

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK
DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI
KABUPATEN BIMA**

*Legal Consequences of Land Sale and Purchase Agreements Not Made Before a Land
Deed Official in Bima Regency*

Agus Sofian*, Andi Tira, Abdurrifai

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

*Corresponding e-mail: agussofian04082003@gmail.com

Received: Januari 15, 2025

Accepted: April 01, 2025

Published: April 30, 2025

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum dari perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bima. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal, dan Kelembagaan BPN Kabupaten Bima, serta dengan Kantor Notaris/PPAT Rajiman, S.H., M.Kn., Kepala Desa Lido, dan melalui penyebaran kuesioner kepada 45 responden dari masyarakat Kabupaten Bima. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat di hadapan PPAT hanya menghasilkan akta di bawah tangan, sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bima. Hal ini melemahkan kekuatan pembuktian akta tersebut, karena hanya dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan PPAT, yang berakibat pada lemahnya kepastian hukum peralihan hak. Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah yang melakukan jual beli tanpa PPAT adalah meminta penetapan dari Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kepastian hukum sebagai pemilik sah atas tanah tersebut.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Peralihan Hak, Perjanjian

Abstract

This research aims to analyze the legal impact of land sale and purchase agreements that are not carried out before the Land Deed Making Official (PPAT) in Bima Regency. This research uses qualitative methods with a normative-empirical approach. Data was collected through interviews with the Coordinator of the Land and Space Registration Substance Group, Communal Land, and BPN Institutions of Bima Regency, as well as with the Notary/PPAT Office Rajiman, S.H., M.Kn., Head of Lido Village, and through distributing questionnaires to 45 respondents from the community Bima Regency. The results of the research show that land sale and purchase agreements that are not made before the PPAT only result in private deeds, so that the transfer of land rights cannot be registered at the Bima Regency Land Agency Office. This weakens the evidentiary strength of the deed, because it was only made by the parties without involving the PPAT, which results in weak legal certainty regarding the transfer of rights. Efforts that can be made by land buyers who carry out buying and selling without PPAT are to request a determination from the District Court to obtain legal certainty as the legal owner of the land.

Keywords: Buying And Selling, Land, Transfer Of Rights, Agreements



A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena memiliki fungsi ganda sebagai aset sosial dan aset modal. Sebagai aset sosial, tanah berperan sebagai pengikat dalam kesatuan sosial masyarakat. Sementara sebagai aset modal, tanah berfungsi sebagai faktor dalam pembangunan ekonomi. Tanah menjadi sumber daya ekonomi yang sangat berharga dan bernilai tinggi. Dari sejarah kehidupan manusia, kita dapat melihat bahwa hak atas tanah muncul melalui proses evolusi, yang ditandai dengan semakin kuatnya hubungan manusia dengan tanah yang mereka gunakan secara terus menerus selama periode tertentu. Semakin kuat hubungan ini, maka akan muncul hak-hak dan kewajiban terkait tanah (JY Palenewen, 2022). Sejarah peradaban manusia menunjukkan bahwa hak atas tanah berkembang melalui interaksi yang terus menerus antara manusia dan tanah dalam kurun waktu yang panjang. Aturan mengenai hak dan kewajiban atas tanah muncul secara alami. Salah satu regulasi yang mencerminkan hal ini adalah Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 2016, yang mengubah Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) dalam PP No 24 Tahun 2016, disebutkan bahwa transaksi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Latuconsina, 2018). Namun, karena rumitnya dalam memenuhi semua persyaratan yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan PPAT, muncul suatu terobosan hukum yang hingga kini masih diterapkan dalam praktik jual beli tanah, yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB). Meskipun akta ini sudah mengatur tentang jual beli tanah, formatnya masih terbatas pada tahap pengikatan jual beli, yang merupakan bentuk perjanjian pendahuluan (Soedharyo Soimin, 2008).

