

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT HAK MILIK
(Studi Kasus Kabupaten Pangkep)**

*Legal Consequences Of Land Sale And Purchase Deed Without Property Rights Certificate
(Case Study in Pangkep Regency)*

Alvionita Winda Aswari*, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

*Corresponding e-mail : alvionitawinda3005@gmail.com

Received : Januari 15, 2023

Accepted : April 01, 2023

Published : April 30, 2023

Abstrak

Era modernisasi saat ini, masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dalam mendaftarkan dan menyertifikasikan tanah mereka yang kemudian diperjual belikan tanpa adanya sertifikat hak milik. Dalam kondisi ini penelitian dibutuhkan guna memahami akibat hukum terhadap akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan penelitian empiris sehingga dapat menarik kesimpulan dari perbandingan antara literatur dan hal yang berkaitan dengan jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik dimasyarakat khususnya Kabupaten Pangkep. Kekuatan pembuktian dari hasil jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik ini sangatlah lemah karena tanpa adanya sertifikat hak milik, transaksi tersebut hanya bernilai sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli. Sehingga jual beli tersebut berakibat yang sangat merugikan bagi seluruh pihak dan memiliki resiko timbulnya perkara baik secara perdata, pidana maupun tata negara. Penelitian ini berimplikasi pada penekanan tanggung jawab oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang untuk memeriksa status tanah sebelum terjadinya jual beli.

Kata Kunci: Akta, Tanah, Sertifikat Hak Milik, Pangkep

Abstract

In the current era of modernization, there are still many people who do not understand the importance of registering and certifying their land which is then traded without having a certificate of ownership. In this condition, research is needed to understand the legal consequences of deed of sale and purchase of land without a certificate of ownership. This study uses normative legal research methods and empirical research so that it can draw conclusions from a comparison between the literature and matters related to buying and selling land without a certificate of ownership in the community, especially Kabupaten Pangkep. The strength of proof of the sale and purchase of land without a certificate of ownership is very weak because without a certificate of ownership, the transaction is only valuable as an agreement between the seller and the buyer. So that the buying and selling results are very detrimental to all parties and has the risk of arising civil, criminal and constitutional cases. This research has implications for emphasizing responsibility by the Land Deed Making Officer (PPAT) as the party authorized to check the status of land before a sale and purchase occurs

Keywords: Deed, Land, Title Certificate, Pangkep



A. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu komponen utama dalam kehidupan manusia, karena persoalan tanah sangat dekat kaitannya dengan manusia sebagai salah satu faktor kebutuhannya untuk kelangsungan kehidupan atau juga digunakan sebagai lahan untuk memberikan penghidupan melalui perdagangan hasil tanah yang disaat bersamaan jumlah manusia terus bertambah dan disamping itu luas tanah yang tidak berubah menandakan adanya ketidak seimbangan antara pemenuhan kebutuhan terhadap tanah dan ketersediaan tanah tersebut.

Sertifikat tanah merupakan surat bukti hak-hak atas tanah yang diberlakukan sebagai alat pembuktian yang kuat. Bukti yang dimaksud ialah bukti terhadap kepemilikan hak pada suatu bidang tanah yang dilaksanakan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan merupakan salah satu dokumen negara yang sangat vital.

Harus diakui, pada era modern ini masih banyak masyarakat khususnya yang tinggal di pedesaan yang belum mengerti arti penting dalam mendaftarkan dan menyertifikatkan tanah mereka. Padahal dalam Pasal 19 UUPA, masyarakat harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah. Dimana setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait.

Oleh karena tanah ialah sumber daya yang penting bagi keberlangsungan hidup. Tanah juga merupakan suatu aset yang paling bernilai dalam perekonomian suatu negara. Namun, di Indonesia masih banyak tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik. Hal ini menyebabkan tanah tersebut sulit untuk dijual, dibeli, atau digunakan sebagai jaminan.

Situasi ini menimbulkan masalah yang cukup serius, terutama dalam hal jual beli tanah. Dalam hukum perdata, jual beli tanah harus dilakukan dengan sertifikat hak milik yang sah sebagai bukti kepemilikan tanah. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya yaitu kesepakatan para pihak, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melawan hukum. Namun, apabila jual beli didalam suatu perjanjian tersebut tidak memiliki dasar hak atas tanah pembeli akan mengalami kesulitan dalam hal mendaftarkan tanah yang telah dibelinya karena menurut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya bisa di daftarkan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kabupaten Pangkep merupakan salah satu daerah di Indonesia yang memiliki masalah yang cukup serius terkait tanah tanpa sertifikat. Faktanya, banyak tanah di Kabupaten Pangkep yang dijual atau dibeli tanpa sertifikat hak milik. Hal ini menyebabkan banyak konflik tanah yang terjadi di daerah tersebut, seperti sengketa tanah, penyitaan tanah, dan lain sebagainya.

Dalam kondisi tersebut, perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik, terutama di Kabupaten Pangkep. Penelitian ini juga akan mengeksplorasi kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah.

Dengan demikian, diperlukan untuk memperdalam pengetahuan terhadap kekuatan pembuktian akta jua beli tanah tanpa sertifikat hak milik dan akibat hukum akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan berdasarkan pengumpulan data melalui data primer yang diantaranya dilakukan secara meneliti lapangan khususnya di Kabupaten Pangkep oleh responden yaitu beberapa Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional serta melibatkan beberapa pandangan dan pengalaman masyarakat terhadap isu jual beli tanah tanpa sertifikat hal milik. Penelitian ini juga dikumpulkan data sekunder melalui literatur hukum dengan sumber data kepustakaan yang diantaranya Undang-Undang, buku, jurnal dan artikel yang membahas tentang jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik

a. Sifat Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

Akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik merupakan dokumen yang menyatakan bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah antara pembeli dan penjual. Akta ini dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah dan diakui oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi. Namun, sifat akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangat berbeda dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik.

Sifat akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki perbedaan yang sangat jelas dengan akta yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik.

Pertama, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik merupakan bukti resmi dari pemerintah bahwa seseorang adalah pemilik sah suatu tanah. Tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, bukan sebagai bukti resmi dari pemerintah.

Kedua, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Dalam hal terjadi

sengketa atau perselisihan, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Pihak yang mengklaim tanah tersebut harus menunjukkan bukti lain seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi untuk membuktikan hak miliknya.

Ketiga, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga berisiko menimbulkan masalah bagi pembeli tanah. Tanpa sertifikat hak milik, pembeli tidak dapat menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan dalam pembiayaan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu, pembeli juga berisiko terkena masalah hukum jika tanah tersebut diklaim oleh pihak lain yang memiliki hak milik yang sah.

Setelah peneliti melakukan analisis terhadap yang disampaikan oleh narasumber dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, peneliti berpendapat bahwa akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki sifat yang berbeda dan lebih berisiko dibandingkan dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Oleh karena itu, dalam melakukan transaksi jual beli tanah, sangat dianjurkan untuk selalu memastikan bahwa tanah yang dibeli memiliki sertifikat hak milik yang sah dan resmi. Selain itu, pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga harus memahami risiko yang mungkin terjadi dan berhati-hati dalam mengambil keputusan. Hal ini penting untuk menghindari masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

Jual-beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik yang hanya dilakukan oleh para pihak saja atau pembuatan akta dibawah tangan dianggap harus di ulang karena ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pemenuhan syarat untuk menetapkan peralihan hak terhadap suatu tanah dapat didaftarkan jika melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

“Yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila ada para pihak yang ingin melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertifikat harus menyertakan bukti penguasaan dengan penguatan saksi-saksi yang bisa dipercaya dalam hal ini pejabat setempat”.

Dari materi muatan wawancara tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sehingga pelaksanaan pembuatan Akta yang dilakukan oleh PPAT Kabupaten Pangket telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

b. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik merupakan salah satu aspek penting dalam transaksi jual beli tanah. Namun, dibandingkan dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik, kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangat lemah.

