



Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat

Dewa Ayu Mareyta Astri*, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia

*maretaasri@gmail.com

How To Cite:

Astri, D. A. M., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2021). Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*. 3 (3). 405-410. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.3.3.2021.405-410>

Abstract—Transfer is a legal act that is intentionally carried out with the aim of transferring land rights from the transferor to receiving the transfer. The formulation of the problem in this study are: 1) What is the mechanism for buying and selling land rights that have not been certified through PPAT? 2) What is the legal force of the deed of sale and purchase of uncertified land rights? Based on the results of the study, it can be concluded that people who sell land that they have sold only have pipil through the PPAT land agency because it is not owned by the state and the mechanism for buying and selling land rights is directed to containing parcels, namely a certificate obtained at PPAT. The legal force of the transfer of land rights by buying and selling on land that has not been legally certified as a sale and purchase of land rights because it has fulfilled the terms of sale and purchase. Generally, what often happens in land transfers that have not been certified by PPAT is passive or in this case only paying attention to written statements from the parties without confirming the truth of the data.

Keywords: legal force; buying and selling land; certificate

Abstrak—Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada menerima pengalihan. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana mekanisme jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui PPAT? 2) Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat? Dalam membahas permasalahan ini, penulis menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa orang yang menjual tanah yang sudah dijualnya hanya memiliki pipil melalui badan pertanahan PPAT karena tanahnya yang bukan milik negara dan mekanisme jual beli hak atas tanahnya diarahkan ke telah berisi persil yaitu surat keterangan yang di dapat di PPAT. Kekuatan hukum peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat sah sebagai jual beli hak atas tanah karena telah memenuhi syarat jual beli. PPAT memiliki peran yang sangat penting demi terciptanya kepastian hukum bagi para pihak. Umumnya yang sering terjadi pada peralihan tanah yang belum bersertifikat PPAT bersifat pasif atau dalam hal ini hanya memerhatikan keterangan dan bukti tertulis dari para pihak saja tanpa memastikan kebenaran akan data tersebut.

Kata Kunci: kekuatan hukum; jual beli tanah; sertifikat

1. Pendahuluan

(Kadir, 2014) menjelaskan bahwasannya yang disebut sebagai tanah atau wilayah menjadi salah satu unsur terpenting bagi negara dalam kedaulatannya. Dalam dinamika kehidupan manusia, tanah memiliki kedudukan yang tinggi dalam mendukung kehidupannya. Relasi yang terjalin antara manusia dengan tanah sangat dalam, tidak semata sebagai tempat berdirinya rumah maupun wilayah mata

pencabarian manusia, tanah disini terbukti mensuplai banyak kebutuhan dasar makhluk di atasnya. Realitas menyatakan bahwa tanah sangat erat kaitannya dengan dinamika kehidupan seluruh makhluk di atasnya. Selain fungsinya sebagai sumber kehidupan manusia dalam urusan tempat tinggal dan nafkah, tanah juga digunakan sebagai tempat terakhir bagi manusia dalam konteks kematian.

Keberadaan tanah tidak bisa secara semena

-mena dipakai oleh masyarakat, karena statusnya selalu terikat oleh regulasi formal yang diatur oleh negara. Dari segi penguasaan atau kepemilikan tanah secara formal diatur oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 atau yang familiar dikenal dengan istilah UUD 45. Hak milik atas tanah menjadi satu dari beberapa hak kebendaan terkuat di Indonesia. Dinyatakan terkuat atau paling kuat karena rentang waktu yang ditetapkan dalam hal kepemilikan yakni tidak terbatas, secara formal tanda bukti hak milik atau suatu tanah ditetapkan dalam bentuk terdaftarnya hak milik, dengan demikian maka kekuatan hukumnya sangat terjamin, dan secara tekstual dimuat dalam Pasal 20 pada ayat yang ke 1 dalam Undang-undang Pokok Agraria atau yang disingkat dengan istilah UUPA.