Perjanjian jual beli saja tidak langsung menyebabkan peralihan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli sebelum dilakukan penyerahan (levering). Pada dasarnya, perjanjian jual beli ini berlangsung dalam dua tahap. Pertama, tahap kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan tercapainya persetujuan (jual beli). Kedua, tahap penyerahan (levering) barang yang menjadi objek perjanjian, yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas barang tersebut (Nur Hayati, 2016). Secara umum, pelaksanaan jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua peraturan tersebut, jika ditelaah lebih mendalam, mewajibkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Jika proses jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka tidak akan terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, karena pembeli tidak dapat mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan tanpa akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT (Pnh Simanjuntak, 2017).

Dalam UUPA, jual beli secara eksplisit disebutkan hanya dalam Pasal 26, yang mengatur mengenai jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal-pasal lainnya, istilah jual beli tidak digunakan, melainkan disebut sebagai "dialihkan." Istilah "dialihkan" merujuk pada tindakan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun hibah wasiat. Oleh karena itu, meskipun dalam pasal tersebut hanya disebutkan "dialihkan," salah satu bentuk perbuatan hukum yang dimaksud adalah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli (Ngongoloy, 2022). Menurut pasal ini, jual beli hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan tertentu yang dirancang untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan memastikan adanya kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah (Septian Nugraha, 2024). Salah satu aspek penting dalam jual beli tanah adalah bahwa proses ini, yang bertujuan untuk memindahkan hak milik dan penguasaan atas tanah, diatur oleh pemerintah dan memerlukan kepastian hukum. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Untuk memastikan kepastian hukum atas tanah, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah, perubahan tersebut harus didaftarkan. Perubahan kepemilikan ini hanya dapat didaftarkan jika didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT (Taufik Hidayat, 2023).

Pasal tersebut secara eksplisit menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun, dalam praktik kehidupan masyarakat di Kabupaten Bima, sering kali ditemukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT (Waskito, & Arnowo, 2017). Terkait jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT, terdapat berbagai masalah hukum yang dapat dikaji, salah satunya adalah persoalan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah tersebut. Situasi semacam ini, di mana perjanjian jual beli tanah dilakukan tanpa melibatkan PPAT, masih sering terjadi di Kabupaten Bima.

Ketidak hati-hatian dalam jual beli tanah dapat menyebabkan berbagai masalah, termasuk ketidakpastian hukum bagi penerima hak atau peralihan. Di Kabupaten Bima, ketidakhati-hatian dalam proses peralihan hak ini mengakibatkan ketidakpastian bagi pembeli. Meskipun tanah yang dibeli sudah bersertifikat, jika transaksi jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hak atas tanah, karena pembeli tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah tersebut (Legawantara et al., 2020). Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di masyarakat Kabupaten Bima, sering kali menggunakan surat perjanjian tertulis yang disertai dengan kuitansi sebagai bukti bahwa transaksi jual beli telah terjadi. Surat tersebut berfungsi sebagai bukti kesepakatan antara penjual dan pembeli. Namun, proses jual beli tanah ini biasanya dilakukan di hadapan perangkat desa, bukan di hadapan PPAT. Hal ini mencerminkan praktik umum di Kabupaten Bima, di mana formalitas hukum dalam transaksi jual beli tanah sering dilakukan tanpa melibatkan pihak-pihak yang berwenang seperti PPAT.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum dari perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bima.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan tipe penelitian normatif-empiris. Penelitian normatif-empiris ini mengkaji implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aplikasinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bima.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dengan pihak-pihak yang dapat memberikan informasi, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bima, Notaris/PPAT Rajiman, S.H., M.Kn., dan Kepala Desa Lido di Kabupaten Bima. Selain itu, dilakukan studi pustaka dengan mempelajari buku-buku kepustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian. Penelitian ini juga menggunakan kuesioner yang disebarkan kepada responden untuk mendapatkan data yang diperlukan guna menjawab permasalahan penelitian. Jumlah responden dalam penelitian ini adalah 45 orang.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bima

Dalam kegiatan perjanjian jual beli tanah, terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pemindahan hak ini terjadi karena adanya transaksi jual beli, di mana hak milik berpindah tangan dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Namun, tidak bisa dipungkiri bahwa di kehidupan sehari-hari masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan PPAT. Umumnya, transaksi ini hanya dicatat dengan selembar kuitansi sebagai bukti bahwa proses jual beli telah berlangsung.

Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan diperbolehkan asalkan memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan syarat materiil seperti harus bersifat tunai, terang, dan nyata. Namun, praktik ini mengakibatkan ketidakpastian hukum, terutama terkait peralihan hak atau perubahan nama pada sertifikat yang tidak bisa dilakukan karena transaksi tersebut tidak terdaftar di Pejabat Pembuat Akta Tanah. Transaksi ini biasanya hanya didasarkan pada bukti kuitansi. Padahal, transaksi yang terdaftar di hadapan pejabat pembuat akta sesuai dengan Pasal 19 UUPA dan diatur dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 2016.

Wawancara dengan Notaris/PPAT Rajiman disarankan: sebelum melakukan transaksi, pastikan tanah yang akan dijual memiliki sertifikat kepemilikan yang sah dan sesuai dengan data di Badan

Pertanahan Nasional (BPN). Lakukan pengecekan keaslian sertifikat untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum terkait tanah tersebut. Dan Proses jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan bahwa seluruh prosedur hukum telah diikuti. PPAT akan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang menjadi bukti sah perpindahan hak atas tanah, serta mendokumentasikan seluruh proses transaksi. Jangan melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan perjanjian di bawah tangan atau tanpa pengesahan dari PPAT yang berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari, karena tidak ada bukti sah perpindahan hak atas tanah.

Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT sebagai bukti untuk mendaftarkan pengalihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Proses jual beli yang dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah memenuhi syarat keterbukaan, yang berarti tindakan tersebut tidak dilakukan secara tersembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak menjadi bukti bahwa hak telah berpindah dari penjual kepada pembeli, disertai dengan pembayaran harga. Ini memenuhi syarat tunai dan riil, menunjukkan bahwa telah terjadi tindakan hukum jual beli yang sah. Akta tersebut membuktikan bahwa pemindahan hak dan pembayaran telah dilakukan secara sah dan permanen. Karena tindakan ini adalah pemindahan hak, akta tersebut menegaskan bahwa penerima hak (pembeli) kini menjadi pemegang hak yang baru.

Transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tidak dianggap sebagai jual beli yang mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli. Dengan kata lain, tindakan tersebut hanya menghasilkan perjanjian jual beli yang memerlukan langkah lanjutan untuk dilakukan di hadapan PPAT, jika memang diinginkan hak tersebut berpindah kepada pihak yang telah membayar harga tanah. Setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dan dicatat di hadapan PPAT agar memperoleh akta jual beli sebagai bukti peralihan hak, yang selanjutnya akan menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Wawancara dengan Danang Suryo Wibowo selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Kelembagaan BPN Kabupaten Bima menyatakan bahwa: jika seseorang ingin menjual tanahnya di hadapan PPAT namun tidak memiliki sertifikat, padahal menurut aturan sertifikat asli wajib ditunjukkan, maka langkah pertama adalah melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan untuk memastikan apakah tanah tersebut sudah terdaftar dan memiliki sertifikat. Jika tanah tersebut belum terdaftar atau sertifikat hilang, pemilik harus memberikan bukti-bukti yang mendukung klaim kepemilikannya, seperti Surat Keterangan Tanah (SKT) dari desa, riwayat penguasaan tanah, atau dokumen lain yang relevan. Jika tanah belum bersertifikat, pemilik harus terlebih dahulu mengurus sertifikasi tanah melalui prosedur pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran, verifikasi data, dan penerbitan sertifikat jika semua syarat terpenuhi. Setelah sertifikat diterbitkan, tanah tersebut baru bisa dijual di hadapan PPAT, dan jika sertifikat tidak ada dan tanah belum terdaftar, namun

