

KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Andri Pranata *¹

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Indonesia

andriypranata@gmail.com

Ade Indra Wardana

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Indonesia

Abstract

The Deed of Sale and Purchase is an authentic deed as the strongest evidence having an important role in every legal relationship in people's lives which can strictly determine rights and obligations so as to guarantee legal certainty and at the same time be able to avoid disputes. If there is a dispute over the authentic deed as evidence, it is the strongest evidence and has perfect evidentiary power in court. When an individual or group buys or sells land, they must enter into a sale and purchase contract or agreement. The contract must include information about the parties involved, the amount of money transferred, and a description of the land being sold. After that, the sale and purchase deed must be registered with the local land office to obtain a legal and official land certificate. It is this land certificate which then becomes proof of the legality and legitimacy of the ownership of the land, as well as providing legal certainty for the rights of ownership of the land. Therefore, it is very important for the land owner to register the deed of sale and purchase at the land office and obtain a valid and official land certificate. So the question is how strong is the Proof of the Deed of Sale and Purchase of Ownership of Land Rights and what are the reasons for an individual or group not registering land after carrying out a land sale and purchase transaction as evidenced by the Deed of Sale and Purchase. This research is normative legal research. Data collection techniques in this study are document studies and interviews, while the location of this research will be carried out in Samarinda City. The data that has been collected from library research and from field research is then analyzed qualitatively. The strength of proof of the deed of sale and purchase of land on the ownership of land rights has an important position in civil law. As an official document that transfers ownership of land rights from the seller to the buyer, the deed of sale and purchase of land has strong evidentiary power as legal proof of ownership of land rights. However, it is important to remember that the strength of the proof of the land sale and purchase deed also depends on several factors, such as the legality of the documents, land ownership status, payment and settlement of the selling price, and registration of the land sale and purchase deed with the BPN. Therefore, before buying land, it is important to ensure that the deed of sale and purchase of land is valid and meets the legal requirements in force in that country. There are several reasons why a person or group does not register land after carrying out a sale and purchase transaction as evidenced by a Sale and Purchase Deed, such as expensive registration fees, distrust of the government, and not knowing the procedure for land registration.

Keywords: Position, Deed of Sale and Purchase, Land Ownership.

Abstack

Akta Jual-Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Ketika seorang individu atau kelompok membeli atau menjual sebuah

¹ Coresponding author.

tanah, mereka harus membuat kontrak atau perjanjian jual beli. Kontrak tersebut harus mencakup informasi tentang pihak yang terlibat, jumlah uang yang ditransfer, dan deskripsi tanah yang dijual. Setelah itu, akta jual beli tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan resmi. Sertifikat tanah inilah yang kemudian menjadi bukti legalitas dan sah atas kepemilikan tanah tersebut, serta memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut ke kantor pertanahan dan mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan resmi. Sehingga yang menjadi pertanyaan yaitu bagaimana Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli atas Kepemilikan Hak Atas Tanah dan apa yang menjadi alasan seseorang individu atau kelompok tidak mendaftarkan tanah setelah melakukan transaksi jual beli tanah yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative. Teknik Pengumpulan Data pada penelitian ini yaitu dengan Studi dokumen dan Wawancara, adapun lokasi Penelitian ini akan dilakukan di Kota Samarinda. Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah atas kepemilikan hak atas tanah memiliki kedudukan yang penting dalam hukum perdata. Sebagai dokumen resmi yang mentransfer kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Namun, penting untuk diingat bahwa kekuatan pembuktian akta jual beli tanah juga bergantung pada beberapa faktor, seperti legalitas dokumen, status kepemilikan tanah, pembayaran dan pelunasan harga jual, dan pendaftaran akta jual beli tanah ke BPN. Oleh karena itu, sebelum membeli tanah, penting untuk memastikan bahwa akta jual beli tanah tersebut sah dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku di negara tersebut. beberapa alasan mengapa seseorang atau kelompok tidak mendaftarkan tanah setelah melakukan transaksi jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli yaitu seperti biaya pendaftaran yang mahal, ketidakpercayaan terhadap pemerintah, dan tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah

Kata Kunci : Kedudukan, Akta Jual Beli, Kepemilikan Tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) telah dinyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain dibentuk norma hukum, anggota

masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Jual beli tanah merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dan ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini bisa karena hibah, tukar menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud sebagai pemindahan hak milik atas tanah tersebut.

Akta Jual-Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan (Sutini, 2008) Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan". Jadi akta merupakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian. Mengenai akta autentik diatur dalam pasal 165 HIR yang berbunyi:

"Akta autentik adalah suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu."

