

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN TANAH

**Oleh:
ACHMAD ALGERIA BIRENDRA**

Diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 37 Ayat (1) menyebutkan bahwa pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akan tetapi dalam praktek, masyarakat masih menggunakan akta jual beli dibawah tangan sebagai bukti pemindahan hak. Bila ditinjau dalam aspek perdata akta jual beli dibawah tangan sudah sah, tetapi dalam hukum administrasi negara belum mempunyai kekuatan hukum, karena tidak melibatkan unsur pemerintah di dalamnya yaitu pejabat umum yang berwenang dalam hal ini ialah PPAT.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan hukum akta jual beli autentik dan akta jual beli dibawah tangan dalam pemindahan hak serta dalam pendaftaran tanah dan bagaimana dampak hukum yang ditimbulkan dalam jual beli tanah menggunakan akta jual beli dibawah tangan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan yang melihat dan menelaah hal-hal yang bersifat teoritis. Data yang dikumpulkan adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli autentik yaitu akta PPAT dalam pemindahan hak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti pemindahan hak apabila telah memenuhi syarat formil dan materil. Akta jual beli autentik dalam pendaftaran tanah mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar dalam pendaftaran tanah yang dibuat berbentuk akta PPAT dan dilengkapi dengan warkah lainnya. Akta jual beli dibawah tangan dalam pemindahan hak tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti pemindahan hak, melainkan hanya sebatas perjanjian jual beli antara para pihak. Akta jual beli dibawah tangan dalam pendaftaran tanah hanya mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar dalam pendaftaran tanah apabila termasuk dalam hak lama, yaitu sepanjang jual beli tersebut dilakukan sebelum 8 Oktober 1997 dan dilengkapi dengan warkah-

warkah lainnya. Dampak jual beli tanah yang dilakukan hanya dengan akta jual beli dibawah tangan akan menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, karena pembeli hanya menguasai secara fisik akan tetapi tidak secara yuridis, karena akta jual beli dibawah tangan tersebut tidak berlaku untuk pendaftaran tanah, apabila jual beli itu terjadi setelah diberlakukannya peraturan tersebut.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Akta Jual Beli, dan Pendaftaran Tanah