ada dokumen pendukung lain seperti SKT, PPAT tetap bisa membuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) sebagai pengganti sementara, hingga sertifikat tanah diterbitkan. Namun, pengalihan hak secara resmi baru bisa dilakukan setelah sertifikat ada. Sangat disarankan agar proses jual beli tanah selalu dilakukan sesuai dengan aturan hukum dan melibatkan sertifikat tanah yang sah. Jika sertifikat tidak ada, prosedur penggantian atau pendaftaran tanah harus ditempuh terlebih dahulu, demi menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari.” (Hasil wawancara Korsub PTR TK dan K BPN Kabupaten Bima, Danang Suryo Wibowo Pada Tanggal 23 Agustus 2024).

Proses jual beli tanah tanpa sertifikat memang lebih kompleks, namun masih dapat dilakukan dengan mengikuti prosedur yang benar. Langkah-langkah yang disebutkan, seperti pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan, pengumpulan bukti kepemilikan alternatif (misalnya Surat Keterangan Tanah), dan proses sertifikasi tanah, merupakan upaya penting untuk memastikan legalitas transaksi. Penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) sebagai solusi sementara menunjukkan fleksibilitas sistem hukum dalam mengakomodasi situasi khusus, sambil tetap menjaga integritas proses legal. Rekomendasi dari Koordinator kelompok substansi pendaftaran tanah BPN Kabupaten Bima untuk selalu mengikuti aturan hukum menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur resmi. Pendekatan ini tidak hanya melindungi hak-hak pihak yang bertransaksi, tetapi juga menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan mencegah potensi sengketa di masa depan. Meskipun prosesnya mungkin memakan waktu lebih lama, kepatuhan terhadap prosedur ini sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli tanah pada dasarnya adalah proses pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam konteks hukum adat, jual beli merupakan tindakan hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan pembayaran harga secara tunai dan bersamaan.

Dari perspektif budaya, masyarakat pedesaan umumnya mengalami perubahan yang sejalan dengan perkembangan ilmu pengetahuan di bidang telekomunikasi, transportasi, dan interaksi sosial yang kini bersifat multikultural. Oleh karena itu, jika ditinjau dari aspek budaya masyarakat, terdapat berbagai cara dalam melakukan tindakan hukum terkait peralihan hak atas tanah.

Saat ini, transaksi jual beli tanah secara informal atau tanpa kehadiran PPAT masih umum dilakukan oleh masyarakat, termasuk di Desa Lido, Kabupaten Bima. Banyak di antara mereka yang belum memahami atau mengenal Notaris/PPAT, sehingga lebih memilih untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dengan cara yang cepat, yaitu dengan memberikan sejumlah uang tunai kepada penjual. Mereka sering kali tidak mempertimbangkan aspek kepastian hukum yang menyertai transaksi jual beli tanah tersebut.

Transaksi jual beli tanah secara informal masih banyak dipraktikkan oleh masyarakat tradisional yang mungkin memiliki pendidikan yang terbatas. Mereka cenderung memilih cara cepat dengan melakukan pembayaran secara langsung dan sekaligus. Yang dimaksud dengan pembayaran langsung ini adalah bahwa ketika transaksi jual beli terjadi, setelah pelunasan dan pembayaran, hak milik atas objek jual beli juga berpindah. Namun, proses jual beli tanah atau bangunan sebenarnya berbeda dari transaksi jual beli biasa.

Dalam transaksi jual beli benda tidak bergerak, seperti tanah atau bangunan, diperlukan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah, yang dikenal sebagai Akta Jual Beli (AJB). Namun, di Desa Lido, Kabupaten Bima, masih ada sejumlah individu yang melakukan jual beli tanah tanpa mencatatnya dalam akta PPAT atau hanya secara informal. Banyak praktik jual beli tanah di daerah ini yang melibatkan tanah yang belum bersertifikat, di mana beberapa orang masih melakukan transaksi dengan memberikan sejumlah uang tunai secara langsung dan tanpa kehadiran PPAT. Alasan yang sering dikemukakan adalah karena biaya yang lebih rendah, proses yang lebih cepat, dan kurangnya kerumitan. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang belum pernah terdaftar di kantor pertanahan. Praktik jual beli semacam ini umumnya dilakukan secara informal atau di luar kehadiran PPAT.