(Abdulrachman, 1978) menerangkan bahwasannya yang dimaksud dengan pemindahan yakni suatu tindakan hukum dengan kesadaran penuh dilakukan oleh seorang individu atau kelompok dalam rangka pemindahan hak atas tanah kepada penerima pengalihan dari seorang individu atau kelompok tersebut. Sebagaimana yang telah ditegaskan di Pasal 20 pada ayat yang ke 2 dalam UUPA, di dalamnya dijelaskan bahwasanya hak milik yang sebelumnya telah jelas statusnya mampu dialihkan dan beralih. “Maksud kata Beralih dalam penjelasan tersebut yakni secara teknis terjadinya tidak melalui tindakan hukum atau dengan kesengajaan, namun terjadinya atas dasar peristiwa hukum atau dengan kata lain tindakan yang tidak didasari kesengajaan oleh seorang individu atau kelompok. Selanjutnya yakni kata “dialihkan” sebagaimana dituliskan UUPA diatas dipahami sebagai sebuah tindakan yang secara teknis didasari atas kesengajaan, yang demikian itu secara jelas melibatkan tindakan hukum atas hak milik yang semulanya telah ada.

Realitas yang secara general terlihat dalam kehidupan masa kini mengenai permasalahan perolehan hak atas tanah terjadi dalam bentuk transaksi jual beli tanah, dengan sistem jual beli tersebut maka peralihan hak atas tanah akan terjadi secara otomatis. Mulai dari disahkannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengenai peralihan hak milik atas tanah, maka konsep peralihan hak sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang dapat terjadi dengan jalan jual beli. Dengan peralihan hak tersebut maka pemilik hak atas tanah sebelumnya secara otomatis akan berpindah ke pihak yang dinyatakan sebagai pembeli.

Pendaftaran peralihan hak atau pemindahan hak merupakan sebuah tindakan

hukum dengan penuh kesadaran saat tindakan tersebut dilakukan, tujuannya yakni pemindahan nama hak atas tanah dari pihak pertama selaku yang mengalihkan kepada pihak kedua selaku pihak yang mendapatkan peralihan hak tersebut. Yang dimaksud dengan “Beralih” yakni secara teknis tidak berdasarkan kesengajaan atau melalui tindakan hukum tetapi atas dasar peristiwa hukum, contohnya yakni warisan tanah. Selanjutnya yang dimaksud dengan “dialihkan” yaitu secara teknis melibatkan tindakan hukum atau secara sengaja dilakukan pemindahan hak milik atas tanah. Dalam rangka memberikan jaminan akan kepastian hukum serta ketertiban hukum maka dalam Undang-undang atau yang disingkat UU pada No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah atau yang disingkat PP pada No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah telah secara legal dijamin. Tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia harus didaftarkan di kantor pertanahan, menghadapi perkara status tanah yang tidak terdaftar maka akan sedikit berbeda seperti peralihan hak pada umumnya (Sutedi, 2010).

Sejalan dengan latar belakang yang telah dijelaskan diatas maka peneliti mengangkat dua buah rumusan masalah penelitian yakni: Bagaimana mekanisme jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui PPAT? Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat?

2. Metode

Jenis penelitian hukum normatif digunakan dalam riset ini. Sedangkan pendekatan riset yang dipakai meliputi pendekatan Perundang-undangan serta berbagai literatur yang terkait dengan perjanjian yang secara spesifik dalam konteks jual beli tanah dengan status belum tercatat atau terdaftar secara sah di instansi yang berkaitan. Teknik pencatatan serta dokumentasi digunakan oleh peneliti dalam riset ini untuk mendapatkan data lapangan. Dengan teknik tersebut, peneliti akan mencari bahan hukum yang relevan agar cukup memperkuat isi penelitian ini, kemudian melakukan pencatatan dapat juga dengan cara mengutip maupun mengulas informasi yang diperoleh dari bahan-bahan hukum yang diperoleh.

