**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

**EGI SAFITRI
D1A018083**

Menyetujui

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Arba", written over a white background.

Prof. Dr. H. Arba, SH., M.Hum.
NIP: 19621231 198903 1 018

**IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
BERSERTIFIKAT YANG DIBUAT TANPA AKTA PPAT (STUDI PUTUSAN
NOMOR 195/PDT.G/2020/PN. MTR)**

**EGI SAFITRI
D1A018095**

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi hukum perjanjian jual beli tanah bersertipikat tanpa akta PPAT dan Bagaimana proses permohonan balik nama terhadap tanah bersertipikat obyek jual beli tanpa akta PPAT dan penjual tidak diketahui keberadaanya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus . Hasil penelitian menunjukkan bahwa implikasi atau akibat hukum perjanjian jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan tetaplah sah secara materil sesuai dengan UUPA yakni terang, tunai dan riil. Namun untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau proses balik nama sertipikat dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dijadikan dasar oleh pembeli untuk proses balik nama sertipikat.

Kata Kunci: jual beli tanah bersertipikat tanpa akta PPAT

***THE LEGAL IMPLICATION OF THE PURCHASE AND SALE AGREEMENT OF
CERTIFIED LAND RIGHTS WITHOUT PPAT DEED
(Study in the Court Decision Number 195/Pdt.G/2020/Pn. Mtr)***

ABSTRACT

This study's purpose is to find out the legal implications of land purchase and sale agreements with a certificate without a PPAT deed and how is the process of transferring the change name of the land certificate in the sale and purchase object agreement without a PPAT deed and the seller are unknown. This research is normative legal research using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach. The results of the study show that the implications or legal consequences of the sale and purchase agreement of land rights underhand is materially valid under the BAL (Basic Agrarian Law), fulfilling the three elements namely clear, cash, and real. However, registering the transfer of land rights or the process of transferring the name of the certificate can be done based on a court decision final and binding to be used as a basis by the buyer for the process of changing the name of the land certificate.

Keywords: *sale and purchase of land certified without a PPAT deed*

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu bagian permukaan bumi yang sangat penting dan diperlukan oleh manusia tidak hanya penting dalam kehidupan bahkan meninggal pun manusia memerlukan sebidang tanah. Dalam kalangan masyarakat Indonesia tanah merupakan sarana pengikat dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Jumlah masyarakat atau penduduk Indonesia yang semakin meningkat maka kebutuhan atas tanah juga semakin bertambah sehingga manusia selalu berusaha untuk mendapatkan tanah dengan cara melakukan transaksi jual beli tanah.

Pemerintah telah mengeluarkan undang-undang yang mengatur mengenai agrarian yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. “UUPA merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.”¹

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal lainnya penggunaan istilah jual beli tidak ditemukan karena semenjak diundangkannya UUPA. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Pendaftaran tanah juga berlaku bagi pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum seperti proses balik nama sertipikat tanah (peralihan hak) dalam

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal. 72-73

kaitan jual beli tanah. Proses balik nama sertipikat tanah harus dilakukan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum seperti peralihan hak atau proses balik nama sertipikat tanah harus dilakukan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Akta jual beli merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah “pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik”²

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: 1) Bagaimana bentuk perlindungan hukum perjanjian kontrak kerja antara karyawan pada perum damri kota mataram? 2) Apa saja faktor yang mempengaruhi pelaksanaan perlindungan hukum perjanjian kerja antara karyawan pada perum damri kota mataram?. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk Untuk menjelaskan dan mengetahui bentuk perlindungan perlindungan hukum perjanjian kontrak kerja antara karyawan pada perum damri kota mataram dan untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan perlindungan hukum perjanjian kontrak kerja antara karyawan pada perum damri kota mataram. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan para pembaca pada umumnya, pengetahuan tentang perlindungan hukum

² Ade Kurniadi, *Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Adminstrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat*, (Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta), 2016, Hlm.3

terhadap perjanjian kontrak kerja terhadap karyawan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Sumber data dalam penelitian ini adalah bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik kepustakaan dan teknik lapangan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif

II. PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibuat Tanpa Akta PPAT (Studi Putusan No 195/Pdt.G/2020/Pn Mtr)

1. Kasus Posisi

Salah satu sengketa yang timbul dari jual beli hak atas tanah yang telah diputuskan oleh pengadilan adalah putusan pengadilan negeri mataram nomor: 195/Pdt.G/2020/PN.Mtr: pada kasus mengenai jual beli tanah bersertipikat secara dibawah tangan, dimana Penggugat yaitu Safa Marwah dan para Tergugat telah terjadi Jual beli atas sebidang tanah tersebut dengan Harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 08 Septemeber 2010, maka tergugat menyerahkan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat serta sebuah sertifikat Hak Milik Nomor kepemilikan Hak Milik Nomor 2523/Desa lembar, dengan Surat Ukur tertanggal 22 Oktober 2009, nomor 02433/Lembar/2009, dengan luas 325 M2 (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) didalam sertifikat tercatat atas nama HAJI RADEN RAHMATULLAH sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga untuk keabsaan atas jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dibuatkan surat Pernyataan Jual beli dibawah Tangan yang diketahui dan ditanda tangani oleh Pejabat Pemerintah yaitu kepala Desa Persiapan Lembar Selatan Regno. 07/pem/2010, tertanggal 20-09-2010;

Di dalam surat pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan tersebut Tergugat selaku Pihak pertama/Penjual dan Penggugat selaku Pihak Kedua/ Pembeli

sebagaimana dalam pernyataan tersebut pihak pertama menyatakan telah menjual kepada pihak kedua sebidang tanah Pekarangan seluas 325 M² (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), sertifikat No. 23.0.04.1.02523 atau sertifikat Nomor 2523/ Desa Lembar, Kotak B.3 yang terletak di Dusun Puyahan, Desa Lembar Selatan, Kecamatan Lembar, Kabupaten Lombok Barat.

Untuk menyelesaikan Adminitrasi dan menghadap ke PPAT untuk proses balik nama atas sertifikat tanah dan bangunan tersebut tergugat berjanji akan datang menemui Penggugat untuk menanda tangani Akta Jual beli berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat biaya-biaya yang timbul untuk proses balik nama terhadap jual beli tersebut ditanggung oleh Penggugat, sehingga pada saat itu Penggugat belum memiliki biaya, maka Penggugat menunggu dulu untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah tersebut;

Setelah tergugat menjual serta menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat atas tanah tersebut, Penggugat hilang komunikasi dengan Tergugat untuk menghadap kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Hal melakukan proses balik nama atas sertifikat, namun Penggugat tetap berusaha untuk tetap mencari informasi tentang keberadaan tempat tinggal tergugat hingga sekarang;

Dikarenakan tidak diketahui lagi tempat tinggal dan keberadaan Tergugat, maka Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Lombok Barat, maka dari itu penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat memutuskan bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah atas sebidang tanah tersebut di Kantor

Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam surat pernyataan jual beli dibawah tangan, diketahui dan di tandatangani oleh pejabat pemerintah yaitu kepala Desa

2. Putusan Hakim

-----mengadili-----

- a. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
- b. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
- c. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan Surat Pernyataan Jual Beli diketahui dan ditandatangani oleh Pejabat Pemerintah yaitu Kepala Desa Persiapan Lembar Selatan Regno. 07/pem/2010 tertanggal 20 September 2010;
- d. Menyatakan Pembeli/Penggugat adalah pembeli yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2523/Desa Lembar, dengan Surat Ukur tertanggal 22 Oktober 2009, nomor 02433/Lembar/2009, dengan luas 325 M2 (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) didalam sertifikat tercatat atas nama HAJI RADEN RAHMATULLAH;
- e. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar Pembeli/Penggugat untuk melakukan proses permohonan balik nama untuk atas nama diri sendiri atas Sertifikat Hak Milik No. 2523/Desa Lembar, dengan Surat Ukur tertanggal 22 Oktober 2009, nomor 02433/Lembar/2009, dengan luas 325 M2 (tiga ratus dua puluh lima

meter persegi) didalam sertifikat tercatat atas nama HAJI RADEN RAHMATULLAH di Kantor Pertanahan Lombok Barat;

- f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.049.000,00 (dua juta empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

3. Analisis putusan hakim

Berdasarkan penjabaran kasus posisi dan pertimbangan hakim diatas, penggugat yang dalam hal ini adalah Safa Marwati tidak dapat melakukan pendaftaran atas tanah yang sudah dibeli secara sah menurut hukum dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT. Sedangkan, berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli baru dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Bahwa pada kenyataannya, jual beli antara penggugat dan tergugat dilakukan dibawah tangan dan sudah seyogyanya kedua belah menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli yang nantinya akan dijadikan dasar permohonan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Bahwa dalam kasus ini, keberadaan tergugat tidak diketahui sehingga pembuatan akta jual beli terhambat karena pembuatan akta jual beli tidak bisa dilangsungkan tanpa kehadiran kedua belah pihak. Maka dalam bagian ini akan penulis jabarkan analisis hukum terkait proses peralihan hak atas tanah bagi pembeli beritikad baik yang dilakukan di bawah tangan dalam hal penjual tidak diketahui keberadaannya.

Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, walaupun jual beli antara penggugat dan tergugat tidak didasarkan oleh akta otentik, bukan berarti peralihan

hak kepemilikan yang telah dilakukan tersebut menjadi tidak sah. Jual beli tanah memiliki kekhususan sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah nasional kita adalah tunduk pada hukum adat, sehingga jual beli tanah yang dilakukan harus sesuai dengan hukum adat.

Perbuatan jual beli dibawah tangan pada kasus yang diteliti, meskipun belum lengkap sesuai dengan ketentuan UUPA, namun sebagian besar perbuatan hukum tersebut telah memenuhi syarat yakni terang, tunai dan riil.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai yang berarti sebagai berikut:³

a. Terang

Terang artinya jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya pula sebagai pihak yang menanggung bahwa jua beli tersebut tidak melanggar hukum atau dalam halnya sekarang maka jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang.

b. Tunai

Tunai artinya jual beli tersebut harus dibayarkan baik sepenuhnya atau sebagian pada saat transaksi jual beli dilaksanakan. Tunai disini bukan berarti pelunasan harus dilaksanakan pada saat itu juga. Tetapi, walaupun dibayar sebagian, menurut hukum pembayaran dianggap telah memenuhi unsur tunai selama pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan. Pada saat itu, jual beli dianggap telah selesai menurut hukum.

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta Rajawali, 1989, Hlm. 16

4. Implikasi hukum hukum perjanjian jual beli tanah bersertipikat yang dibuat tanpa akta ppat (studi putusan no 195/pdt.g/2020/pn. Mtr)

Implikasi hukum dari kasus yang diteliti ini tentang jual beli tanah bersertipikat yang dibuat tanpa akta PPAT yang dilakukan oleh tergugat dan penggugat menurut Putusan Pengadilan no 195/pdt.g/2020/pn. Mtr dianggap SAH, karena surat perjanjian jual beli tanah tersebut sudah ditandatangani oleh pejabat pemerintah yaitu kepala desa lembar selatan. Dan jual beli tersebut sudah ada kesepakatan dari tergugat dan penggugat, serta harga dari barang yang sudah disepakati telah dibayar lunas oleh penggugat.

B. Proses Permohonan Balik Nama Terhadap Tanah Bersertipikat Obyek Jual Beli Tanpa Akta PPAT Dan Penjual Tidak Diketahui Keberadaanya

1. Proses Balik Nama Sertipikat tanah Tanpa Akta PPAT

Balik nama merupakan perpindahahan hak milik atau peristiwa jual beli. Proses balik nama dilakukan di hadapan PPAT setelah adanya transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. “Untuk pendaftaran balik nama dilaksanakan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sertempat sesuai keberadaan tanah yang dijual. Selanjutnya dilakukan pencoretan nama pemilik tanah sebelumnya diganti pemilik tanah yang baru.⁴

Terkait permasalahan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT

⁴ Muchamad Satria Endriana, Widhi Handoko, *Balik Nama Sertipikt Hak Milik Atas Tanah Dalm Jual Beli Tanah Dikantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*, Jurnal Notarius, Vol 15, No 1 (2022), Hal. 210

proses penyelesaiannya juga dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui cara hukum (litigasi) maupun non hukum (non litigasi) berikut merupakan cara penyelesaiannya.

a. Penyelesaian Melalui Jalur Non Hukum (Non Litigasi)

penyelesaian dengan cara non litigasi dilakukan dengan cara, melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT. yaitu pembeli mengajak penjual untuk datang dihadapan PPAT dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang dihadapan PPAT, namun hal ini akan sulit dilakukan apabila penjual atau ahli waris dari penjual tidak mau melakukan jual beli dihadapan PPAT. Cara non litigasi lainnya adalah dengan jalan negosiasi dan mediasi .

b. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum (Litigasi)

Penyelesaian dengan cara litigasi dapat dilakukan ketika pihak penjual atau ahli warisnya tidak bersedia membuat akta jual beli dihadapan PPAT ataupun ketika pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya seperti dalam kasus Perkara Register No. 195/Pdt.G/2020/PN. mtr yang dianalisis dalam penelitian ini. Penyelesaian dapat dilakukan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Perbuatan

melawan hukum ini timbul dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli.

Putusan pengadilan bisa dijadikan dasar untuk balik nama sertipikat, hal ini bisa dilihat dalam pasal 37 ayat (2) pp no 24 tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

2. Implikasi Hukum Balik Nama Tanpa Akta PPAT Dan Pejual Tidak Diketahui Keberadaanya

Penjual dalam kasus yang diteliti ini ternyata tidak lagi dapat dicari keberadaanya, demikian juga wakilnya yang sah. Keadaan ini dapat mengakibatkan satu-satunya jalan untuk menyelesaikan proses balik nama harus menggunakan gugatan dan keputusan pengadilan. Gugatan dapat diajukan ditempat kedudukan atau alamat terakhir penjual diketahui dalam hal ini alamat yang tercantum dalam Sertipikat Hak milik (SHM) yang masih atas nama penjual yang kebetulan berkedudukan sama dengan lokasi tanah yang di jualbelikan secara bawah tangan dan masuk ke dalam wilayah Kabupaten Lombok Barat yang merupakan kompetensi Pengadilan Negeri Mataram, yang beralamat di jalan Langko No.68A, Pejeruk Kecamatan Ampenan, Kota Mataram.

Pembeli melalui kuasa hukum insidenstilnya mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri mataram dengan menyertakan dokumen yang ada yakni sertipikat hak milik yang telah dikuasainya dan kwitansi pembayaran. Untuk memperkuat keyakinan hakim, pembeli dapat mengadirkan dua orang saksi yang mengetahui jual beli dibawah tangan tersebut. Akibat hukumnya adalah penggugat dapat melakukan proses balik nama berdasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pada kasus yang sedang diteliti meskipun akta otentik PPAT tidak ada, namun setelah didapatnya putusan pengadilan yang berketentuan tetap, proses balik nama sertipikat yang diinginkan pembeli tentu dapat dilanjutkan.

Selain peralihan hak berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut masih ada proses balik nama yang bisa dilakukan dengan dasar tanpa akta-akta PPAT. Peralihan tersebut berdasarkan :Surat Keterangan Waris (SKW) atau dikenal juga sebagai turun waris, putusan pengadilan , dan risalah lelang .⁵

⁵ <https://Economy.Okezone.Com/Read/2015/06/30/470/1173889/Balik-Nama-Sertipikat-Tanpa-Akta-Ppat>, Diakses Pada Tanggal 16 September 2022, Jam 15.19 Am

III. PENUTUP

a. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penyusunan diatas, maka penyusun menarik kesimpulan yakni sebagai berikut:

1. Implikasi hukum perjanjian jual beli hak atas tanah bersertipikat tanpa akta PPAT (putusan nomor 195/pdt.g/2020/pn mtr) adalah sah secara materil sesuai dengan UUPA yang merujuk pada ketentuan hukum adat mengenai sahnya suatu jual beli tanah yakni terang, tunai dan riil, meskipun jual beli dibawah tangan sah secara hukum berdasarkan hukum adat atau hukum tanah nasional (UUPA), sesuai juga berdasarkan putusan pengadilan nomor 195/pdt.g/2020/pn mtr hakim memutuskan bahwa perajjian atau jual beli tersebut sah.
2. Peroses permohonan balik nama terhadap sertipikat hak atas tanah tanpa akta PPAT dapat dilakukan berdasarkan keputusan pengadilan atau putusan pengadilan dapat dijadikan dasar untuk balik nama. Pengadilan negeri mataram dalam putusanya putusan no 195/pdt.g/2020/pn mtr memutuskan putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar Pembeli/Penggugat untuk melakukan proses permohonan Balik Nama, yang merupakan pengganti akta otentik.

b. Saran

1. Disarankan untuk masyarakat agar lebih memperhatikan persyaratn atau aturan hukum jual beli tanah berdasarakan peraturan dalam

membeli atau menjual tanah agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari atau masa mendatang

2. Disarankan kepada masyarakat untuk lebih memperhatikan dan melaksanakan aturan dan mematuhi prosedur balik nama sertifikat hak jual beli hak atas tanah agar tidak menimbulkan masalah hukum

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta
- Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Rajawali, Jakarta

Artikel/Jurnal

- Ade Kurniadi, 2016, *Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat*, (Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta)
- Muchamad Satria Endriana, Widhi Handoko, 2022, *Balik Nama Sertipikt Hak Milik Atas Tanah Dalm Jual Beli Tanah Dikantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*, Jurnal Notarius, Vol 15, No 1

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian*, Ln 1960/104; TLN No. 2043
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Ln. 1997 No. 59
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Ln. 1998/No. 52, Tln No. 3746

Internet

- <https://Economy.Okezone.Com/Read/2015/06/30/470/1173889/Balik-Nama-Sertipikat-Tanpa-Akta-Ppat>, Diakses Pada Tanggal 16 September 2022, Jam 15.19 Am