Hasil wawancara dengan Kepala Desa Lido terkait Jika tidak ada bukti hak kepemilikan atas tanah, bagaimana cara untuk mensertifikatkan tanah tersebut supaya berkurangnya kegiatan perjanjian jual beli tanah tanpa dihadapan PPAT, Dalam wawancara ini, Kepala Desa Lido menyatakan bahwa:

“Langkah pertama yang dilakukan oleh pemerintah desa mengumpulkan informasi dari masyarakat terkait sejarah penguasaan tanah tersebut. Warga yang sudah lama menempati tanah biasanya dapat memberikan keterangan mengenai asal-usul tanah. Selain itu, kesaksian dari tetangga atau tokoh masyarakat yang mengetahui riwayat tanah juga bisa dijadikan bukti. Setelah itu desa bisa membantu membuat Surat Keterangan Tanah (SKT), yang merupakan surat yang menyatakan bahwa seseorang telah menguasai atau memiliki sebidang tanah dalam waktu tertentu. Surat ini harus didukung oleh keterangan saksi-saksi yang sah dan diakui oleh desa. Setelah mendapatkan SKT, warga dapat mengajukan permohonan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN akan melakukan verifikasi atas dokumen dan melakukan pengukuran tanah untuk proses sertifikasi.” (Hasil wawancara Kepala Desa Lido, Hasan H. Barahima Pada Tanggal 9 September 2024).

Langkah awal yang dilakukan oleh pemerintah desa dalam mengumpulkan informasi terkait sejarah penguasaan tanah dari masyarakat adalah upaya penting dalam memastikan keabsahan klaim atas tanah yang belum bersertifikat. Pengumpulan informasi ini dilakukan melalui kesaksian warga yang telah lama menempati tanah tersebut, serta kesaksian dari tetangga atau tokoh masyarakat yang mengetahui riwayat tanah. Kesaksian tersebut berperan sebagai alat bukti yang diakui dalam hukum adat dan dapat digunakan untuk memperkuat klaim penguasaan tanah di kemudian hari. Setelah informasi tersebut terkumpul, desa dapat menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT), yang merupakan dokumen penting sebagai bukti awal penguasaan atau kepemilikan tanah. Meski SKT bukan sertifikat tanah, dalam hukum perdata, surat ini

dianggap sebagai akta bawah tangan yang sah bila didukung oleh keterangan saksi yang sah dan diakui oleh otoritas desa.

Setelah memperoleh SKT, pemilik tanah dapat mengajukan permohonan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana BPN akan melakukan verifikasi dokumen dan pengukuran tanah sebelum sertifikat resmi dikeluarkan. Sertifikat yang diterbitkan oleh BPN memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan memberikan perlindungan kepemilikan yang lebih baik dibandingkan dengan SKT, sehingga mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Dari hasil wawancara yang dilakukan penulis pada PPAT Rajiman, S.H MKn. Terkait langkah-langkah preventif yang dilakukan Pemerintah daerah Kabupaten Bima sebagai upaya untuk menghindari masalah jual beli tanah, Dalam wawancara ini, Rajiman menyatakan bahwa:

“Tindakan preventif atau pencegahan yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Bima atau instansi terkait untuk memastikan perjanjian jual beli tanah sesuai dengan prosedur hukum adalah dengan bekerja sama dengan Polres setempat dan PPAT. Dalam hal ini, setiap transaksi jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT harus disertai dokumentasi penyerahan uang dari penjual ke pembeli serta cap jari kedua belah pihak. Dokumentasi dan cap jari tersebut digunakan untuk memastikan terjadinya pemindahan hak atas tanah secara sah dan dapat menjadi bukti jika muncul masalah di kemudian hari.” (Hasil wawancara Notaris/PPAT Rajiman Pada Tanggal 5 September 2024).