Mengenai Akta autentik jual beli, jual beli juga diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang khususnya mengenai Akta autentik jual beli berbunyi : Suatu Akta autentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat (M. Yahya Harahap, 2008).

Nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang melekat pada Akta autentik jual beli khususnya dalam perikatan Jual Beli diatur dalam pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 285 RBG adalah : sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindendebewijskracht*); sehingga Akta autentik jual beli dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta autentik jual beli yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian. Namun yang perlu diperhatikan dengan seksama adalah nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat tersebut bukannya tidak dapat berubah status kekuatan dan pemenuhan syarat batas minimalnya. Akta autentik jual beli dapat saja kekuatan pembuktian dan batas minimalnya dapat berubah menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van bewijs bij geschrifte*) yaitu apabila terhadapnya diajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) yang setara dan menentukan. Jadi yang perlu dipahami disini adalah bahwa bukti Akta autentik jual beli tersebut adalah alat bukti yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingend*). Disinilah kedudukan yang sebenarnya dari Akta autentik jual beli dalam sistem hukum pembuktian (<http://notarissby.blogspot.com>).

Dalam subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu: (<http://massofa.wordpress.com>) Syarat sepakat yang mengikat dirinya; Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli

yang mutlak dibuatkan susu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT. Syarat cakap; Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan. Syarat hal tertentu; Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulang dengan jelas. Syarat sebab yang halal. Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Akan tetapi faktanya masih ada masyarakat yang belum atau bahkan tidak mendaftarkan tanahnya setelah terjadinya transaksi jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta jual beli, padahal akta jual beli hanya merupakan bukti awal yang harus didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan resmi. Ketika seorang individu atau kelompok membeli atau menjual sebuah tanah, mereka harus membuat kontrak atau perjanjian jual beli. Kontrak tersebut harus mencakup informasi tentang pihak yang terlibat, jumlah uang yang ditransfer, dan deskripsi tanah yang dijual. Setelah itu, akta jual beli tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan resmi. Sertifikat tanah inilah yang kemudian menjadi bukti legalitas dan sah atas kepemilikan tanah tersebut, serta memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Meskipun akta jual beli dapat menjadi tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun hal tersebut belum memastikan keabsahan kepemilikan tersebut secara sah dan resmi. Oleh karena itu, sangat penting bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan akta jual beli tersebut ke kantor pertanahan dan mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan resmi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dalam mencari sumber data yang bersifat teori yang berguna untuk memecahkan masalah. Pendekatan ini dikenal dengan nama pendekatan kepustakaan atau yang biasa disebut dengan studi kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundangan-undangan dan dokumentasi lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini (Muhammad Abdulkadir, 2004). Dalam kaitan pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaanya masih terdapat kekurangan dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang merupakan bahan bahan hukum yang terdiri dari : Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat

mengikat yang terdiri dari : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan kerjasama terhadap bahan hukum primer, yaitu terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dari karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari : Kamus Besar Bahasa Indonesia Kamus Hukum. Lokasi penelitian yang dimaksud adalah suatu tempat atau wilayah dimana penelitian akan dilaksanakan. Penelitian ini akan dilakukan di Kota Samarinda. Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam analisis data ini digunakan cara berfikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli atas Kepemilikan Hak Atas Tanah

Adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Akan tetapi faktanya masih ada masyarakat yang belum atau bahkan tidak mendaftarkan tanahnya setelah terjadinya transaksi jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta jual beli, padahal akta jual beli hanya merupakan bukti awal yang harus didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan resmi.

Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli Tanah atas Kepemilikan Hak Atas Tanah;

Akta jual beli tanah adalah dokumen resmi yang digunakan untuk mentransfer kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan nilai tukar atau harga yang disepakati. Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah juga bergantung pada beberapa faktor, antara lain:

1. Legalitas dokumen;

Akta jual beli tanah harus dibuat dengan benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dokumen ini harus memenuhi persyaratan formal, seperti menggunakan bahasa resmi, mencantumkan identitas lengkap penjual dan pembeli, serta disaksikan oleh dua orang saksi yang sah. Legalitas dokumen sangat penting dalam menentukan kekuatan pembuktian akta jual beli tanah atas kepemilikan hak atas tanah.