3. Hasil dan Pembahasan

Mekanisme Jual Beli Hak Atas Tanah Tidak Bersertifikat Melalui PPAT

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia

Peralihan diartikan sebagai bentuk pemindahan, sedangkan hak diartikan sebagai benar atau sesuatu yang benar. Dengan demikian peralihan hak atas tanah dapat dipahami sebagai suatu pemindahan atau beralihnya penguasaan atau suatu hak atas tanah dari seorang individu atau kelompok ke pihak tertentu. Peralihan terkait bisa dilakukan melalui menukar/ memindahkan tanah. Kekuasaan yuridis berlandaskan hak perlindungan pada hukum serta yang umum memberikan wewenang pada si pemegang hak guna memberi kuasa fisik terhadap hak tanah terkait. Kekuasaan yuridis berlandaskan hak perlindungan pada hukum serta yang umum memberikan wewenang pada si pemegang hak guna memberi kuasa fisik terhadap hak tanah terkait. Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan (Harsono, 2005).

Teknis dari tindakan jual beli bidang tanah tertentu harus disertai dengan bukti formal mengenai status kepemilikan tanah dari badan pertanahan nasional selaku instansi yang memiliki wewenang mengatur hal tersebut. Secara khusus bagi tanah yang belum bersertifikat dan merupakan pertama kalinya akan didaftarkan, maka teknis pendaftarannya dilakukan dengan sistem sporadik, baik itu hanya pada satu bidang maupun beberapa bidang tanah di berbagai wilayah baik desa maupun kelurahan. Secara tekstual peralihan hak atas tanah dapat didefinisikan sebagai suatu tindakan hukum dalam bentuk pemindahan hak atas tanah dengan kesadaran penuh oleh pihak tertentu dengan tujuan agar hak yang dimiliki oleh si pemegang pertama menjadi hak pihak lainnya (Andrian, 2006).

Di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun tak negative murni melainkan sistem negatif yang didalamnya terkandung unsur-unsur yang dinilai positif, yang demikian itu dapat secara jelas dilihat di pasal 19 pada ayat yang ke 2 yang secara spesifik di huruf c, menentukan yakni cangkupan dari proses pendaftaran yakni sampainya surat tanda bukti hak kepemilikan, serta diberlakukan bak alat bukti yang paling kuat. Merujuk pada PP No 24 Tahun 1997 yang didalamnya membuat bahasan mengenai pendaftaran tanah, didalamnya ditegaskan bahwasannya suatu perjanjian yang kaitannya dengan pelimpahan hak dari sebidang tanah tertentu prosesnya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan singkatan PPAT. PPAT oleh dalam lingkup pertanahan dikenal sebagai pejabat umum, keberadaannya diangkat secara langsung oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau yang dikenal dengan singkatan

BPN, aktor ini memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta peralihan hak dari bidang tanah tertentu hingga pada urusan akta dalam hubungan penjualan maupun pembelian bidang tanah tertentu (Santoso, 2015).

Perjanjian pengikatan jual beli atau yang umumnya disingkat dengan istilah PPJB secara definisi dan fungsional menurut pandangan notaris sama dengan perjanjian yang sejauh ini telah ada. Lingkaran perjanjian dalam relasi Jual Beli disepakati di bawah tangan, hal yang demikian dilakukan dengan alasan atau maksud tertentu yakni misalnya pembayaran atas bidang tanah tertentu belum diberikan secara penuh (lunas). Mekanisme jual beli yang diikat oleh perjanjian dilakukan secara lahir dengan keterbukaan seperti yang diterangkan dalam Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata atau yang umumnya oleh masyarakat dikenal dengan istilah KUHPerdata, subyek hukum menurut regulasi tersebut diberikan keleluasaan untuk membuat segala bentuk dan isi perjanjian tanpa ada pembatasan, namun dengan tetap sejalan pada regulasi formal yang dimiliki oleh negara atau UU.