Pertama, tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara

pembeli dan penjual. Hal ini berarti bahwa akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Oleh karena itu, dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan, pihak yang mengklaim tanah tersebut harus menunjukkan bukti lain seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi untuk membuktikan hak miliknya.

Kedua, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak dapat dijadikan sebagai bukti sah dalam proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan jika tanah tersebut memiliki sertifikat hak milik yang sah dan resmi. Oleh karena itu, pembeli tanah tanpa sertifikat hak milik harus melakukan proses pendaftaran tanah dari awal, yang tentunya sangat memakan waktu dan biaya yang cukup besar.

Ketiga, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik dalam hal pembiayaan. Dalam hal pembiayaan, sertifikat hak milik diperlukan sebagai jaminan dan tanpa sertifikat hak milik, pembeli tidak dapat mengajukan pembiayaan.

Secara keseluruhan terkait kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangatlah lemah. Akta ini hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan, tidak dapat digunakan dalam proses pendaftaran tanah dan tidak dapat digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan. Oleh karena itu, sangat disarankan untuk selalu memastikan bahwa tanah yang akan dibeli dilengkapi dengan sertifikat hak milik yang sah dan resmi. Hal ini akan menjamin keamanan transaksi jual beli tanah, serta memudahkan proses pendaftaran tanah dan pembiayaan. Selain itu, pembeli juga harus selalu memperhatikan risiko yang mungkin timbul dan berhati-hati dalam mengambil keputusan. Hal ini penting untuk menghindari masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

Dalam hal pembuktian, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik hanya dapat diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, dan tidak dapat digunakan sebagai bukti resmi dalam pengadilan. Oleh karena itu, pihak yang berselisih harus menunjukkan bukti lain, seperti surat-surat tanah atau keterangan saksi, untuk membuktikan hak milik tanah tersebut. Namun, hal ini sangat sulit dilakukan dan memerlukan waktu dan biaya yang cukup besar.

Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangat lemah dan sangat disarankan untuk selalu berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik. Pembeli harus selalu memperhatikan risiko yang mungkin timbul dan memastikan bahwa tanah yang dibeli dilengkapi dengan sertifikat hak milik yang sah dan resmi.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat

Faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat adalah sebagai berikut:

- a. **Bukti-bukti yang tersedia:** Bukti-bukti yang tersedia sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat. Bukti-bukti yang baik seperti surat-surat tanah, keterangan saksi, dan fotokopi sertifikat hak milik akan sangat membantu dalam membuktikan hak milik tanah tersebut. Namun, jika bukti-bukti yang tersedia sangat minim atau tidak cukup, maka kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat akan sangat lemah.
- b. **Kualitas akta jual beli:** Kualitas akta jual beli juga sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian. Akta jual beli yang dibuat dengan baik dan sesuai dengan ketentuan hukum akan lebih mudah diterima oleh pengadilan dibandingkan dengan akta jual beli yang dibuat secara sembarangan atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum.
- c. **Kepemilikan tanah:** Kepemilikan tanah yang sah dan resmi juga sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian. Tanah yang dikelola oleh pemilik yang sah dan resmi akan lebih mudah dibuktikan dibandingkan dengan tanah yang tidak dikelola oleh pemilik yang sah dan resmi.
- d. **Persaingan hukum:** Persaingan hukum juga mempengaruhi kekuatan pembuktian. Jika terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut, maka kekuatan pembuktian akan menjadi lebih sulit dan memerlukan waktu dan biaya yang lebih banyak.
- e. **Keberatan dari pihak ketiga:** Keberatan dari pihak ketiga juga dapat mempengaruhi kekuatan pembuktian. Jika terdapat pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut dan mengajukan keberatan, maka kekuatan pembuktian akan menjadi lebih sulit dan memerlukan waktu dan biaya yang lebih banyak.