Sebelum akta jual beli tanah dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dokumen ini harus memenuhi beberapa syarat, seperti:

- a. Mengikuti aturan dan persyaratan hukum yang berlaku artinya akta jual beli tanah harus dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli artinya akta jual beli tanah harus memuat kesepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli mengenai harga dan syarat

- pembayaran, serta hal-hal lain yang berkaitan dengan pemindahan kepemilikan hak atas tanah.
- c. Identitas penjual dan pembeli yang jelas artinya akta jual beli tanah harus mencantumkan identitas lengkap penjual dan pembeli, termasuk nomor identitas, alamat, dan informasi kontak lainnya.
 - d. Deskripsi tanah yang rinci artinya akta jual beli tanah harus memuat informasi rinci tentang tanah yang dijual, seperti luas, lokasi, nomor identifikasi, dan status kepemilikan.
 - e. Disaksikan oleh saksi yang sah artinya akta jual beli tanah harus disaksikan oleh dua orang saksi yang sah, yang juga harus mencantumkan identitas dan alamat lengkap.
 - f. Didaftarkan ke BPN artinya akta jual beli tanah harus didaftarkan ke BPN agar memiliki kekuatan pembuktian yang sah.

Dengan memenuhi semua persyaratan diatas, akta jual beli tanah akan dianggap sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Namun, jika terdapat pelanggaran atau kecacatan dalam dokumen tersebut, maka kekuatan pembuktian akta jual beli tanah dapat menjadi lemah atau bahkan tidak sah.

2. Status kepemilikan tanah;

Pembuktian akta jual beli tanah bergantung pada status kepemilikan tanah tersebut. Jika tanah tersebut merupakan hak milik atau hak guna bangunan yang sudah terdaftar di BPN (Badan Pertanahan Nasional), maka akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Namun, jika tanah tersebut belum terdaftar atau status kepemilikannya sedang dalam sengketa, maka akta jual beli tanah hanya bisa dijadikan sebagai bukti pendukung.

Status kepemilikan tanah sangat penting dalam pembuktian akta jual beli tanah. Untuk menjaga kekuatan pembuktian akta jual beli tanah, status kepemilikan tanah haruslah jelas dan sah. Tanah dapat memiliki status kepemilikan yang berbeda-beda, antara lain:

a. Hak Milik;

Hak milik merupakan bentuk kepemilikan tanah yang paling kuat dan paling lengkap. Pemilik hak milik mempunyai hak penuh untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah tersebut. Akta jual beli tanah atas hak milik dapat dijadikan bukti sah kepemilikan tanah.Hak Guna Usaha;

Hak guna usaha adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah selama jangka waktu tertentu untuk kepentingan usaha. Pemilik hak guna usaha tidak memiliki hak untuk menguasai atau memiliki tanah secara mutlak. Akta jual beli tanah atas hak guna usaha dapat dijadikan bukti sah kepemilikan tanah selama jangka waktu hak guna usaha tersebut.

b. Hak Pakai;

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh orang lain selama jangka waktu tertentu. Pemilik hak pakai tidak memiliki hak untuk menguasai atau memiliki tanah secara mutlak. Akta jual beli tanah atas hak pakai dapat dijadikan bukti sah kepemilikan tanah selama jangka waktu hak pakai tersebut.

c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS);

HMSRS merupakan bentuk kepemilikan yang khusus untuk bangunan bertingkat. Pemilik HMSRS memiliki hak atas satuan unit di dalam bangunan dan hak untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan fasilitas umum di dalam bangunan. Akta jual beli atas HMSRS dapat dijadikan bukti sah kepemilikan satuan unit di dalam bangunan.

Dalam pembuktian akta jual beli tanah, status kepemilikan tanah haruslah jelas dan sah, sehingga dokumen tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Akta jual beli tanah juga harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah.

3. Pembayaran dan pelunasan;

Pembuktian akta jual beli tanah juga bergantung pada pembayaran dan pelunasan harga jual tanah. Jika pembayaran dan pelunasan telah dilakukan secara lengkap dan benar, maka akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Pembayaran dan pelunasan dalam pembuktian akta jual beli tanah adalah bagian penting dari proses transaksi jual beli tanah. Pada umumnya, pembayaran dan pelunasan dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu:

a. Uang muka (*down payment*);

Uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli kepada penjual sebagai tanda jadi atau bukti keseriusan pembeli untuk membeli tanah tersebut. Uang muka biasanya sekitar 10-30% dari harga jual tanah.

b. Pelunasan;

Setelah uang muka dibayarkan, pembeli harus melunasi sisa pembayaran dalam waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pelunasan biasanya dilakukan melalui transfer bank atau pembayaran tunai.

c. Pendaftaran akta jual beli tanah;

Setelah pembayaran lunas, akta jual beli tanah harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah. Biaya pendaftaran akta jual beli tanah akan dibebankan kepada pembeli.

Pada setiap tahap pembayaran dan pelunasan, disarankan untuk melakukan pembayaran secara tertulis dan menggunakan bukti pembayaran yang sah, seperti kwitansi atau bukti transfer bank. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi pembelian tanah dilakukan secara sah dan tercatat dengan jelas.