(Sutedi, 2010) menyatakan bahwasannya keberadaan perjanjian pengikatan dalam relasi jual beli muncul karena keberadaan syarat-syarat tertentu yang ditegaskan dalam UU jual beli hak dari bidang tanah tertentu, keberadaan syarat tersebut secara langsung memberikan hambatan dalam proses jual beli tanah yang dilakukan. Dalam relasi jual beli sebagaimana yang telah dimaksud menuntut adanya kesepakatan dari kedua belah pihak yang bertransaksi mengenai syarat yang hendak ditetapkan, seperti yang dicontohkan dalam UU yakni pelunasan harus segera dilakukan agar tanda tangan dalam Akta Jual Beli atau yang dikenal dengan istilah AJB ditandatangani. Bilamana terjadi kasus seperti pihak yang hendak membeli tanah menginginkan sertifikat tanah yang dibelinya, sedangkan tanah tersebut belum bersertifikat, karena dari pihak pembeli belum memiliki kemampuan untuk memberikan pelunasan pembayaran, maka kesepakatannya yakni dilunasi setengah harga dari keseluruhan berdasarkan pengetahuan dan penerimaan masing-masing pihak yang bertransaksi (Sutedi, 2010).

Kasus seperti di atas secara langsung akan berpengaruh pada proses pembuatan akta jual beli yang sedang berjalan, yang demikian ini terjadi karena persyaratan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli belum mampu dilengkapi, dengan demikian pihak yang berwenang untuk melakukan pembuatan akta jual beli akan memberikan penolakan atas

permintaan akta jual beli yang diinginkan. Realitas yang demikian memberikan gambaran yang jelas bahwasannya perjanjian pengikatan kegiatan jual beli yang dilakukan secara fungsional digunakan sebagai perjanjian yang mengawali kegiatan transaksi untuk membuat suatu perjanjian yang sifatnya pokok dalam urusan tersebut, setelah itu pihak-pihak yang terlibat harus akan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya secara keseluruhan. Namun bilamana terjadi kendala seperti tidak hadirnya calon penjual dalam pelaksanaan penandatanganan akta jual beli, maka pembeli dapat mewakilkannya dengan melibatkan kuasa dari penjual, serta pemberian hak pengurusan tanah pada umumnya atau yang dikenal dengan istilah *Daden Van Beheer* yang diberikan oleh penjual sebelum proses jual beli berjalan di depan pejabat atau pihak yang berwenang untuk menerbitkan akta. Kondisi yang demikian dilakukan bilamana ada sebuah kemungkinan yang menjadikan penjual tanah tidak hadir di lokasi tindakan hukum tersebut dilakukan, sedangkan hal ini adalah kewajiban yang harus dipenuhi.

Suatu kondisi yang memungkinkan adanya tuntutan dari pihak yang melakukan transaksi jual beli kepada PPAT untuk menerbitkan akta jual beli, maka disini PPAT tersebut juga berperan menjadi notaris yang akan memberikan saran untuk pihak yang terlibat dalam transaksi agar tetap menerbitkan akta jual beli yang sedang dijalankan. Pembuatan akta dalam relasi jual beli tersebut membawa suatu tujuan tertentu yakni dari sisi penjual agar mendapatkan seluruh atau seluruh harga yang disepakati dalam transaksi, sedangkan dari sisi pembeli yakni didapatkannya hak dari bidang tanah yang dijual walaupun pada kenyataannya belum secara riil dirasakan. Dalam sebuah transaksi tersebut, tidak akan lepas dari pembebanan pajak seperti pajak penghasilan atau yang umumnya dikenal dengan istilah Pph ataupun Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan atau yang dikenal dengan singkatan (BPHTB). Dua jenis pajak tersebut dapat ditunda pembayarannya bilamana transaksi yang dilakukan melibatkan akta perikatan. Penerbitan akta perjanjian dalam transaksi jual beli tanah yang dibuat oleh dua belah pihak sering terjadi bilamana sertifikat tanah yang hendak dijual masih beratas namakan pemilik pertama, sedangkan ahli waris yang hendak menjualnya karena untuk kebutuhan hidup (Sutedi, 2010).

