

**KEABSAHAN PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI GAMPONG
SUNGAI PAUH TANJUNG KECAMATAN LANGSA BARAT
(Studi Kasus Akta Jual Beli No. 918/2012)**

ShyntiaAyubidari¹, Fatimah², Vivi Hayati³

¹Mahasiswa Fakultas Hukum, ^{2,3}Dosen Fakultas Hukum Universitas Samudra

Fakultas Hukum, Universitas Samudra

Jln. Meurandeh, Langsa, 24415

fatimahsyahru@unsam.ac.id, vivihayati@unsam.ac.id, shytiaayubidari01@gmail.com

Abstrak

Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, di Gampong Sungai Pauh Tanjung Kecamatan Langsa Barat telah terjadi jual beli tanah dengan AJB Nomor Nomor 918/2012 dengan pelaksanaan jual beli telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian empiris, sebuah metode penelitian yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian secara nyata dari fakta yang ada dalam masyarakat. Hasil penelitian Dasar hukum jual beli diatur dalam ketentuan pasal 1458 KUHPerdara dan selain itu juga diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, Pelaksanaan jual beli di sungai pauh tanjung kecamatan langsa barat, terhadap objek Surat AJB Nomor 918 Tahun 2012 bermasalah. Sertipikat Nomor 6 Tahun 2013 BPN Langsa secara administrasi akta tersebut sah dimata hukum selama belum ada putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat nomor 6 tahun 2013.

Kata Kunci : Keabsahan, Pelaksanaan, Jual Beli

Abstract

Article 1458 of the Civil Code states that the sale is considered to have occurred between the two parties, immediately after these people reach an agreement on the material and the price even though the material has not been surrendered, in Pauh Tanjung River Village, West Langsa District there has been a sale and purchase of land with AJB Number Number 918/2012 with the sale and purchase has been contrary to the provisions of Article 1458 of the Civil Code. The method used in this research is to use empirical research methods, a research method that seeks to see the law in the real sense of the facts that exist in society. Results of research The legal basis for sale and purchase is regulated in the provisions of article 1458 of the Civil Code and in addition it is also regulated in the provisions of Law Number 5 of 1960, and in Government Regulation Number 24 of 1997, Implementation of buying and selling in the river of pauh tanjung tanjung kecamatan langsa barat, against the object of AJB Letter Number 918 of 2012 has a problem. Certificate Number 6 of 2013 Langsa BPN administratively the deed is valid in the eyes of the law as long as there is no court decision that invalidates certificate number 6 of 2013.

Keywords: Legitimacy, Implementation, Buying and Selling

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.¹

Menyimak dari pada aspek kepemilikan tanah bagi setiap warga negara makapembuktiannya berupa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang. Sertifikat tanah mempunyai peranan penting dalam pembuktian apabila terjadi sengketa tanah dan disisi juga apabila seorang warga negara yang tidak dapat membuktikan kepemilikan tanahnya maka tanah tersebut dipastikan kembali kepada negara untuk dikuasai berdasarkan ketentuan yang berlaku.²

Syarat sah nya jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak dan Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita.

Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdara Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan, “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Pasal 1458 KUHPerdara “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika

¹ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Halaman 55.

² Zainuddin Dan Zaky Ulya, *Domen Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol 13 No. 1 Januari-Juni 2018, Halaman 141.

setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara bahwa jual beli terjadi apabila tercapai kata kesepakatan antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli, dan barang/objek di serahkan setelah pembeli membayar. Di Gampong Sungai Pauh Tanjung Kecamatan Langsa Barat terjadi jual beli atas tanah milik Tiramlah Berdasarkan AJB Nomor 697/2003 yang dipinjam oleh zulkifli, Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut dipinjam oleh Zulkifli, tanpa sepengetahuan Tiramlah, Zulkifli merubah nama Tanah milik Tiramlah menjadi milik Julifah Dengan Dasar jual beli antara Tiramlah dan Julifah, kemudian timbullah akta jual beli Nomor 918/2012 yang kemudian dijadikan sertipikat Nomor 6-2013 BPN Langsa. yang menjadi permasalahan hukumnya adalah jual beli tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 dan dalam proses pembuatan akta jual beli No. 918/2012.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah menurut peraturan Undang-Undang yang berlaku, bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah digampong sungai pauh tanjung berdasarkan AJB Nomor 918/2018, dan bagaimanakah keabsahan penerbitan surat akta jual beli Nomor 918/2012 dan sertipikat Nomor 6-2013BPN Langsa.

B. METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data dan penjelasan mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan adalah Metode yuridis empiris, yuridis empiris adalah sebuah penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.³

Penelitian ini juga menggunakan metode deskriptif, ini di dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, untuk diperoleh gambaran yang baik, jelas, dan dapat memberi data seteliti mungkin objek yang di teliti. Dalam ini untuk menggambarkan mengenai analisis hukum perubahan status tanah HGB menjadi Hak Milik.

³Joenaedi Efendi dan Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenadamedia Groub, Depok, 2016, halaman 150

Penelitian yuridis empiris juga didukung oleh penelitian yuridis normatif, penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan disamping adanya penelitian hukum empiris yang terutama meneliti data sekunder, penelitian normatif mencakup asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertika dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁴Oleh karena itu penelitian ini diharapkan akan menemukan data yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan yang ada.

Pendekatan dalam penelitian hukum empiris ini adalah pendekatan socio-legal. Pendekatan ini memerlukan berbagai disiplin ilmu social dan hukum untuk mengkaji keadaan hukum positif, pendekatan socio-legal menjadi penting karena mamapu memberikan pandangan yang lebih holistik atas fenomena hukum di masyarakat. Sudah barang tertentu data penelitian hukum dapat melakukan aktivitas-aktifitas untuk mengungkapkan “kebenaran Hukum” yang dilakukannya secara terencana secara metodologis sistematis dan konsisten atau secara kebetulan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Jual Beli Menurut ketentuan Perdata.

Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan "jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".Perjanjian jual-beli dapat dibatalkan apabila penjual menjual barang yang bukan miliknya atau karena barang yang hendak dijual itu musnah pada saat penjualan berlangsung.Peralihannya terjadi setelah penyerahan barang oleh penjual. Penyerahan barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya. Misalnya tanah dengan sertifikatnya, mobil/motor dengan BPKB-nya.

KUHPerdata mengatur prosedur penyerahan barang sesuai dengan jenis dan sifat barang yang akan diserahkan-terimakan. Jika si penjual lalai melakukan penyerahan barang maka pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian. Pada umumnya penyerahan barang diatur sebagai berikut:

⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat) Ed 1 cetak ke 17*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, halaman 13-14.

- a. Penyerahan barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, atau bila barang yang dijual itu berada di gudang, dilakukan dengan penyerahan kunci gudang. Sedangkan bila barangnya sudah ada di tangan si pembeli, penyerahan cukup dengan suatu pernyataan saja.
- b. Penyerahan piutang-piutang dilakukan dengan "*cessie*".
- c. Untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan "balik nama" dimuka pegawai kadaster atau pegawai penyimpan hipotik. Khusus untuk jual-beli tanah, sesuai UUPA No. 5 tahun 1960 yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan hak milik itu sudah berpindah pada saat dibuat akta dimuka PPAT.

Prosedur Pemindahan Hak Milik Atas Tanah karena Perjanjian Jual Beli menurut UUPA. Akta mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal itu, pasal 19 UUPA jo pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

- a) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Dari ketentuan pasal 19 UUPA jo pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, sedangkan aktanya harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN). Adapun pejabat yang dimaksud oleh peraturan tersebut adalah pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan yang dapat diangkat sebagai PPAT, yaitu: (1) Notaris, (2) Pegawai Negeri dan bekas pegawai dalam lingkungan Badan Pertanahan yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah, (3) Para pegawai pamong praja yang pernah

melakukan tugas seorang pejabat, (4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Meneteri Agaria/KBPN.

c) Tanah yang sudah dibukukan adalah terhadap tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti pemilikan yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Seperti apa yang diketahui di dalam UUPA bahwa jual beli adalah merupakan salah satu cara untuk mengalihkan/memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (penyempurnaan dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).

1. Pemahaman tentang makna konsep pembaharuan agraria perlu dilakukan mengingat kompleksitas.

Sehubungan dengan proses prosedur pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang sudah dibukukan aatau yang sudah terdaftar pada kantor pertanahan maka dalam kelanjutan uraian ini peneliti akan meninjau dari tiga fase, yaitu sebagai berikut:

1) Fase sebelum akta jual beli (PPAT)

Dalam fase ini pembeli mengadakan perjanjian jual beli mengenai akan dilangsungkan jual beli di kemudian hari. Bahwa tahap pendahuluan ini, pembeli harus betul-betul meneliti bukti pemilikan atas surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang akan dijual belikan. Dalam hal ini pembeli sudah seharusnya berhati-hati sehingga dapat mengadakan pemeriksaan yang teliti untuk mendapatkan penjelasan apakah betul-betul merupakan pemilik dari tanah yang dijual belikan tersebut.

Sehubungan dengan pemeriksaan surat tersebut pertama-tama tentu calon pembeli berhubungan dahulu dengan "Calon Penjual". Untuk ini diperlukan pemeriksaan yang teliti untuk meneliti surat-surat, kalau tanah tersebut adalah tanah adat yaitu tanah yang belum ada sertifikatnya diperlukan kohir atau petuk D atau Girik.

Dengan demikian maka dalam jual beli, pembeli harus terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan apakah tanah tersebut telah bersertifikat atau belum. Jika tanah tersebut telah bersertifikat tentunya juga harus diteliti apakah sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik, oleh karena terhadap tanah yang telah didaftarkan di

Kantor Pertanahan, sehingga terhadap tanah tersebut sudah terdapat bukti pemilikan berupa sertifikat hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Jika ternyata sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik atas tanah, maka haruslah diperhatikan yakni: siapa pemilikannya, alamat pemilik, berapa luas tanah, di mana letak tanahnya dan bagaimana bentuk gambar tanahnya.

Setelah diketahui dengan jelas pihak yang berkeinginan menjual adalah sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut, barulah dilangsungkan tawar-menawar harga tanah yang akan dijual, setelah adanya suatu kesepakatan pembeli dan penjual, untuk selanjutnya barulah penjual dan pembeli melakukan jual beli dihadapan PPAT.

2) Fase akte jual beli (PPAT)

Dalam pembuatan akta jual beli terhadap tanah yang sudah terdaftar atau telah bersertifikat dalam pelaksanaannya lebih mudah, jika dibandingkan dengan yang belum bersertifikat, terhadap jual beli ini penjual dan pembeli datang di Kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang akan dijual, serta terhadap ini dapat pula diwakili oleh pihak ketiga berdasarkan surat kuasa. Dalam jual beli si penjual harus memenuhi syarat-syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan dijual. Apabila syarat-syarat tersebut di atas telah terpenuhi selanjutnya pembeli dan penjual dalam membuat akta PPAT surat harus diserahkan kepada PPAT dalam jual beli tersebut.

Di dalam jual beli hak milik atas tanah yang sudah mempunyai sertifikat tidak diperlukan lagi surat keterangan Kepala Desa yang disahkan oleh Camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar menjadi hak milik daripada penjual. Begitu pula mengenai saksi-saksi biasanya dapat disaksikan oleh pegawai PPAT atau orang lain yang dipandang cakap menurut hukum kecuali pihak PPAT masih merasa ragu-ragu terhadap penjual, maka ia harus memanggil Kepala Desa dan anggota pemerintah desa sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut.

3) Fase pendaftaran dan pemberian sertifikat.

Setelah akta jual beli ditandatangani terhadap jual beli hak milik atas tanah tersebut, maka PPAT selanjutnya mengirim berkas balik nama (AKTA PPAT) dengan melampirkan bukti pembayaran panjer, sertifikat asli, 2 (dua) eksemplar akta jual beli untuk syarat pendaftaran pada Kantor Pertanahan dan dapat juga dibawa

langsung oleh pihak yang berkepentingan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sesuai dengan petunjuk PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 40 bahwa:

- a) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- b) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.
- c) Setelah dilakukan proses pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan sesuai dengan syarat-syarat yang telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku oleh pemohon, dan sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada yang berhak menerimanya. Demikianlah prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang sudah dibukukan, hingga dikeluarkannya sertifikat atas nama pribadi, demikian juga halnya dengan proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang belum dibukukan atau belum didaftarkan. Pelaksanaannya pun sudah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan ekonomi keluarga, karena dewasa ini sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan memiliki peran penting dalam faktor ekonomi masyarakat.
- d) Akibat Hukum dari pada Jual Beli Hak Milik Atas Tanah menurut Hukum Adat. Sebagaimana kita ketahui dalam hal jual beli tanah tidaklah dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli itu sah menurut hukum, maka diperlukan adanya campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya, di samping itu juga harus memenuhi prosedur yang telah digariskan oleh Undang-Undang yang berlaku.

Akibat hukum dari jual beli adalah berupa adanya hak dan kewajiban pihak pembeli dan penjual. Adapun yang merupakan hak bagi pembeli adalah akan merupakan kewajiban pula bagi pihak penjual. Hak yang utama bagi pembeli adalah mendapatkan barang yang menjadi objek perjanjian yang diserahkan oleh pihak penjual. Jadi, di sini penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Adapun penyerahan tersebut meliputi segala perbuatan yang

menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas tanah/barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. Juga si penjual berkewajiban menyerahkan sesuatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik jika itu memang ada. Jika demikian haknya maka penyerahan sebidang tanah akan meliputi pula penyerahan dari pada sertifikatnya.

2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Gampong Sungai Pauh Tanjung

Pasal 1458 KUHPdata “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan Ketentuan Pasal Tersebut maka jual beli dapat dikatakan tidak sah jika tidak ada kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti terang, tunai dan rill. Terang artinya di lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan Rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

Pelaksanaan jual beli di Gampong Sungai Pauh Tanjung Kecamatan Langsa Barat, pada umumnya sesuai dengan prosedur yang berlaku, pada tahapan pertama penjual dan pembeli melapor kepada kepala desa, kemudian kepala desa mengukur tanah tersebut, dan kepala desa juga menjadi sebagai saksi dalam transaksi jual beli tersebut. kemudian kepala desa juga mengeluarkan surat bahwa tanah bebas dari tanggungan dan tidak dalam sengketa.⁵

Namun pada tahapan selanjutnya, jual beli yang terjadi antara julifah dan tiramlah adalah jual beli fiktif, dikatakan fiktif karena pada saat itu zulkifi meminjamkan akta tanah dan bangunan milik tiramlah, kemudian akta tersebut dialikan hak menjadi milik tiramlah dengan dasar jual beli, pada saat itu tidak ada

⁵Wawancara dengan Muklis (Keuchik Gampong Sungai Pauh Tanjung Kecamatan Langsa Barat), Langsa, 1 April 2020. (Diolah)

penyerahan uang, dan pada saat pembuatan akta di kantor kecamatan langsa barat tanpa sepengetahuan tiramrah.⁶

Tidak adanya penyerahan uang, akta jual beli tersebut dipinjam oleh zulkifli pada tiramrah dengan tujuan objek tersebut akan di anggunkan ke bank, namun pada saat bank tidak dapat menerima. Maka timbullah inisiatif dari zulkifli untuk merubah akta tersebut atas nama julifah yang merupakan sodara kandung zulkifli. Setelah akta tersebut dibalik nama atas nama zulifah maka ditingkatkan menjadi sertipikan kemudian dianggunkan ke bank mandiri cabang langsa. Tidak ada terjadi jual beli, hanya akta saja yang dirubah nama atas dasar jual beli.⁷