Dalam pembuktian akta jual beli tanah, penting untuk memperhatikan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Pembayaran dan pelunasan yang dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan hukum akan memperkuat kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tersebut.

4. Pendaftaran akta jual beli tanah;

Pendaftaran akta jual beli tanah ke BPN juga dapat memperkuat kekuatan pembuktian dokumen tersebut. Setelah akta jual beli tanah didaftarkan ke BPN, kepemilikan tanah akan terdaftar diatas nama pembeli dan dokumen ini dapat digunakan sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah.

Pendaftaran ini penting karena setelah proses pendaftaran selesai, akta jual beli tanah akan diberikan nomor register tanah yang diakui secara hukum dan menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah. Nomor register tanah ini juga digunakan untuk memudahkan pencarian data kepemilikan tanah di masa depan.

Dengan melakukan pendaftaran akta jual beli tanah ke BPN, maka akan dijamin keabsahan dokumen tersebut dan meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari. BPN akan memeriksa keaslian dokumen yang diajukan, termasuk identitas penjual dan pembeli, status kepemilikan tanah, serta syarat-syarat dan prosedur yang harus dipenuhi dalam proses jual beli tanah.

Selain itu, jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah di kemudian hari, pihak yang mengajukan sengketa harus membuktikan bahwa mereka memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut. Jika pihak tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikan yang sah dan akta jual beli tanah sudah terdaftar di BPN, maka kemungkinan besar mereka akan kehilangan kasus tersebut.

Oleh karena itu, pendaftaran akta jual beli tanah ke BPN sangat penting untuk memperkuat kekuatan pembuktian dokumen dan menjamin keabsahan kepemilikan tanah yang dimiliki.

Dalam hal ini, jika akta jual beli tanah telah memenuhi persyaratan formal, status kepemilikan tanah sudah terdaftar di BPN, pembayaran dan pelunasan harga jual telah dilakukan secara benar, dan dokumen ini sudah didaftarkan ke BPN, maka akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Namun, jika terdapat perselisihan atau sengketa, maka kekuatan pembuktian akta jual beli tanah harus dibuktikan melalui proses hukum yang berlaku.

Alasan seseorang individu atau kelompok tidak mendaftarkan tanah setelah melakukan transaksi jual beli tanah yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli

Ada beberapa alasan mengapa seseorang atau kelompok tidak mendaftarkan tanah setelah melakukan transaksi jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli, di antaranya:

1. Biaya pendaftaran yang mahal

Biaya pendaftaran ke BPN cukup mahal, terutama jika tanah tersebut luasnya besar atau nilainya tinggi. Beberapa orang atau kelompok mungkin tidak mampu membayar biaya pendaftaran yang mahal dan memilih untuk tidak mendaftarkan tanah tersebut.

Selain itu, biaya pendaftaran ke BPN juga dapat ditambah dengan biaya-biaya lainnya seperti biaya pengurusan sertifikat dan biaya administrasi. Karena itu, beberapa orang atau kelompok mungkin memilih untuk tidak mendaftarkan tanah tersebut agar dapat menghemat biaya.

Namun, meskipun biaya pendaftaran ke BPN cukup mahal, pendaftaran tetaplah penting untuk menjamin keabsahan kepemilikan tanah yang dimiliki dan memperkuat kekuatan pembuktian dokumen. Dalam jangka panjang, biaya pendaftaran yang dikeluarkan akan sebanding dengan manfaat yang diperoleh, yaitu mendapatkan sertifikat tanah yang sah dan dapat diandalkan.

2. Ketidakpercayaan terhadap pemerintah;

Ada beberapa orang atau kelompok yang tidak percaya pada pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan merasa tidak perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki ke BPN. Mereka mungkin merasa bahwa dokumen yang mereka miliki sudah cukup kuat sebagai bukti kepemilikan dan tidak perlu lagi didaftarkan ke pihak yang dianggap tidak bisa dipercaya.

Beberapa orang atau kelompok mungkin merasa bahwa pendaftaran ke BPN adalah suatu bentuk ketergantungan pada pemerintah atau suatu institusi yang mereka tidak percaya. Mereka mungkin merasa bahwa mempertahankan kepemilikan tanah tanpa harus mendaftar ke pemerintah atau BPN adalah cara terbaik untuk menjaga hak mereka atas tanah tersebut.

