

AKIBAT HUKUM TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAH GIRIK DESA CIDOKOM MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (SEMENTARA) DI WILAYAH KECAMATAN GUNUNG SINDUR

VERONICA VENNACIA OMPU MONA

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Bhakti Asih Tangerang
Jl. Raden Fatah No.62, Kota Tangerang, Banten, Indonesia.
Email : veronicavennacia@gmail.com

Abstrak – Akibat hukum dalam konteks transaksi jual beli tanah girik merupakan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum antara Penjual dan Pembeli sesuai dengan kesepakatan secara tunai dan terang. Transaksi yang dilakukan Penjual dan Pembeli sebelumnya dilakukan kesepakatan yang berupa perjanjian yang kemudian dibuatkannya Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) bukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dari notaris. Akta Jual beli yang telah disepakati Penjual dan Pembeli yaitu berupa tanah girik yaitu tanah yang belum bersertifikat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) ini sangat berperan penting dalam menentukan perbuatan hukum antara Penjual dan Pembeli mengenai status tanah tersebut dengan adanya peralihan yang sah dan legal. Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk dan diangkat yaitu camat yang mana wilayah kerjanya belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah atau ada Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi masih dalam formasi. Dalam transaksi jual beli menurut KUHPdata, kata sepakat itu sangat penting karena dengan adanya kata sepakat belum berarti terjadi peralihan hak milik atas barang kepada pihak pembeli. KUHPdata ternyata menganut asas obligatoir, yang berarti bahwa kata sepakat baru menimbulkan hak dan kewajiban untuk menuntut penyerahan barang dan pembayaran dengan uang. Akta Jual beli yang dibuat berupa Tanah girik yang hanya berupa surat yang menunjukkan penguasaan bidang saja, sehingga perlu kehati-hatian dalam proses jual beli para pihak dalam penandatanganan kata sepakat obyek tanah di daerah Cidokom yang terjadi di wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) Kecamatan Gunung Sindur.

Kata kunci : Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Tanah Girik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara)

Abstract – *The legal consequences in the context of the sale and purchase transaction of Girik land are legal actions carried out by legal subjects between the Seller and the Buyer in accordance with a cash and clear agreement. The transaction carried out by the Seller and Buyer was previously concluded in the form of an agreement and then a Sale and Purchase Deed was made through an official. Making a Land Deed (Temporary) not through a Land Deed Making Officer from a notary. The Deed of Sale and Purchase that has been agreed upon by the Seller and Buyer is in the form of girik land, namely land that has not been certified. The Land Deed (Temporary) Official plays a very important role in determining the legal action between the Seller and the Buyer regarding the status of the land with a valid and legal transfer. Land Deed Making Official (Temporary) is a government official who is appointed and appointed, namely the sub-district head whose work area does not yet have a Land Deed Making Official or there is a Land Deed Making Official but is still in formation. In buying and selling transactions according to the Civil Code, the agreement is very important because the existence of an agreement does not mean that there is a transfer of ownership rights to the goods to the buyer. The Civil Code apparently adheres to the obligatory principle, which means that a new agreement gives rise to the right and obligation to demand delivery of goods and payment in money. The Deed of Sale and Purchase is made in the form of girik land, which is only a letter showing control of the plot, so care needs to be taken in the sale and purchase process of the parties when signing an agreement on land objects in the Cidokom area which takes place in the work area of the Official Land Deed Maker (Temporary) Gunung Sindur District.*

Keywords: *Legal Consequences, Sale and Purchase Deed, Girik Land, Official Land Deed Maker (Temporary)*

1. PENDAHULUAN

Dalam perkembangan modern ini hak atas tanah diperoleh dari pemerintah sebagai aturan aspek yuridisnya saja yang mana menentukan penguasaan akan tanah tersebut. Negara memang memiliki hak menguasai sebatas Hak dan kewenangan negara terkait dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya meliputi wilayah teritorial dan wilayah zona ekonomi Eksklusif atau disebut dengan Landasan Kontinen Indonesia.

Negara memberikan kekuasaan tertinggi untuk mengontrol serta mengatur dan peruntukan antara pemakaian dan pembagian atas unsur-unsur agraria terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Dalam pasal tersebut bersifat sentralistis sudah tidak sesuai dengan perkembangan situasi sekarang dan tantangan di masa depan., sehingga perlu adanya menyesuaikan diri dengan perubahan lingkungan strategis.