3. Keabsahan Penerbitan Surat Akta Jual Beli Nomor 918 Tahun 2012 dan Sertipikat Nomor 6 Tahun 2013 BPN Langsa.

Sertipikat tersebut sah, karena pada saat permohonan pembuatan sertipikat sudah memenuhi prosedur sebagaimana di amanahkan dalam ketentuan perundang-undangan. Namun jika pada saat proses pembuatan AJB di kecamatan adanya kekeliruan, mak hal yang dapat tempuh adalag dengan cara mengugat, dana atau membuat perjanjian membeli kembali objek tersebut, dan hal tersebut dengan ketentuan pasal 1519 KUHPerdara dikatakan bahwa kekuasaan untukmembeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan atas suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga asal dengan disertai penggantian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1532 Disebutkan pula penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal,tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembeliannya serta penyerahannya, begitu pula biaya- biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahan ini.⁸

Akta Nomor 918 PPAT Sementara Camat Langsa secara administrasi sah, tidak ada kekeliruan dan cacat hukum, namun bila ada laporan darihak terkait bahwa dalam

⁶Wawancara dengan Tiramrah, Pemilik akta pertama, Langsa, 1 April 2020. (diolah).

⁷Wawancara dengan Julifah, Pemegang akta Kedua, Langsa, 1 April 2020. (diolah)

⁸Wawancara dengan ibu Meilda Triana, BPN Langsa, 26 Maret 2020 (diolah).

pembuatan ada kekeliruan maka pihak tersebut menggugat, dan hanya pengadilan yang dapat memutus akta tersebut sah atau tidak.⁹

Dan pada jikalau dalam proses pembuatan memang benar ada kekeliruan berdasarkan keputusan pengadilan yang *incrach*, maka sertifikat tersebut dapat batal, semasa proses persidangan akta tersebut di blokir, dalam artian tanah tersebut tidak dapat dijual untuk sementara.¹⁰

Secara prosedur akta jual beli yang ditanda tangani oleh camat sah, bila dalam pembuatannya tidak ada kekeliruan dan sesuai dengan ketentuan Perundang-undang. Jika dilihat dari hasil penelitian penulis di lapangan camat dalam membuat akta tersebut tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, diantara camat pada saat membuat akta di menghadapkan kedua belah pihak, kemudian tidak membacakan isi akta di depan para pihak. Maka dengan adanya kekeliruan ini dapat disimpulkan bahwa proses pembuatan Akta jual beli Nomor 918 Tahun 2012 cacat hukum.

D. KESIMPULAN

Dasar hukum jual belin diatur dalam ketetapan Pasal 1458 KUHPerdara dan selain tu juga diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok Agraria, dan dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan jual beli di sungai pauh tanjung kecamatan langsa barat, pada umumnya sesuai dengan prosedur yang berlaku, pada tahapan pertama penjual dan pembeli melapor kepada kepala desa, kemudian kepala desa mengukur tanah tersebut, dan kepala desa juga menjadi sebagai saksi dalam transaksi jual beli tersebut. kemudian kepala desa juga mengeluarkan surat bahwa tanah bebas dari anggungan dan tidak dalam sengketa.

Surat Akta Jual Beli Nomor 918 Tahun 2012 dan Sertipikat Nomor 6 Tahun 2013 BPN Langsa secara administrasi akta tersebut sah dimata hukum selama blum ada putusan pengadilan yang membatalkan sertifikat nomor 6 tahun 2013.

⁹Wawancara dengan bapak Nazaruddin, Sekcam Langsa Barat, Langsa, 2 April 2020. (diolah)

¹⁰Wawancara dengan ibu Meilda Triana, BPN Langsa, 26 Maret 2020 (diolah)

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku.

Joenaedi Efendi dan Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenadamedia Groub, Depok, 2016.

Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat) Ed 1 cetak ke 17*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

2. Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

3. Sumber lain

Zainuddin Dan Zaky Ulya, *Domen Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol 13 No. 1 Januari-Juni 2018.