Namun, hal ini bisa menjadi risiko, karena tanah yang tidak didaftarkan ke BPN bisa saja dikuasai oleh pihak lain atau terjadi sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari. Oleh karena itu, meskipun seseorang atau kelompok tidak percaya pada pemerintah atau BPN, pendaftaran ke BPN tetaplah penting untuk memastikan keabsahan kepemilikan tanah dan menghindari sengketa kepemilikan di kemudian hari.

3. Tidak mengetahui prosedur pendaftaran;

Beberapa orang atau kelompok mungkin tidak mengetahui prosedur pendaftaran ke BPN, terutama jika mereka tinggal di daerah yang sulit dijangkau atau terpencil. Mereka mungkin merasa bahwa prosedur pendaftaran yang rumit dan tidak memahaminya.

Proses pendaftaran tanah di BPN memang memerlukan pengetahuan khusus mengenai persyaratan, prosedur, serta biaya yang dibutuhkan. Bila seseorang atau kelompok tidak memiliki pengetahuan tersebut, mereka mungkin merasa kesulitan untuk melakukan pendaftaran tanah mereka.

Namun, di era informasi saat ini, informasi mengenai prosedur pendaftaran tanah di BPN bisa didapatkan dengan mudah melalui internet atau konsultasi dengan ahli hukum atau notaris. Oleh karena itu, kurangnya pengetahuan tidak boleh menjadi alasan untuk tidak mendaftarkan tanah ke BPN setelah melakukan transaksi jual beli tanah yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli.

Namun, meskipun ada alasan-alasan tersebut, mendaftarkan tanah ke BPN sangat penting untuk memperkuat kekuatan pembuktian dokumen dan menjamin keabsahan kepemilikan tanah yang dimiliki. Tanah yang tidak didaftarkan ke BPN masih berpotensi menjadi sengketa di kemudian hari jika terdapat klaim atau tuntutan dari pihak lain atas kepemilikan tanah tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang dilakukan diperoleh kesimpulan sebagai berikut : Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah atas kepemilikan hak atas tanah memiliki kedudukan yang penting dalam hukum perdata. Sebagai dokumen resmi yang mentransfer kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Namun, penting untuk diingat bahwa kekuatan pembuktian akta jual beli tanah juga bergantung pada beberapa faktor, seperti legalitas dokumen, status kepemilikan tanah, pembayaran dan pelunasan harga jual, dan pendaftaran akta jual beli tanah ke BPN. Oleh karena itu, sebelum membeli tanah, penting untuk memastikan

bahwa akta jual beli tanah tersebut sah dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku di negara tersebut. Beberapa alasan mengapa seseorang atau kelompok tidak mendaftarkan tanah setelah melakukan transaksi jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli yaitu seperti biaya pendaftaran yang mahal, ketidakpercayaan terhadap pemerintah, dan tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aminuddin Salle, 2007, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Kreasi Total Media,Yogyakarta.
- Irene Eka Sihombing, Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Cet. I, (Jakarta: Universitas Trisakti), 2005.
- M. Yahya Harahap, 2008, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika.
- M.U Sembiring, Teknik Pembuatan Akta, (Medan : Universitas Sumatera Utara, 1997).
- Muhammad Abdulkadir, Hukum dan Penelitian Hukum, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Pitlo, Pembuktian dan Daluwarsa, (Jakarta : Internusa, 1986).
- Poerwadarminta, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka).
- Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 1993.
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, (Yogyakarta : Liberty, 1979)
- Internet**
- <http://massofa.wordpress.com/2011/01/04/peralihan-hak-atas-tanah-jual-beli-tanah>.
Diunduh tanggal 3 Maret 2023 pukul 11.00 WIB
- <http://notarissby.blogspot.com>. Diunduh tanggal 3 Maret 2023 pukul 11.00 WIB
- <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/40247/4/Chapter%20II.pdf>. Diunduh pada tanggal 13 Maret 2023.
- <http://roufibnumuthi.blogspot.com/2012/09/pendaftaran-dan-peralihan-hak-atas-tanah.html>. Diunduh tanggal 3 Maret 2023 pukul 11.00 WIB
- Sutini, 2008, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Akta Autentik Di Pengadilan Negeri Yogyakarta (Studi Kasus Perkara Perdata No. 78/Pdt/G/1995/PN. YK), Tesis S-2, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Yogyakarta. [http://etd.ugm.ac.id/index.php?mod=download&sub=DownloadFile&act=view&typ=html&file=\(2481-H-2008\).pdf&f typ=4&id=38771](http://etd.ugm.ac.id/index.php?mod=download&sub=DownloadFile&act=view&typ=html&file=(2481-H-2008).pdf&f typ=4&id=38771). Diunduh tanggal 3 Maret 2023 pukul 11.00 WIB

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah