



Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Fenesia Deni Batista, Retno Sariwati, Ariyanti

Fakultas Hukum, Universitas Merdeka Malang

ABSTRAK

Peristiwa hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya yaitu mengadakan perjanjian. Menurut ketentuan yang berlaku, perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal demikian tentu akan merugikan pihak pembeli, karena dia hanya menguasai hak atas tanah secara fisik saja. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Mekanisme yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta surat keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh Kepala Desa. Surat keterangan tersebut dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil

ABSTRACT

One of the legal events that are often carried out by the community is entering into an agreement. According to the provisions in force, the land sale and purchase agreement must be made before the Land Deed Making Officer, however in daily life it turns out that there are still many transfers of land rights that are not made before the Land Deed Making Official. This will certainly be detrimental to the buyer, because he only controls the physical land rights. The research method used is empirical juridical. The results of this study indicate that the sale and purchase of land that is carried out not in the presence of the Land Deed Official is legal according to law as long as the material conditions are met. Settlements that can be made by the buyer, so that the land sale and purchase agreement made not in the presence of the Land Deed Official can have definite legal force by asking for a statement made or issued by the village head. The certificate is used as the basis for the implementation of the sale and purchase of land rights and has legal force if the implementation of the sale and purchase of land is known by the village head as a government official who controls the area concerned in remote rural areas.

Kata kunci:

Perjanjian Jual Beli, Tanah, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Article Histori:

Received: 2023-2-28

Received in revised form: 2023-4-11

Accepted: 2023-5-29

Keywords:

Sale and Purchase Agreement, Land, and Land Deed Officials

1. Latar Belakang

Pendaftaran tanah memiliki berbagai macam kegiatan yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat (Nuralifah, 2021). Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Berkaitan dengan pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran harus dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah” (Ayu & Uttari, 2023). Kata kadaster yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin “*capitastrum*” yang merupakan daftar berisikan data mengenai tanah. Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan masyarakat. Sedangkan *capital asset*, tanah sebagai faktor modal dalam proses pembangunan (Stivani Marantika Poro, Ali Imron, 2021). Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia yang mempunyai memiliki peranan yang sangat penting bagi kebutuhan kehidupan. Maka harus ditingkatkan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya,

khususnya dalam hal ini Pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya.

Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) hal ini sesuai dengan ketentuan tentang peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/2016). Dalam pasal 1 butir 1 menurut PP No. 24/2016 definisi PPAT yaitu: pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan melawan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Sri Murni, 2018).

Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut (Sri Murni, 2018). Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu masih banyak dilakukan oleh masyarakat di wilayah Desa Arjosari Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang, masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT yang hanya menggunakan perjanjian jual beli yang telah dibuat dan disepakatin oleh para pihak tanpa dilakukan di hadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bentuk perjanjian yang dilakukan di Desa Arjosari Kecamatan Kalipare sering menggunakan surat perjanjian yang tertulis dan bertandatangan di atas materai 10.000 yang merupakan surat tersebut kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli dan meliputi 2 (dua) saksi

yang seringkali saksi tersebut adalah Kepala Dukuh dan RT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta mengetahui bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

2. Metode

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari suatu perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata (Benuf et al., 2019). Pengambilan data dari penelitian ini, dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian ini dilakukan di Balai Desa Arjosari Dusun Sumbertimo, Arjosari Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Jual beli tanah memiliki ciri dan corak khusus sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat (Sulisrudatin, 2014). Namun sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan (UUPA). Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah

juga menggunakan UUPA.

Pada UUPA, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat (Zulhadji, 2016). Namun karena pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum Adat.

Menurut hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum (Harahap, 2021). Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), dan kekurangan pembayaran dianggap sebagai hukum utang piutang.

Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah ternyata juga mengatur mengenai peralihan tanah, seperti terlihat pada Pasal 37 yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 37 tersebut dapat diinterpretasikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian dibuktikan dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta jual beli yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum berupa perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah kepada pembeli.

Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, paling jauh baru menimbulkan perjanjian jual beli yang masih harus diikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan dihadapan/ berhadapan secara langsung dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya. Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan (Istanti & Khisni, 2017). Kepala Desa Arjosari Kecamatan Kalipare Bapak Imam Mahmudi S.Pd. menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus

dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka Kantor pertanahan akan menolak Peralihan dan Pendaftaran tanah itu. Bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertama kali. Untuk pendaftaran tanah pertamakali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila jual beli tanah itu dilakukan setelah tahun 1993 dan dalam surat C desa masih atas nama pemilik yang lama, hal ini dikarenakan bahwa setelah tahun 1993 surat tanah C desa atau biasa disebut sebagai letter C ini tidak sudah tidak diterbitkan lagi oleh pemerintah melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak NOMOR SE - 15/ PJ.6/1993 (Rahmadanil & Yulia., 2023).

Akibat hukum terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan, hal ini menyebabkan kekuatan pembuktian dari akta tersebut tidak sekuat akta otentik (Anggraeni & Marilang, 2021). Adapun akibat hukum dari akta yang dibuat dihadapan PPAT apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah yaitu aktanya dapat dibatalkan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

3.2 Penyelesaian yang dapat Dilakukan Oleh Pembeli, Agar Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tidak Hadapan PPAT dapat Mempunyai Kekuatan Hukum yang Pasti.

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan dapat berupa akta. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, yang memuat

keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal, yang merupakan dasar dari suatu perjanjian (Aprilia, 2014). Akta itu dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa perantara pejabat umum yang berwenang.

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris. Kekuatan pembuktian akta dibedakan ke dalam tiga macam yaitu: Pertama; Kekuatan pembuktian lahir (pihak ketiga) maksudnya adalah dengan kekuatan pembuktian lahir dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian surat didasarkan atas keadaan lahir, bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, diterima/dianggap seperti akta dan diperlakukan sebagai akta, sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Jadi surat itu diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikan akta itu dapat dibuktikan oleh pihak lain, misalnya dapat dibuktikan bahwa tanda tangan yang di dalam akta dipalsukan yang berarti berarti pembuktiannya bersumber pada kenyataan.

Kedua; Kekuatan pembuktian formal, maksudnya dengan pembuktian formal dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta. Misalnya, antara A dan B yang melakukan jual-beli, mengakui bahwa tanda tangan yang tertera dalam akta itu benar, jadi pengakuan mengenai pernyataan terjadinya peristiwa itu sendiri, bukan mengenai isi dari

pernyataan itu atau dalam hal ini menyangkut pernyataan, pihak yang mendatangnya. berarti pembuktiannya bersumber atas kebiasaan dalam masyarakat, bahwa orang menandatangani suatu surat itu untuk menerangkan bahwa hal-hal yang tercantum di atas tanda tangan tersebut adalah keterangannya.

Ketiga; Kekuatan pembuktian material dimaksud dengan pembuktian material akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi, jadi memberi kepastian tentang materi akta. Misalnya A dan B mengakui benar bahwa jual beli (peristiwa hukum) telah terjadi.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli tanah merupakan hal yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat Desa Arjosari Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang, masyarakat banyak mempercayakan proses jual beli tanah kepada Kepala Desanya. Kedudukan hukum Kepala Desa dalam mengeluarkan surat keterangan tanah memiliki dasar hukum sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menyebutkan bahwa, "Terhadap bidang tanah yang berasal dari hak-hak lama untuk dapat didaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan maka kepala desa memiliki kewenangan untuk menerbitkan surat keterangan tanah sebagai alat bukti dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada. Selain itu di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah pada ketentuan Pasal 11 menyatakan bahwa kepala kecamatan dapat memberikan ijin pembukaan tanah dengan luas +2 hektar dengan memperhatikan pertimbangan kepala desa tempat dimana tanah tersebut berada (Herman, 2023).

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan atas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah (Abidin, 2021).