Secara umum alasan utama dibuatnya akta dalam transaksi jual beli tanah karena surat-surat maupun sertifikat yang bersangkutan

dengan kebutuhan transaksi tidak ditemukan keberadaannya, cicilan pembayaran belum diberikan secara keseluruhan, serta penundaan atas keharusan pembayaran beban pajak. Penundaan tersebut dapat terjadi dikarenakan pendaftaran peralihan hak dari bidang tanah yang dijual tidak ditemukan keberadaannya, sedangkan hal ini menjadi pokok yang diwajibkan menurut PPAT. Selain alasan yang tertera di atas, akta perjanjian dibuat karena kehendak dari pihak-pihak yang terlibat untuk melakukan transaksinya di depan PPAT. Selain itu, keinginan terselesaikannya dengan cepat proses transaksi tersebut, baik dari pembeli maupun penjual dapat didukung dengan berbagai alasan yang mendukung.

Notaris selaku pihak yang memiliki kewenangan membuat akta perjanjian pengikat dalam transaksi jual beli seyogyanya tetap mengindahkan hak serta kewajiban yang melekat pada pihak yang dinyatakan sebagai pembeli dan selanjutnya yakni penjual berdasarkan UU yang secara legal diakui. Selain itu, pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut wajib melengkapi berbagai syarat yang telah ditetapkan serta berbagai pertimbangan lainnya. Bilamana akta yang dibuat telah berhasil diterbitkan, maka status notaris dalam konteks ini dapat berlaku sebagai penasihat hukum untuk seluruh pihak yang statusnya sebagai pengguna jasa notaris dalam hal pembuatan akta.

Realitas masa kini memperlihatkan bahwa mayoritas masyarakat Indonesia kurang mengerti dan memahami terkait masalah pendaftaran tanah serta urgensi dari sertifikasi tanah. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria atau yang secara familiar dikenal dengan istilah UUPA ditetapkan bahwa pihak yang statusnya sebagai pemerintah wajib mendaftarkan bidang tanah yang wilayahnya masih termasuk dalam jangkauan Republik Indonesia secara keseluruhan sejalan dengan PP yang ditetapkan oleh pihak berwenang. Pihak-pihak yang memiliki hak atas bidang tanah tertentu diwajibkan untuk melakukan pendaftaran mengenai hak-hak yang berkaitan dengan tanah tersebut. Realitas yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat pada umumnya kerap mengundang konflik di masyarakat, karena kesepakatan yang dilakukan oleh dua pihak selaku pembeli dan pihak lainnya sebagai penjual hanya dilakukan secara verbal. Selain itu, masalah atau konflik selanjutnya yakni kegiatan transaksi yang secara sengaja dilakukan dengan menjual tanah yang bukan milik penjual lagi karena telah dijual kepada

orang lain sebelumnya dan hanya memiliki pipil (melalui badan pertanahan PPAT) karena tanah yang bukan milik negara dan mekanisme jual beli hak atas tanahnya diarahkan ke telah berisi persil yaitu surat keterangan yang di dapat di PPAT.

Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Secara tekstual wewenang didefinisikan sebagai sebuah kuasa. Sedangkan yang dimaksud dengan kewenangan yakni kekuasaan yang melekat dalam diri atau pihak tertentu dan keberadaan wewenang tersebut mendapatkan pengakuan secara formal dari UU. (Subekti, 2010) melanjutkan penjelasan sebelumnya bahwasannya PPAT tidak memiliki kewenangan dalam hal penerbitan akta tanah karena tindakan tersebut bukan merupakan kewenangannya. Namun terdapat beberapa pengecualian seperti pertama, penerbitan akta pembagian hak bersama atas tanah. Kedua, akta pemisahan yang ada di lingkup perseroan. Ketiga, akta tukar-menukar. Keempat, hak atas satuan rumah susun dengan lokasi bangunan diluar daerah kerja PPAT. Sesuai dengan hasil dari proses tanya jawab yang telah dilakukan dengan Ibu Agustina Sulistyowati yang statusnya sebagai Notaris sekaligus menjadi PPAT di wilayah Denpasar Bali diketahui mengenai kewenangan PPAT saat proses transaksi jual beli tanah berlangsung. PPAT memiliki tugas inti yakni mendaftarkan bidang tanah tertentu disertai dengan penerbitan akta, akta tersebut nantinya dapat digunakan sebagai dasar bilamana handak mendaftarkan perubahan data dalam proses pendaftaran tanah karena adanya perbuatan hukum yang terjadi (Subekti, 2010).