Tanah merupakan obyek hukum yang menjadi tonggak kehidupan masyarakat untuk pemukiman bahkan bisa dilakukan untuk pengolahan tanah sebagai mata pencaharian kehidupan masyarakat sehingga sangat penting tanah, dalam perkembangan tanah di Indonesia untuk mengakhiri adanya dualisme dan pluralisme yang terjadi di Indonesia dalam pengaturan tanah tersebut diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal UUPA.

Di dalam Agraria UUPA dikenal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104) . Dalam Pasal 2 UUPA adanya Hubungan hukum dalam UUD 1945 istilah dikuasai ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum publik yang merupakan Hak menguasai dari negara yaitu Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasanya.

Perbuatan hukum yaitu berupa transaksi tanah dengan adanya kesepakatan antara Pembeli dan Penjual dengan peralihan jual beli untuk menentukan status tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah yang dimaksud dengan adanya Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam suatu Perjanjian Jual Beli dilakukan dengan tunai dan terang Menurut Pasal 1457 KUHPerdara bahwa:

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Dalam pasal tersebut bahwa jual beli harus didasarkan dengan kesepakatan harga yang dilakukan sehingga adanya transaksi penjual menyerahkan barang atau obyek yang dijualnya kepada pembeli dan pembeli memberikan uang yaitu sebesar nilai yang disepakatinya.

Apabila Pembeli dan penjual telah melaksanakan perjanjian yang telah disepakatinya maka proses jual beli dilakukan sudah sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdota.

Transaksi jual beli antara Penjual dan Pembeli harus melihat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota yang merupakan syarat sahnya perjanjian sehingga patut di lihat apakah bertentangan dengan pasal tersebut atau tidaknya. Ada 4 syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Di samping itu perlu pembeli untuk melihat status tanah tersebut dan keaslian surat tanah sebelum dilakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan dengan adanya proses jual beli tanah yang dilakukan harus memenuhi asas tunai dan terang.

Berdasarkan Pasal 5 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa di mana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Dalam kasus ini yang terjadi adanya transaksi jual beli yang dilakukan Penjual dan Pembeli telah terlaksana dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) wilayah kerja Kecamatan Gunung Sindur yang tepatnya didesa Cidokom dengan yang beralaskan hak atas tanah girik alas hak Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom dengan luas 1.850 m2 tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 Desa Cidokom Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, yang mana Pembeli sudah mendapatkan nomor pajak untuk dilakukan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehingga peralihan hak dari Penjual kepada

Pembeli dapat dilakukan. Setelah Akta Jual Beli sudah diterima si pembeli, pembeli melakukan kenaikan status hak atas tanahnya dari tanah girik ke sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Cibinong Kabupaten Bogor tetapi kenyataannya tidak dapat terproses menjadi sertifikat, Berdasarkan latar belakang masalah peneliti menulis judul **“AKIBAT HUKUM TRANSAKSI AKTA JUAL BELI TANAH GIRIK DESA CIDOKOM MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (SEMENTARA) DI WILAYAH KECAMATAN GUNUNG SINDUR”**.

1. Apa Akibat Hukum transaksi akta jual beli tanah girik desa Cidokom yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) di Wilayah Kecamatan Gunung Sindur?
2. Bagaimana status kepemilikan tanah girik desa Cidokom dalam Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) di Wilayah Kecamatan Gunung Sindur?

2. DATA DAN METODOLOGI

Metode penelitian dilakukan secara yuridis empiris, Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris. Menurut Abdul Kadir Muhamad, penelitian yuridis empiris adalah : “Penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan”.¹

Sifat penelitiannya digunakan yaitu penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan karakteristik maupun fungsi dari suatu ide, gagasan, gejala atau fenomena berupa norma hukum tertulis yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Teknik penyajian datanya yaitu data Kualitatif yang diperoleh melalui observasi, wawancara dan analisis dokumen bertujuan untuk menjelaskan, memahami dan mengetahui fenomena.

