

# **KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KOTA BINJAI**

**Arifin Saleh  
Tan Kamelo  
Mirza Nasution**

## **ABSTRAK**

Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga perbuatan hokum pengalihan hak atas tanah dapat di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tidak dapat dipungkiri, bahwa banyak sengketa tanah timbul karena dokumendokumen pertanahannya yang tidak sempurna. Oleh karena itu, PPAT perlu dibekali dengan pengetahuan tentang hukum beserta segala aspeknya, yangberkaitan dengan masalah pertanahan. Kesadaran hukum masyarakat dalam pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting. Karena sifat khusus dari tanah, yaitu merupakan benda kekayaan yang dalam keadaan bagaimanapun masih bersifat dalam keadaan tetap. Disamping itu adanya hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah di dalam kehidupannya, dengan mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan alam yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut, maka seseorang harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertipikat tanah. Dalam pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT “wajib” untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan akta, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis artinya menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan pembahasan peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini, sedangkan atri dari kata empiris adalah melakukan penelitian di lapangan dengan observasi dan wawancara untuk membandingkan peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat.

Hasil penelitian diperoleh pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT tersebut terbentur masalah biaya, mengingat sebelum mengurus akta PPAT ada pengutan-pungutan tidak resmi yang biasa dilakukan oleh pihak aparat desa /kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat meminta bukti-bukti atau surat-surat yang diperlukan sebelum menghadap kepada PPAT, sehingga mereka lebih suka menggunakan akta di bawah tangan/ tanpa melalui PPAT. Meskipun mereka tahu dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai risiko, apabila salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik.

Adanya anggapan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, karena sebelum seseorang sampai di

hadapan PPAT harus melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain. Kemudian menurut pejabat PPAT, alasan lain yang mempengaruhi masyarakat tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah. Sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah, hal ini dapat kita lihat dalam masyarakat yang dalam melakukan pemindahan hak atas tanah, masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat. Maka sosialisasi kepada masyarakat berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan.

Kata Kunci: Kesadaran Hukum, Jual Beli Tanah, Akta PPAT