Secara keseluruhan, faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat sangat kompleks dan bervariasi. Namun, dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut dan memperoleh bukti yang cukup serta mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, diharapkan dapat meningkatkan kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat. Namun, tetap harus diingat bahwa proses pembuktian tanpa sertifikat adalah proses yang cukup panjang dan memerlukan biaya yang cukup tinggi. Oleh karena itu, sebaiknya dalam melakukan transaksi jual beli tanah, pihak-pihak yang terlibat sebaiknya memastikan bahwa sertifikat hak milik tanah tersebut sudah diperoleh dan diterbitkan oleh pemerintah sebelum melakukan transaksi tersebut.

3. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

a. Akibat Hukum Bagi Pembeli Tanah

Akibat hukum bagi pembeli tanah yang menandatangani akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik cukup berat. Pertama, pembeli tanah tersebut tidak dapat mengklaim hak atas tanah yang dibeli karena tidak memiliki sertifikat hak milik. Tanah tersebut tetap menjadi milik pemilik sebelumnya atau pihak yang memiliki sertifikat hak milik yang sah. Kedua, pembeli tanah tersebut dapat dituduh melakukan tindak pidana penipuan karena telah melakukan transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang sah. Pembeli tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi administratif oleh pemerintah karena melakukan transaksi tanah tanpa izin yang sah.

Selain itu, pembeli tanah tersebut juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang merasa dirugikan akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh pembeli tanah tersebut. Pembeli tanah tersebut juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang berhak atas tanah yang dibeli oleh pembeli tanah tersebut.

Oleh karena itu, menurut peneliti setelah menganalisis tanggapan narasumber terkait akibat hukum bagi pembeli tanah apabila membeli tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik, sangat penting bagi pembeli tanah untuk memastikan bahwa sertifikat hak milik tanah yang akan dibeli sudah diterbitkan dan sah sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Pembeli tanah juga sebaiknya melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dibeli dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau masalah hukum lainnya. Dengan demikian, pembeli tanah dapat terhindar dari akibat hukum yang merugikan dan dapat menikmati hak atas tanah yang dibeli dengan aman dan legal.

b. Akibat Hukum Bagi Penjual Tanah

Akibat hukum bagi penjual tanah yang menandatangani akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik cukup berat pula. Pertama, penjual tanah tersebut dapat dituduh melakukan tindak pidana penipuan karena telah melakukan transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang sah. Penjual tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi administratif oleh pemerintah karena melakukan transaksi tanah tanpa izin yang sah.

Kedua, penjual tanah tersebut dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang merasa dirugikan akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh penjual tanah tersebut. Pembeli tanah yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh penjual tanah tersebut.

Selain itu, penjual tanah tersebut juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dari pihak yang berhak atas tanah yang dijual oleh penjual tanah tersebut. Jika tanah yang dijual ternyata dalam sengketa atau

masalah hukum lainnya, maka pihak yang berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan kepada penjual tanah untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat transaksi tanah tanpa sertifikat hak milik yang dilakukan oleh penjual tanah tersebut.

Oleh karena itu, akibat hukum bagi penjual tanah yang melakukan transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik, sangat penting bagi penjual tanah untuk memastikan bahwa sertifikat hak milik tanah yang akan dijual sudah diterbitkan dan sah sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Penjual tanah juga sebaiknya melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dijual dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau masalah hukum lainnya. Dengan demikian, penjual tanah dapat terhindar dari akibat hukum yang merugikan dan dapat menjual tanah dengan aman dan legal.

4. Tingkat Pemahaman Masyarakat Terhadap Jual Beli Tanah Yang Tidak Memiliki Sertifikat Hak Milik

Dari survey yang dilakukan terhadap 30 orang masyarakat Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, sebanyak 70% atau sebanyak 21 orang masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan seluruhnya sebagai pembeli tanah, sebanyak 9 orang belum pernah melakukan transaksi jual beli tanah. Seluruh masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tersebut, melakukan transaksi jual beli tanah dengan sertifikat hak milik.