3. HASIL PENELITIAN

Transaksi jual beli seharusnya sesuai dengan praktik dalam penerapan KUHPerdara maupun sesuai dengan UUPA, akan tetapi yang terjadi pembuatan perjanjian jual beli tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) wilayah kerja di Gunung Sindur, tetapi pembuatan akta tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh PPAT. Pembuatan Akta jual beli tidak boleh “mengabaikan” prosedur pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Akta Jual beli yang dibuat harus berdasarkan dengan prosedur yang telah ditetapkan, prosedur yang dimaksud yaitu:

- a. Terjadi penandatanganan akta jual beli, namun belum dilakukan pelunasan oleh pembeli, serta belum dilakukan pembayaran pajak Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung:Citra Aditya, 2004), halaman 134

- b. Perjanjian akta jual beli yang dibuat tidak ditandatangani di hadapan PPAT.
- c. Jika penandatanganan akta jual beli yang dilakukan oleh pembeli dan penjual tidak dilakukan bersamaan di hadapan PPAT.
- d. Telah dilakukan penandatanganan akta jual beli, tetapi belum diperiksa kesesuaian sertifikatnya dengan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.
- e. Akta jual beli tanah yang dibuat di luar daerah kerja PPAT, dan pembuatannya tidak dihadiri oleh saksi-saksi. Hal ini sering terjadi di mana PPAT membuat akta perjanjian jual beli dikarenakan kliennya merupakan klien tertentu yang memiliki keistimewaan di mana transaksi jual belinya dalam jumlah yang besar, juga kliennya dengan PPAT sudah sangat percaya sehingga PPAT mau melakukan pelanggaran demi untuk menjaga hubungan baik dan mendapatkan transaksi yang besar.
- f. Penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak di kantor PPAT dan tanpa menghadirkan saksi-saksi. Pembuatan akta tanah oleh PPAT harus dilakukan di kantor PPAT yang bersangkutan dan harus dihadiri oleh pihak yang membuat akta atau kuasa hukumnya. Penandatanganan akta PPAT harus dilakukan di dalam kantor PPAT, jika tidak ada halangan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli. Jika salah satu pihak tidak dapat hadir di kantor PPAT akan tetapi haruslah dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir itu haruslah berdomisili di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Hal ini oleh karena PPAT hanya mempunyai kewenangan membuat akta di daerah kerjanya. Alasan-alasan yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah adalah, apabila pihak yang bersangkutan dalam keadaan sakit atau oleh karena telah berusia lanjut sehingga tidak dapat datang ke kantor PPAT.
- g. Tidak memiliki nilai transaksi yang sama antara harga transaksi dalam akta jual beli dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Perhitungan pajak yang harus dibayar oleh para pihak dalam hal pengalihan hak atas tanah adalah dihitung berdasarkan nilai transaksi atas pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila nilai transaksi tersebut diketahui. Hal ini harus sesuai dengan yang termuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Tobing, 1999).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan Transaksi jual beli telah melalui dengan prosedur yang berlaku, dalam kasus ini transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan kesepakatan tanah yang dibeli seluas 1.850 m² tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 Desa Cidokom Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor telah melewati prosedur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) wilayah Gunung Sindur dan dilakukan pembayaran di kantor pajak dengan mencantumkan berlandaskan nomor Persil 29 yang telah dicantumkan dari pihak kelurahan bahwa kebenaran persil tersebut sesuai dengan alas hak yaitu tanah girik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) wilayah Gunung Sindur telah mengeluarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk dapat dibayarkan ke kantor pajak.

4. PEMBAHASAN

Tanah girik adalah tanah yang tidak memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah dan resmi hanya berupa kepemilikan saja sebagai bukti penguasaan saja, urat girik adalah bukti penguasaan tanah milik adat dan tanda pembayaran pajak atas lahan tersebut, Pemilik tanah tetap mengantongi dokumen yang menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut, yang salah satunya adalah surat girik. Berdasarkan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) maka Status hukum atas tanah merupakan sesuatu yang harus dipahami dalam dunia kenotariatan dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Terdapat berbagai jenis status hak atas tanah mulai dari tanah garapan, tanah dengan hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan sertifikat hak milik (SHM), untuk mengenai Status Pemegang Hak Atas Tanah girik dengan adanya peralihan hak maka kepemilikan akan tanah pun akan beralih juga.

