

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki nilai yang tinggi dilihat dari kacamata apapun, termasuk kacamata sosiologi, antropologi, psikologi, sosial, politik, militer dan ekonomi. Tanah merupakan tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan serta menjalankan adat-istiadat dan ritus keagamaan. Di mata masyarakat tradisional, tanah merupakan kediaman para dewa dan roh sehingga harus senantiasa dipelihara dengan baik, kalau tidak, dewa dan roh akan murka.

Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempengaruhi tanahnya dengan cara apapun. Hal ini sudah dilakukan jauh sebelum kebudayaan terbentuk. Artinya sudah demikian adanya sejak zaman manusia purba. seperti pada binatang, ada naluri pada manusia purba untuk mempertahankan kekuasaan yang sekarang kita kenal dengan teritori. Mereka sadar bahwa keberadaan teritori merupakan penentu kelangsungan hidup diri. Perang pun dilakukan untuk mengamankannya.¹

Peran penting tanah dalam kehidupan manusia antara lain untuk tempat tinggal dan tempat melakukan kegiatan, tempat tumbuhnya vegetasi yang sangat berguna bagi kepentingan hidup manusia, tempat berkembangnya hewan yang sangat berguna bagi manusia dan mengandung barang tambang atau bahan galian yang berguna bagi manusia.

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Penerbit Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2014, hal. 1

Sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah adalah tidak dapat terpisahkan. Sedemikian eratnya hingga melahirkan bentuk hubungan yang lebih kuat yakni yaitu sosial, emosional dan spiritual.

Di dalam pasal 1 undang-undang pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Kemudian dalam pasal 2 Undang - Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.²

Manusia, meskipun makhluk individu, secara alamiah hidup berkelompok, dengan demikian segala kepemilikan tidak hanya secara individu melainkan secara berkelompok baik berupa tanah, mata air, maupun area perkebunan, tanah yang ditanami oleh kelompok maka akan dikuasai secara bergantian atau berkelompok. Sifat alamiah manusia hidup berkelompok tersebut tidak menafikan kenyataan bahwa manusia juga individu yang membutuhkan pengakuan eksistensi diri dalam hal kepemilikan benda atau yang lainnya.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jilid I*, Penerbit PT. Djambatan Jakarta, 2009., hal. 333.

Manusia berkelompok sekaligus makhluk individu, kebutuhan individu berbeda satu sama lain. Hal ini menciptakan situasi permintaan dan penawaran.

Lebih jauh munculah mekanisme pertukaran, peminjaman dan jual beli, setelah mengetahui bahwa fungsi tanah bisa diperjual belikan bahkan bisa untuk dibarter atau dihibahkan maupun diwasiatkan maka fungsi tanah berubah mempunyai nilai ekonomi. Pada fase inilah muncul konflik. Konflik membutuhkan perangkat pengadilan. Maka lahirlah hukum yang mengatur hal-hal berkaitan batasan hak dan kewajiban individu manusia terhadap tanah (Hukum Perdata).

Jual beli (menurut BW) adalah sesuatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedang pihak yang lainnya, (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³ Pengertian jual beli tanah dalam bidang hukum agraria adalah peralihan hak atas tanah secara yuridis dan bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah berpindah kepada pihak lain dan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. TeraSg, berarti perpindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan sembunyi-sembunyi. Riil, berarti ada Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditandatangani kedua Pihak.

³ R. Subekti, *Aneka Pdilaerjanjian*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 1.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria yang merupakan hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia, peraturan pelaksanaannya tata lain Peraturan Pemerintah selanjutnya ditulis PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sudah diganti dengan PP No.24/1997) dan Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta otentik dan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis Pejabat Pembuat Akta Tanah), seperti dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 2/1997 :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Dalam kehidupan sehari-hari masih sering terjadi dalam masyarakat jual beli tanah yang dilakukan hanya diantara penjual dan pembeli, tanpa partisipasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk Akta bawah tangan. Selembar kuitansi sebagai bukti transaksi jual beli atas tanah. Hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan hukum jual beli atas tanah di masyarakat dan akibatnya timbul masalah-masalah terutama bagi pihak pembeli tanah.