Wewenang yang dipegang oleh PPAT mencakup beberapa hal seperti penerbitan akta otentik akibat dari adanya tindakan hukum yang menjadi salah satu hal penting dalam pendaftaran tanah di instansi terkait, melengkapi segala hal yang wajib dilakukan sebelum akta diterbitkan, memastikan legalitas sertifikat tanah beserta segala bentuk catatan yang terdapat di kantor BPN setempat ditambah dengan tindakan edukasi terkait maksud serta tujuan tindakan yang dilakukan, segala bentuk urusan yang dilakukan oleh PPAT mengenai perkara akta pembebanan hak tanggungan, akta peralihan hak, serta akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) saat akta diproses dilarang memakai narasi "sesuai atau menurut keterangan para pihak", namun terdapat pengecualian bilamana ada atau diikuti dengan data formil yang mendukung narasi

tersebut.

Sejalan dengan data yang diberikan oleh Bapak Basnamara yang statusnya Kepala Sub Bidang Pelayanan Hukum Umum saat kegiatan wawancara berlangsung di Kantor Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Bali, dari proses wawancara tersebut dapat dipahami bersama bahwasannya notaris secara yuridis formal memiliki wewenang dalam hal penerbitan akta terkait hak atas bidang tanah tertentu dan tindakannya dilindungi oleh UU. Selain itu, dijelaskan oleh Bapak Basnamara selaku informan tentang benturan wewenang yang terjadi antara notaris dengan PPAT dalam hal penerbitan akta. Walaupun secara yuridis keberadaan notaris mendapatkan perlindungan dari UU, sedangkan PPAT hanya ditegaskan dalam bentuk PP, realitanya memperlihatkan bahwasannya hak untuk menerbitkan akta pertanahan oleh notaris dilarang keras bilamana notaris tersebut belum atau tidak lulus ujian dalam rangka pengangkatan status barunya menjadi PPAT.

Narasi diatas menegaskan bahwa adanya pembatasan wewenang pada diri notaris, bilamana status yang didudukinya belum secara sah sebagai PPAT, pembatasan wewenang tersebut yakni hanya diperbolehkan untuk menerbitkan Perjanjian Akad Kredit dengan akta tanah yang dijamin oleh pihak yang disebut sebagai debitur, akta tersebut berfungsi sebagai jaminan untuk memperoleh fasilitas yang disediakan oleh bank yakni dalam bentuk kredit. Keabsahan yang melekat pada Akta Tanah buatan Notaris sangat tinggi serta memiliki kekuatan hukum sebagai sebuah akta otentik. Bilamana melihat keluaran produk yang dihasilkan oleh PPAT dapat dituangkan secara jelas bahwasannya pejabat umum tersebut memiliki kewenangan dalam urusan pembuatan akta otentik serta tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Selain hal tersebut wewenang yang melekat dalam jabatannya yakni dalam urusan pembuatan Akta Jual Beli atau yang secara umum dikenal dengan singkatan AJB, dalam lingkup jual beli bidang tanah AJB dipahami sebagai alat bukti atas terselesaikannya sebuah transaksi. Kompetensi dalam hal pembuatan perjanjian pemindahan hak yang melekat pada suatu bidang tanah tertentu tidak secara sembarang dapat dibuat oleh notaris, terkecuali notaris tersebut menduduki jabatan yang rangkap sekaligus sebagai PPAT. Perlu diketahui bersama, bahwasannya akta tanah buatan notaris tidak memiliki kompetensi jika hendak digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah di instansi yang berwenang atau disebut juga

sebagai kantor BPN. Realitas yang demikian memperjelas bahwasannya notaris tidak dapat diklaim sebagai rekan kerja BPN terkait permasalahan atau urusan tanah. Fakta yang demikian sangatlah kontras dengan status PPAT yang diakui menjadi rekan kerja BPN terkait permasalahan tanah (Subekti, 2010).

