

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA NAMPUREJO KABUPATEN
PURWOREJO YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**

Gilang Dwi Pradipta¹, dan Destri Budi Nugraheni, ²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab praktik jual beli tanah di Desa Nampurejo yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dan tanpa akta PPAT, menganalisis permasalahan hukum yang timbul akibat praktik jual beli tanah di hadapan Kepala Desa Nampurejo, serta bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli akibat jual beli tanah di hadapan Kepala Desa Nampurejo, Kecamatan Purwodadi dengan tanpa akta PPAT.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris yaitu utamanya meneliti data primer yakni data yang diperoleh langsung dari sumbernya yaitu data primer, data sekunder. Data primer diperoleh secara melalui wawancara kepada beberapa responden yang terlibat dan mengetahui permasalahan, data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mengkaji data-data sekunder secara sistematis untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti

Hasil dari penelitian ini bahwa faktor penyebab masyarakat memilih praktik jual beli tanah di Desa Nampurejo yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dan tanpa akta PPAT adalah faktor kebiasaan dan kepercayaan masyarakat kepada Kepala Desa, Kepala Desa dianggap mengetahui asal usul tanah tersebut, untuk menghindari pajak dan biaya-biaya yang mahal atas peralihan hak atas tanah. Kedua, permasalahan hukum yang timbul akibat praktik jual beli tanah di hadapan Kepala Desa Nampurejo yaitu permasalahan dalam hal proses peralihan hak dari pihak penjual ke pihak pembeli di Kantor Pertanahan Purworejo, serta permasalahan lain ketika pihak penjual sudah meninggal dunia dan harus menunggu proses turun waris terlebih dahulu dengan biaya-biaya dan pajak yang tinggi. Ketiga, perlindungan hukum bagi pembeli terhadap praktik jual beli tanah di hadapan Kepala Desa tidak dapat dilaksanakan secara maksimal, kecuali dengan adanya akta jual beli PPAT. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari masalah ke depan. Apabila terdapat permasalahan dengan pihak penjual dalam proses peralihan tanah, maka dapat dilakukan perlindungan secara represif dengan diselesaikan di Pengadilan. Misal permasalahan dengan para ahli waris atau pemilik tanah terdahulu/penjual sesuai nama sertipikat.

Kata Kunci: Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah, PPAT

¹ Kota Yogyakarta

² Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

**THE PRACTICE OF LAND BUYING IN NAMPUREJO VILLAGE,
PURWOREJO REGENCY THAT IS DONE WITHOUT PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH CERTIFICATE**

Gilang Dwi Pradipta³, dan Destri Budi Nugraheni, ⁴

ABSTRACT

This research purpose to determine the factors causing the practice of buying and selling land ownership in the village of Nampurejo which is did in front of the presence of the village head and without a PPAT buying and selling deed, to analyze the legal problems which will arise because of the practice of land buying and selling in front of the presence of the village head. the buyer due to the sale and purchase of land in the presence of the Village Head of Nampurejo, Purwodadi District without a PPAT buying and selling deed.

This research is normative empirical legal research that mainly examines primary data, primary data obtained directly from the source by interviewing with several respondents and source person, secondary data obtained by literature research. Primary data which obtained then analyzed with qualitative method with sistematically studying the secondary data for capturing the problem for research purpose.

The first results of this research are the cause of buying and selling land practices in Nampurejo Village which were carried out in the presence of the Village Head and without a PPAT deed, were the factors of people of Nampurejo's habit and public trust of the Village Head, the Village Head was considered to know the origin of the land owning, to avoid the taxes and fees which expensive for the transfer of land owning rights. Second, to analyze the legal problems because the practice of buying and selling land in front of the Head of Nampurejo village are problems in the process of transferring land-owning rights from the seller to the buyer at the Purworejo's Land Office, as well as the other problems when the previous registered land's certificate owner passed away and must wait for the inheritance pr.ocess with high fees and taxes. Third, legal protection for buyers against of buying and selling land practices in front of presence of the Village Head cannot be carried out optimally except with the existence of a PPAT buying and selling deed. This is to provide legal certainty and avoid future legal problems. If there are problems with the seller in the process of land transfer, repressive protection can be carried out by being resolved in legal court. For example, problems with the heirs or previous landowners / sellers according to the registered name on the land-owning certificate.

Keywords: Sale and Purchase, Transfer of Land Rights, PPAT

³ Kota Yogyakarta

⁴ Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