Dalam kasus di Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 320/Pdt.G/2014/PN. Jak Sel telah terjadi transaksi jual beli tanah (dilakukan tahun 1988) atas tanah

⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Trisakti, Jakarta, 2002, hal. 4.

yang belum bersertifikat (letak tanah di Jakarta Selatan) secara di bawah tangan dengan kwitansi sebagai bukti yang ditandatangani penjual dan pembeli atas dasar percaya karena hubungan teman lama antara penjual dan pembeli dan pembeli membayar lunas harga jual beli tanah tersebut. Sejak transaksi tersebut sampai gugatan diajukan, pembeli sekaligus penggugat telah berulang kali meminta kepada penjual untuk bersama-sama mengurus Akta jual beli (AJB), akan tetapi penjual selalu bilang nanti saja sampai akhirnya si penjual sekaligus tergugat pindah alamat dan tidak diketahui keberadaannya.

Selanjutnya pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Jakarta Selatan yang mana dalam petitumnya penggugat antara lain memohon agar pengikatan secara di bawah tangan antara penggugat dan tergugat sesuai dengan kwitansi tersebut, ditetapkan sah dan mempunyai kekuatan hukum dan penggugat dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas objek perkara. Hakim pengadilan mengabulkan petitum tersebut dengan verstek yang dalam pertimbangan hukumnya menerapkan Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPdt, prinsip pembeli yang beritikad baik dan tidak melawan hukum serta penguasaan tanah selama 26 tahun tanpa ada sengketa atau klaim dari pihak lain, untuk menyatakan perjanjian jual beli tersebut sah dan penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Pertama yang menjadi pertanyaan adalah apakah jual beli tanah pada putusan No.320/Pdt.G/2014/PN. Jak Sel. Sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia? Sedangkan hakim pengadilan dalam

amar putusnya menyatakan perikatan jual beli tersebut sah atas dasar pertimbangan yang disebut diatas. Diatas telah diuraikan pengertian jual beli menurut hukum baru (BW). Sekarang ini setelah berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPdt. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.

Penting untuk dipahami bahwa Pasal 1320 KUHPer berlaku untuk perjanjian umum sedangkan untuk perjanjian jual beli tanah yang berlaku Undang- Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaanya (*asas lex specialis derogate legi generalis*) sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 1 Undang - Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Tapi karena saat transaksi jual beli tersebut dilakukan tahun 1988, maka yang berlaku saat itu adalah PP No. 10/1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah belum ada) sebagai peraturan pelaksana Undang- Undang Pokok Agraria terkait jual beli tanah, tepatnya pasal 19 PP No. 10 /1961 yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria yaitu notaris, pegawai atau bekas

pegawai departemen agraria, pegawai pamong praja dan orang-orang yang telah lulus ujian yang diadakan oleh menteri agraria. Hal ini diperkuat oleh beberapa yurisprudensi yang mengharuskan jual beli tanah di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 593 K/Sip/1971.

"sesudah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah".

2. Putusan Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976.

"Berdasarkan Pasal 19 PP No.10/1061, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya dihadapan kepala desa yang bersangkutan".

3. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991

"Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum".

4. Putusan Mahkamah Agung No.992 K/Sip/1979.

"Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli".

Sedangkan di sisi lain ada beberapa yurisprudensi yang menyatakan bahwa jual beli tanah secara dibawah tangan (*konstante handeling*) berdasarkan adanya kesepakatan harga dan jual beli, adalah sah dan sempurna. Juga mengakui kedudukan hukum adat sebagai dasar hukum

pertanahan di Indonesia serta memuat kaidah aturan jual beli tanah didasarkan hukum adat dan bukan PP No.10/1961. Antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 1363 K/Sip/1971

“Akta Jual Beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah. Ketentuan Pasal 19 PP No. 10/1961, tidak bermaksud untuk mengenyampingkan pasal-pasal dari KUHPdt atau ketentuan-ketentuan tidak tertulis mengenai jual beli”.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 130 K/Sip/1974.

“Jual beli sawah sengketa sebagai tertera dalam surat jual segel "tanda tangan" adalah sah menurut hukum”.

3. Putusan Mahkamah Agung No. 272 K/Sip/1974.

“Jual beli menurut hukum adat adalah sah, Pasal 19 PP No.10/1961 tentang jual beli tanah mutlak harus dengan suatu Akta Jual Beli adalah tidak dapat dibenarkan”.