Kekuatan hukum yang pasti perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Dari penjelesan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual-beli tanah tersebut diketahui oleh kepala desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan

terpencil (Setiawan, 2017). Namun apabila di suatu wilayah sudah ada camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh pemerintah.

Kepala Desa berpendapat bahwa untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, adapun cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, yaitu: (1) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi; (2) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa; (3) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela; (4) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Arjosari Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang masih banyak dilakukan dengan surat jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa. Menurut masyarakat di Desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Transaksi jual beli tanah dibawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui kwitansi dan dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum

yang pasti dengan meminta surat keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh Kepala Desa. Surat keterangan tersebut yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli-hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil. Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

4. Simpulan

Akibat hukum apabila akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut akan jatuh menjadi akta dibawah tangan, menyebabkan kekuatan pembuktian dari akta tersebut tidak sekuat akta otentik. Apabila Badan Pertanahan Nasional menganggap akta tersebut bukan sebagai akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum, proses yang akan dilaksanakan oleh para pihak ke Badan Pertanahan Nasional berhak ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Surat Keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh Kepala desa surat keterangan tersebut yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh kepala desa sebagai pejabat pemerintah.

Daftar Pustaka

- Abidin, Zainal, " Analisis Yuridis Terhadap Surat Keterangan Jual Beli Tanah Yang Diketahui Oleh Keuchik Gampong Sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur", *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Volume 4, No.2, Agustus 2021
- Anggraeni, N. F., & Marilang, (2021)"Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Tanpa Tanggal Dan Materai", *Alauddin Law Development Journal*, Volume 3, No.1, Maret 2021.
- Aprilia Tulenan, Ghita, " Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris, *Lex Administratum*, Volume 2, No.2, April-Juni 2014.
- Ayu, I. G., & Uttari, D. (2023), "Pendaftaran Tanah secara Sporadik Berdasarkan Pipil Sebagai Bukti (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Lombok Timur) The implementation of land rights registration", *Jurnal Private Law* Volume 3, No. 1, Februari 2023
- Benuf, K., Mahmudah, S., & Priyono, E. A, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia", *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3, No. 2, Agustus 2019
- Harahap, S. M, " Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak dilakukan di hadapanPPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai)", *Jurnal Perspektif Hukum*, Volume 2 No.1 , Juni 2021
- Herman, Handrawan, dkk, "Tindak Pidana Penyalahgunaan Kewenangan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah pada Lahan Brimob Polda Sultra", *Halu Oleo Legal Research*, Volume 5 No. 1, April 2023.
- Istanti, I., & Khisni, A, "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat

- Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT Jurnal Akta, Volume 4, No.2, Juni 2017.
- Nuralifah, A, "Keabsahan Sertifikat Dari Perbedaan Jangka Waktu Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah, "Jurnal Hukum dan Kenotariatan", Volume 5, No.1, Februari 2021.
- Rahmadanil & Yulia Mirwati, "Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif UU No 5 Tahun 1960", Journal of Social and Economic Research, Volume 5, No.1, Juni 2023
- Setiawan, Ferry, " Surat Keterangan Tanah Adat (Skt-A) Oleh Damang Kepala Adat Terkait Pembuatan Sertipikat Tanah Di Provinsi Kalimantan Tengah: Pendekatan Konsep Al-Adah Al- Muhakkamah", Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah, Volume 8, No.1, 2018.
- Sri Murni, C. (2018), "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat", Lex Librum, Volume 4, No.2, Juni 2018.
- Stivani Marantika Poro, Ali Imron, Wika Y. S, " Komersial. Perlindungan Hukum Hak Tradisional Masyarakat Hukum Adat Terhadap Tindakan Individualisasi Tanah Ulayat Untuk Tujuan Komersial", Bhirawa Law Journal, Volume 2, No. 1, Mei 2021.
- Sulisrudatin, N, "Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 4, No. 2, 2014.
- Zulhadji, A, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", Lex Crimen, Volume 5, No. 4, Juli 2016.