Berdasarkan penelitian dan analisis yang dilakukan, terlihat bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak disertai akta jual beli dari PPAT dapat menyebabkan kerugian bagi pembeli. Meskipun pembeli dapat menguasai tanah secara fisik, ia tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara hukum, sesuai dengan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun, jual beli yang telah dilakukan antara para pihak tetap dianggap sah, karena terjadi berdasarkan kesepakatan dan kedua belah pihak memiliki kapasitas hukum untuk bertransaksi.

Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah hanya dapat dilakukan melalui akta PPAT sebagai bukti untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Pelaksanaan jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah memenuhi syarat yang jelas, sehingga tindakan tersebut tidak dianggap sebagai perbuatan hukum yang tersembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak membuktikan bahwa hak telah berpindah dari penjual kepada pembeli, disertai dengan pembayaran harga. Ini memenuhi syarat tunai dan riil, karena secara nyata menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli telah terjadi. Akta tersebut menjadi bukti bahwa pemindahan hak telah dilakukan secara sah dan pembayaran harganya telah diterima. Karena tindakan hukum ini merupakan pemindahan hak, akta tersebut juga membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tidak dianggap sebagai jual beli yang dapat memindahkan hak atas tanah kepada pembeli. Dengan kata lain, tindakan tersebut hanya

menghasilkan perjanjian jual beli yang perlu dilanjutkan dengan perjanjian yang dilakukan di hadapan PPAT, jika diinginkan hak tersebut berpindah kepada pihak yang telah membayar harga tanah. Setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dan dicatat di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli sebagai bukti pengalihan, yang selanjutnya digunakan untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian, konsekuensi hukum yang dapat muncul dari perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dalam hal pembuktian kepemilikan atau pengalihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Perjanjian Jual Beli Tanah Dilakukan Tidak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam praktiknya, sesuai dengan KUHPerdota dan UUPA, pembuatan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT. Namun, ada kalanya pembuatan akta tanah tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh PPAT. Hal ini terjadi karena adanya situasi dan kondisi tertentu dalam jual beli tanah yang memaksa ketidaksesuaian tersebut agar transaksi dapat berlangsung. Dalam situasi seperti ini, masyarakat kadang-kadang tidak memiliki pilihan lain selain membuat perjanjian jual beli dengan "mengabaikan" prosedur pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Masalah jual beli tanah tidak akan habis, terutama karena di masyarakat sudah menjadi kebiasaan untuk melakukan transaksi jual beli secara informal atau di bawah tangan. Hal ini menjadi masalah yang cukup rumit, terutama karena kurangnya perhatian dari pemerintah atau pihak terkait untuk menangani dan mencegah masyarakat melakukan jual beli tanah secara tidak resmi. Selain itu, kesadaran masyarakat juga masih kurang dalam hal ini. Minimnya pengetahuan masyarakat tentang hal ini menjadi hambatan besar dalam mengurangi transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal dengan akta di bawah tangan. Selain itu, masih ada banyak faktor lain yang mendorong masyarakat untuk melakukan jual beli tanah dengan cara tersebut.

Faktor-faktor yang sering menyebabkan masyarakat Kabupaten Bima melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan antara lain kurangnya pemahaman atau ketidaktahuan mereka tentang ketentuan hukum yang berlaku. Transaksi seringkali didasarkan pada saling percaya antara penjual dan pembeli, sehingga hak dan kewajiban dalam jual beli tersebut tidak dipenuhi sepenuhnya. Selain itu, tanah yang dijual mungkin belum bersertifikat, atau jenis tanahnya masih berupa lahan pertanian. Jika pembeli

berasal dari luar wilayah tempat tanah tersebut berada, prosesnya menjadi lebih rumit karena harus ada perpindahan penduduk untuk menghindari pelanggaran ketentuan absente, dan faktor-faktor lainnya.