Jadi dapat disimpulkan bahwasanya kekuatan hukum yang mengikat peralihan hak atas tanah dengan transaksi jual beli tanah dengan status tidak tersertifikasi memiliki kekuatan hukum yang sah sebagai transaksi jual beli hak atas bidang tanah tertentu, yang demikian itu karena syarat-syarat yang ditetapkan dalam transaksi jual beli telah terpenuhi.

4. Simpulan

Problematika yang terjadi dalam urusan pertanahan di masyarakat, secara spesifik di lingkup transaksi jual beli hak atas tanah dengan status tanah belum bersertifikat yang sah, hal ini menjadi problematika yang kerap kali memicu terjadinya konflik. Realitas yang terjadi di masyarakat yakni tidak sedikit ditemukannya jual beli tanah hanya dengan modal kesepakatan verbal yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang terlibat transaksi, dan terdapat juga suatu kejadian dimana tanah yang telah terjual hanya memiliki pipil melalui badan pertanahan PPAT karena tanahnya yang bukan milik negara dan mekanisme jual beli hak atas tanahnya diarahkan ke telah berisi persil yaitu surat keterangan yang di dapat di PPAT.

Dalam konteks peralihan hak suatu bidang tanah yang statusnya belum bersertifikat dalam proses jual beli, maka kekuatan hukum yang melekat padanya adalah sah sebagai jual beli hak atas tanah, klaim yang demikian ditegaskan karena jual beli tersebut telah memenuhi segala persyaratan. Sedangkan tanah yang belum memiliki sertifikat sah dari PPAT, maka disini PPAT memiliki tugas penting untuk memberikan kepastian hukum untuk pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Pada kasus ini PPAT harus mengindahkan prinsip kehati-hatiannya bilamana sedang mengalihkan tanah dengan status belum memiliki sertifikat, hal ini menjadi penting karena handak menjauhkannya dari problem yang kemungkinan dapat terjadi di hari-hari mendatang. Secara general hal yang terjadi pada tanah dengan status belum memiliki sertifikat resmi dari PPAT memiliki kecenderungan pasif atau pada kasus ini hanya sekedar memperhatikan keterangan serta bukti tertulis yang dimiliki oleh pihak-pihak yang terlibat dengan tidak memastikan ulang

mengenai kebenaran atau validitas data.

Masyarakat diharapkan untuk lebih teliti dalam melakukan jual beli dan harus selalu mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi sengketa kepemilikan suatu objek tanah.

Pemerintah diharapkan bekerja sama dengan masyarakat dalam memberikan wawasan mengenai ketentuan dan sanksi dalam kegiatan Jual beli yang benar agar tidak menimbulkan permasalahan seperti permasalahan tentang transaksi Jual beli Tanah yang statusnya belum memiliki sertifikat resmi.

Diharapkan dalam kegiatan jual beli atau dalam peralihan hak suatu bidang tanah tertentu dilaksanakan sejalan dengan regulasi yang ada atau diakui secara formal.

Daftar Pustaka

- Abdulrachman. (1978). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* Surabaya: Arkola.
- Adrian. (2006). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan
- Kadir. (2014). *Hukum Agraria Cetakan ke-1*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah, Cetakan ke-1*. Jakarta: Prenada media Group
- Subekti, R. (2010). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Bandung: PT Intermedia
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cetakan ke-4*. Jakarta: Sinar Grafika
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).