Tanah Girik harus dilakukan Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu rangkaian kegiatan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, sehingga berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya dalam Pasal 37 ayat (1) menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang salah satunya dengan cara jual beli wajib dilakukan dicatat di hadapan notaris/PPAT. Pelaksanaan pendaftaran tanah harus sesuai dengan Pasak 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan atas asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Dalam pendaftaran tanah bisa dilakukan dengan Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem hak (*registration of titles*). Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Dalam Kasus ini awal mulanya Status Pemegang tanah sebelumnya berupa tanah induk yang berdasarkan tanah kohir/girik yaitu kepemilikan Nomor 854/559 Dengan nomor Persil 29 kelas Desa D1 seluruhnya seluas 4200 m2 yang telah tercatat berdasarkan Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom. Kemudian Penjual tersebut menjual sebagian saja seluas 1.850 m2 dengan diproses Akta Jual Beli dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) dan dicatat seluas 1.850 m2 tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara). Berdasarkan Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom. Dengan adanya transaksi Akta Jual Beli seluas 1.850 m2 tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 berada letaknya di Kabupaten Bogor dengan batas- batas yaitu :

- Sebelah utara : Tanah Milik (AM)
- Sebelah Timur : Tanah Milik Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Jalan Desa
- Sebelah Barat : Tanah Milik (BT)

Menurut catatan di Kantor Kelurahan Desa Cidokom peralihannya tanah tersebut tidak dalam sengketa baik kepemilikannya maupun batas-batasnya dan keterangan yang muncul belum mempunyai sertifikat dengan nomor surat keterangannya 593/2023.

Dengan adanya Akta Jual Beli yang dilakukan pihak Penjual dan Pihak pembeli dengan dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) telah melaksanakan prosedur, tanah girik ini lahan kepemilikannya hanya berupa surat sebagai tanda hak

penguasaan saja bukanlah pengakuan yang tertinggi dan terkuat sehingga perlu adanya proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti bahwa adanya pengakuan hukum sehingga dilakukan proses pendaftaran tanah sebagai bentuk sertifikat. Setelah adanya Akta Jual Beli berdasarkan alas hak Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom, transaksi Akta Jual Beli seluas 1.850 m² tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 maka diproses penyertifikatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cibinong Bogor.

Tanah girik alas hak Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom seluas 1.850 m² tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 telah tervalidasi oleh pihak kelurahan Desa Cidokom yaitu dokumen surat Keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah dan dengan adanya Surat keterangan Penguasaan secara sporadik yang diterima oleh pihak pembeli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara), karena sudah adanya peralihan hak tersebut ke nama pembeli dan kemudian diteruskan proses menjadi kepemilikan status tanah yang terkuat yaitu sertifikat dengan adanya proses pendaftaran tanah melalui sporadik sehingga penguasaan kepemilikan tanah menjadi kuat secara hukum. Data yang sudah adanya peralihan tersebut kemudian didaftarkan proses ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cibinong Bogor sesuai keberadaan tanah tersebut untuk proses penyertifikatannya.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cibinong Bogor telah menerima data berupa Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) wilayah kerja Gunung Sindur kemudian Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah memproses dengan data yang lengkap dengan bukti-bukti peralihan penguasaan tanah girik tetapi pada saat penerbitan surat ukur tidak dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai syarat data yuridis tidak terpenuhi maka proses sertifikat mengenai tanah girik alas hak Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom seluas 1.850 m² tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 tidak dapat dilakukan. Maka status kepemilikan hak atas tanah penguasaan tersebut dipertanyakan kenapa tidak dapat diproses untuk menjadi Hak Milik dalam bentuk sertifikat.

5. KESIMPULAN

Akibat hukum Akta Jual Beli tidak adanya kepastian peralihan hak atas tanah girik Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom seluas 1.850 m² tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 yang telah dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara).

Status kepemilikan tanah girik Kohir C di Kelurahan Desa Cidokom seluas 1.850 m² tercantum dalam kohir/Girik Nomor Persil 29 yang terletak di Kp.Cidokom RT.003 RW.003 yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) tidak dapat menjadi dasar hukum penyertifikatan sebagai data yuridis.

Sebelum terjadi transaksi Jual beli sebaiknya pihak Penjual dan Pembeli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) sebaiknya dilakukan pengecekan data secara manual kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai kepemilikan tanah girik tersebut dapat diproses penyertifikatan atas status kepemilikan penguasaan tanah girik tersebut.



Bleach : Bulletin Of Law Research
e-ISSN: 3064-1691

Volume : 01 Number : 02 Year : 2024
website: <https://ejournal.univbhaktiasih.ac.id/index.php/bleach>

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

Damayanti, D.A.A, dkk. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*. 8(2).

Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia* Cet. 5. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.