Dari putusan-putusan Mahkamah Agung diatas nyatalah bahwa di dalam yurisprudensi sendiri belum ada pendapat yang tetap dari Mahkamah Agung mengenai jual beli sesudah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria dan PP No. 10/1961 (PP ini sudah dicabut dan digantikan dengan PP No. 24/1997).⁵

Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah "sah" menurut hukum dan mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli, asalkan jual beli itu

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 90.

memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).⁶

Yahya Harahap memperkuat pendapat Boedi Harsono di atas dengan menyatakan bahwa alasan pokok memperlunak ketentuan PP No.10/1997 ke arah administrasi perpindahan dan pendaftaran tanah bertitik tolak dari kenyataan kehidupan masyarakat dan instansi pertanahan. Di satu segi bagi para hakim melekat kenyataan tingkat kecerdasan/pemahaman masyarakat belum merata dan menyeluruh memahami kerumitan seluk beluk hukum pertanahan. Jangankan masyarakat umum, di kalangan golongan elitpun banyak yang tidak tahu liku-liku pertanahan jika mesti mengikuti segala ketentuan peraturan perundang-undangan hukum agraria. Ditambah lagi sulitnya mendapat pelayanan yang memadai dari instansi pertanahan. Waktu habis dan biaya relatif mahal. Karena itu jika ketentuan PP No. 10/1961 diterapkan secara mutlak dan konsekuen, diperkirakan akan timbul ketidakpastian dan kekacauan. Maka untuk sementara waktu, sangat relevan untuk tetap mempertahankan yurisprudensi sampai taraf kecerdasan masyarakat dan pelayanan instansi pertanahan mencapai tingkat yang dapat mendukung pelaksanaan PP No. 10/1961.⁷

Menurut J. Andi Hartono dalam bukunya "Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya" apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual belinya cukup melalui

⁶ *Ibid*

⁷ H.M. Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal. 44.

Akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani serta dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh Kepala Desa/Lurah. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan sesudah berlakunya PP nomor 24 tahun 1997, maka pembuktian adanya jual beli hak atas tanah tersebut harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸

Jadi berdasarkan uraian di atas di simpulkan bahwa perikatan jual beli pada kasus di atas adalah sah dan berkekuatan hukum. Hanya saja dari segi kekuatan alat bukti, kekuatan alat bukti kwitansi pembayaran pada kasus ini (termasuk dalam rumpun Akta di bawah tangan) yang mana lebih lemah dibandingkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (termasuk Akta otentik). Terlebih objek jual beli(tanah) dan perikatan jual beli tersebut belum terdaftar di kantor pertanahan setempat. Sedangkan Pasal 23, 32 dan 38 Undang - Undang Pokok Agraria menyatakan di setiap peralihan hak atas tanah termasuk yang melalui jual beli harus didaftar. Pendaftaran dimaksud merupakan *alat pembuktian yang kuat* mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Kuat tidak berarti mutlak, namun pendaftaran lebih menguatkan pembuktian kepemilikan.

Dalam kasus ini, hakim pengadilan dalam amar putusannya telah menyatakan bahwa pengikatan secara di bawah tangan antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar hukumnya Pasal 1320, 1338 KUHPdt, asas itikad baik dan penguasaan tanah selama 26

⁸ J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Penerbit laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hal. 109

tahun oleh penggugat tanpa adanya gangguan/sengketa dari pihak lain. Dalam putusannya, hakim telah bertindak benar dengan menetapkan bahwa pengikatan jual beli dalam kasus ini adalah sah dan berkekuatan hukum, namun hakim tidak menyertakan yurisprudensi dan doktrin (pendapat Boedi Harsono dan Yahya Harahap) yang mendukung di dalam dasar pertimbangan hukum putusan.

Kedua adalah apakah telah terjadi peralihan hak atas tanah pada transaksi jual beli tanah pada perkara Putusan No. 320/Pdt.G/2014/PN. Jak Sel.? Dalam hal ini kita bisa mengacu pada:

1. Jual beli menurut KUHPdt

Menurut Pasal 1349 KUHPdt hak milik atas benda tidak berpindah kepada pembeli jika belum dilakukan penyerahannya menurut Pasal 616 KUHPerdara yaitu penyerahan benda tidak bergerak (dalam hal ini tanah) dilakukan dengan pengumuman Akta otentik.