Dari 21 orang masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tersebut melakukan transaksi jual beli tanah dengan alasan yang beragam. Sebanyak 15 orang mengatakan pembelian tanah yang mereka lakukan harus dengan objek tanah yang memiliki sertifikat karena menghindari masalah yang akan datang dikemudian hari, dan 6 orang diantaranya mengatakan karena memahami hukum yang berlaku sehingga objek tanah yang mereka beli harus memiliki bukti yang kuat yaitu sertifikat hak milik.

Jika dianalisis secara data, masyarakat yang memahami aturan yang berlaku terhadap pentingnya sertifikat hak milik itu ada sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau pembelian tanah hanya 20% atau sebanyak 6 orang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa masyarakat masih sedikit yang memahami betapa pentingnya sertifikat hak milik itu ada sebelum melakukan transaksi jual beli tanah.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik sangatlah lemah karena tanpa adanya Sertifikat Hak Milik dalam transaksi Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik tersebut hanya bernilai sebagai perjanjian jual beli dari para pihak penjual dan pembeli yang dalam hal ini objeknya adalah tanah. Jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik memiliki akibat hukum yang sangat merugikan bagi para pihak baik penjual maupun pembeli. Hal ini karena masing-masing pihak memiliki resiko yang besar ketika ada pihak ketiga yang bisa membuktikan

kepemilikan hak atas objek tanah yang dijual belikan. Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat ini bisa menyebabkan timbulnya perkara baik secara pidana, perdata dan tata usaha negara apabila pihak ketiga memiliki pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan objek tanah yang dijual belikan.

Masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah lebih teliti dalam hal memeriksa dokumen-dokumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum melaksanakan jual beli dan menerbitkan Akta Jual Beli Tanah yang tidak memiliki sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanto, Didik, Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gobrongan, Tesis, PPS Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Chomzah, Ali Achmad, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.
- Dodiet, Aditya, Metode Penelitian “Data dan Metode Pengumpulan Data dan Penelitian”, Rajawali:Surakarta, 2013.
- Gandawidjaja, Yanly, Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2002.
- Gautama, Sudargo, Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya (1996), cetakan ke-sepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung;1997.
- Harahap, M. Yahya, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Alumni : Bandung, 1986).
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan Kesembilan, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan Keduabelas, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008.
- HS, Salim, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Cetakan Ke 1, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Ichsan, Achmad, Dunia Usaha Indonesia, Pradya Paramita : Jakarta, 1986.
- Poernomo, Djoko, Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tesis. PPS Universitas Airlangga, Surabaya, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono, Asas- asas Hukum Perjanjian, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.
- Satrio, J., Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Setiabudi, Jayadi, Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya, Penerbit Buku Pintar, Yogyakarta, 2003.
- Setiawan, R., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta : Bandung 1987.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)”, Rajawali Pers, Jakarta. 2001.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji “Pengantar Penelitian Hukum”, Cetakan Ketiga, UI-Press, Jakarta: 1986.
- Soepomo, Hukum Perdata Jawa Barat, Djambatan, Jakarta, 1986.
- Subekti, R. Aneka Perjanjian, cetakan kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, R Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermassa, Jakarta, 2001.
- Syarief, Elsa, Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, KPG, Jakarta 2014.
- Andi Tira, Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara, Clavia : Journal of Law, Vol 17 No. 2, 2019, <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1223> (Diakses 2 Desember 2022)
- Giri, Made Anggara, Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung, Lampung, 2013, Jurnal, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, h, 8
- Daswar, Pratiwi Handayani, Zulkifli Makkawaru dan Andi Tira, Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Makassar, Clavia : Journal of Law, Vol. 20 No. 2, 2020. <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1575> (Diakses 2 Desember 2022)

Sry Wahyuni, Baso Madiung, Zulkifli Makkawaru, Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar, *Journal Paradigma Administrasi Negara*, Vol. 3 No. 2, 2021.

Wanda, Hendry Dwicahyo dan Rusdianto Sesung, Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter ., *Jurnal, Universitas Narotama Suarabaya, Surabaya*, 2018.