PPAT berperan sangat penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, dalam kehidupan bermasyarakat sangat penting untuk memiliki alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang yaitu dengan adanya sertifikat. Dengan adanya alat bukti terkuat yaitu akta otentik yang akan menghindarkan terjadinya sengketa juga mempunyai peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat dalam hal ini hak milik atas tanah.

Kurangnya pemahaman masyarakat Kabupaten Bima tentang fungsi PPAT dalam perjanjian jual beli tanah, serta minimnya sosialisasi dari pemerintah setempat mengenai proses jual beli tanah, menyebabkan masyarakat Kabupaten Bima memilih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa dihadapan PPAT. Hal ini karena prosesnya lebih murah, tidak memerlukan banyak biaya, dan dianggap lebih mudah, cepat, serta praktis. Transaksi tersebut hanya dilakukan di hadapan kepala desa dan saksi-saksi, sehingga dianggap sah oleh masyarakat.

Transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT merupakan masalah yang perlu segera ditangani dengan tepat. Diharapkan, pemerintah dan masyarakat dapat bekerja sama untuk mengatasi masalah ini sehingga proses jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan. Yang sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 2016, tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) dalam PP No 24 Tahun 2016, disebutkan bahwa transaksi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang adalah tidak sah dan tidak memiliki kedudukan hukum karena tidak memenuhi syarat formal. Jual beli seperti ini tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor badan pertanahan nasional. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat menimbulkan masalah, Tanah yang dijual tetap tercatat atas nama pemilik sebelumnya, dan pembeli tidak dapat secara sah mengalihkan kepemilikan. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari dan memperumit penyelesaian hukum bagi para pihak yang terlibat, termasuk kemungkinan gugatan untuk membatalkan perjanjian.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu agar memiliki kedudukan hukum yang sah. Sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya jual beli tanah di hadapan

PPAT perlu ditingkatkan. PPAT di Kabupaten Bima disarankan untuk melakukan kegiatan rutin seperti seminar, workshop, dan penyebaran informasi melalui media agar masyarakat lebih memahami syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan konsekuensi hukum jika tidak mematuhi ketentuan tersebut. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum pada hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang. Peningkatan pelayanan dan aksesibilitas oleh PPAT sangat penting untuk mempermudah masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Ini mencakup percepatan proses pembuatan akta, penyediaan informasi yang jelas mengenai prosedur, serta pengembangan sistem informasi tanah yang terintegrasi. Selain itu, penegakan hukum yang ketat dan pelatihan rutin bagi PPAT juga akan memastikan keabsahan transaksi tanah dan meminimalkan potensi sengketa di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- JY Palenewen. (2022). Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Repository.Penerbitwidina.Com, 28.
- Latuconsina, F. R. (2018). Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Khususnya Mengenai Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Maluku Tengah. *Notarius*, 11(2), 176. <https://doi.org/10.14710/nts.v11i2.23462>
- Legawantara, M. E. K., Arini, D. G. D., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 112–117. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>
- Ngongoloy, M. G. V. (2022). Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021. *Lex Privatum*, 10(Pasal 3), 1–2.
- Nur Hayati. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 278. <https://www.neliti.com/publications/147934/peralihan-hak-dalam-jual-beli-hak-atas-tanah-suatu-tinjauan-terhadap-perjanjian>
- Pnh Simanjuntak. (2017). Hukum Perdata Indonesia. Kencana Prenamedia Group.
- Septian Nugraha. (2024). Begini Syarat Sahnya Jual Beli Tanah, Sudah Tahu. Rumah 123.
- Soedharyo Soimin. (2008). Status hak dan pembebasan tanah. Sinar grafika.
- Taufik Hidayat. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. universitas bosowa.
- Waskito, & Arnowo, H. (2017). Pertanahan, agraria, dan tata ruang. Kencana.