2. Jual beli menurut hukum adat

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti dilakukan pembayaran harga tanah sebagian atau seluruhnya. Terang berarti jual beli disaksikan kepala adat/kepala desa sebagai pejabat yang berwenang sekaligus sebagai saksi. Riil berarti jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak di muka kepala adat/kampung.

3. Jual beli menurut HukumTanah Nasional

Menurut PP No. 10/1961 jo PP No. 24/1997 peralihan hak atas tanah telah terjadi sejak Akta jual beli (AJB) ditandatangani disertai pembayaran harga. Jual beli tanah mengadopsi sifat tunai, terang dan riil dari hukum adat, namun pejabat yang berwenang ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kesimpulannya, berdasarkan KUHPdt, hukum adat dan hukum agraria nasional, peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah pada kasus ini belum terjadi karena unsur penyerahan (*levering*) pada Pasal 1459 KUHPdt, unsur terang dan riil pada hukum adat/hukum agraria tidak terpenuhi. Namun jual beli tanah tersebut tetap sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian berkaitan dengan masih seringnya terjadi di masyarakat kita transaksi jual beli tanah dengan Akta di bawah tangan (selanjutnya ditulis ABT) karena ada rasa saling percaya antara penjual dan pembeli dan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang sesuai undang-undang agraria yang berlaku di negara Indonesia.

Adapun aspek-aspek yang di bahas meliputi keabsahan ABT(Akta bawah tangan) dalam transaksi jual beli tanah menurut hukum agraria, jual beli tanah menurut KUHPdt, hukum adat, hukum agraria nasional, kekuatan alat bukti ABT(kwitansi) dan Akta otentik (AO), pentingnya membuat Akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait serta analisa amar putusan hakim pengadilan yang mana telah menetapkan bahwa pengikatan secara di bawah tangan dalam kasus ini adalah sah dan memiliki kekuatan hukum.

Atas dasar uraian di atas, penulis bermaksud menuangkannya dalam bentuk tesis yang berjudul " JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Kasus Perkara Putusan 320/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel)".

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah keabsahan Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Putusan 320/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel ?
2. Apakah akibat hukum terhadap jual beli tanah yang tidak atau tanpa Akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

1.3. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara Putusan Nomor 320/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Sel.
2. Untuk mengetahui apakah akibat hukum terhadap jual beli tanah yang tidak atau tanpa Akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

1.4. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini terbagi dalam dua hal, yakni manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis.

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan kepustakaan dan memberi wawasan yang lebih luas dalam ilmu hukum, khususnya hukum agraria, hukum jual beli dan hukum pengalihan kepemilikan hak.

2. Manfaat Praktis.

Secara praktis penelitian ini dapat berguna bagi masyarakat umum yang terkait di bidang jual beli tanah agar lebih berhati-hati dalam melakukan perikatan jual beli tanah, sehingga bisa mencegah masalah-masalah yang mungkin timbul.

1.5. Sistematika Penulisan

BAB I	PENDAHULUAN.....	1
	1.1 Latar Belakang.....	1
	1.2 Rumusan Masalah.....	13
	1.3 Tujuan Penelitian.....	13
	1.4 Kegunaan Penelitian.....	13
	1.5 Sistematika Penulisan.....	14
BAB II	JUAL BELI TANAH DAN PPAT SERTA NOTARIS.....	15
	2.1 Pengertian Perjanjian.....	15
	2.2 Pengertian Jual Beli Tanah.....	24
	2.3 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	32

	2.4 Pendaftaran sebagai Proses Peralihan Hak Atas Tanah...	40
	2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	47
	2.6 Notaris.....	56
	2.7 Pengertian Akta Jual Beli (AJB).....	67
BAB III	METODE PENELITIAN	81
BAB IV	ANALISIS JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.....	86
	4.1 Pembahasan	86
	4.1.1 Kasus Posisi.....	86
	4.1.2 Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim.....	88
	4.2 ANALISIS.....	97
	4.2.1 Keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta pejabat pembuat Akta tanah khususnya dalam perkara Putusan Nomor 320/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.....	97
	4.2.2 Akibat hukum transaksi jual beli tanah yang tidak atau tanpa Akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah	104
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	111
	5.1 Kesimpulan.....	111
	5.2 Saran.....	112