



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 2 Tahun 2024 Page 8663-8674

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Pengaturan Hukum Peran Kepala Desa dalam Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat Di Desa Klambir V Hamparan Perak Deli Serdang

Ariefin Hidayat<sup>1✉</sup>, JE. Melky Purba<sup>2</sup>

Universitas Pembangunan Panca Budi

Email: [Arifinhidayat1707@gmail.com](mailto:Arifinhidayat1707@gmail.com)<sup>1✉</sup>

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Kepala Desa dalam pelaksanaan jual beli tanah di Desa Klambir V Kecamatan Hamparan Perak Deli Serdang dan mencari tahu keabsahan proses jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa sekaligus memberikan sosialisasi kepada masyarakat tentang proses jual beli tanah yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bertempat di Desa Klambir V Kecamatan Hamparan Perak Deli Serdang. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer berupa wawancara dan kuisisioner dan data sekunder berupa bahan-bahan hukum yang dapat menunjang keakuratan penelitian yang kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif. Metode pendekatan yang digunakan ialah yuridis sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian bahwa peran Kepala Desa dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi di Desa Klambir V Kecamatan Hamparan Perak Deli Serdang yaitu sebagai pihak yang mengetahui telah terjadinya jual beli tanah diantara penjual dan pembeli. Dalam pelaksanaannya dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian jual beli di atas kertas yang bermeterai cukup. Dalam surat perjanjian jual beli tersebut hanya terdapat beberapa point yang dicantumkan di dalamnya yaitu identitas para pihak, luas tanah, batas-batas tanah dan harga jual beli. Keabsahan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dapat dilihat dari 2 (dua) aspek yaitu : Secara materil, jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dianggap telah sah walaupun dilakukan bukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu karena pada dasarnya UUPA yang masih berlaku hingga saat ini merupakan hukum adat yang telah dinasionalkan oleh pembuatnya. Secara formil, jual beli yang dilakukan selain di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT tidak bisa dilanjutkan proses peralihan haknya karena tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mengurangi keabsahan jual belinya sehingga tetap dikatakan telah sah. Tanah dalam peranannya sebagai sumber daya tidak hanya dibutuhkan sebagai tempat tinggal ataupun

kegiatan pertanian dan peternakan saja, tetapi secara lebih luas tanah sering menjadi objek yang diperjualbelikan oleh masyarakat karena memiliki nilai jual yang tinggi. Dalam perbuatan hukum jual beli tanah, maka akan terjadi peralihan hak milik atas tanah tersebut yang awalnya adalah hak milik penjual kemudian beralih menjadi hak milik pembeli. Peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli akan sulit dilakukan jika penjual tidak memiliki sertifikat atas bidang tanah yang akan dijualnya.

Kata Kunci: *Jual Beli Tanah, Kepala Desa, Belum Bersertifikat*

#### Abstract

This research aims to determine the role of the Village Head in the implementation of land buying and selling in Klambir V Village, Hamparan Perak Deli Serdang District and find out the validity of the land buying and selling process carried out in the presence of the Village Head as well as provide socialization to the community about the land buying and selling process in accordance with the rules. current regulation. This type of research is empirical legal research taking place in Klambir V Village, Hamparan Perak Deli Serdang District. The data sources used in this research consist of primary data in the form of interviews and questionnaires and secondary data in the form of legal materials that can support the accuracy of the research which is then analyzed using qualitative analysis techniques. The approach method used is sociological juridical. Based on the research results, the role of the Village Head in the sale and purchase of uncertified land that occurred in Klambir V Village, Hamparan Perak District, Deli Serdang, was as the party who knew that the sale and purchase of land had occurred between the seller and the buyer. In its implementation, it is carried out in a very simple way, namely by making a sale and purchase agreement on paper with sufficient stamp duty. In the sale and purchase agreement, only a few points are included in it, namely the identity of the parties, land area, land boundaries and sale and purchase price. The legality of land sales and purchases carried out in the presence of the Village Head can be seen from 2 (two) aspects, namely: Materially, sales and purchases carried out in the presence of the Village Head are considered valid even though they are not carried out in the presence of officials authorized to do so because basically the UUPA is still in effect. Until now, it is customary law that has been nationalized by its creator. Formally, sales and purchases carried out other than in the presence of an authorized official, in this case the PPAT, cannot continue with the process of transferring rights because they cannot be registered at the Land Office. In connection with Article 37 paragraph (1) PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration does not reduce the validity of the sale and purchase so it is still said to be valid. Land, in its role as a resource, is not only needed as a place to live or for agricultural and livestock activities, but more broadly, land is often an object that is bought and sold by the community because it has a high selling value. In the legal act of buying and selling land, there will be a transfer of ownership rights to the land, which initially belongs to the seller and then changes to become the buyer's property rights. Transferring ownership rights to land by buying and selling will be difficult if the seller does not have a certificate for the plot of land he or she is selling.

Keywords: *Sale and Purchase of Land, Village Head, Not Yet Certified*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek yang selain dibutuhkan sebagai tempat tinggal ataupun tempat masyarakat melangsungkan aktivitasnya, juga menjadi objek yang dapat diperjualbelikan serta hak miliknya dialihkan. Dalam hal peralihan hak milik atas tanah, peralihan tersebut dapat terjadi karena beberapa hal, yaitu karena perbuatan hukum jual beli tanah, hibah, dan juga waris. Tetapi, peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dan sering dilakukan oleh masyarakat adalah peralihan hak dengan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sementara pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada penjual (Thendean 2017). Sebidang tanah boleh diperjualbelikan apabila tanah tersebut adalah benar-benar milik si penjual, hal tersebut karena seseorang tidak dibenarkan untuk menjual tanah yang bukan haknya. Kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah dibuktikan secara sah dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Berkaitan dengan pendaftaran hak serta pendaftaran peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2, yakni meliputi (1) Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya, dan (2) Pendaftaran peralihan hak atas tanah, artinya pendaftaran untuk peralihan hak yang dapat meliputi jual beli, waris, ataupun hibah. Selesaiannya proses pendaftaran hak atas tanah dan juga pendaftaran peralihan hak akan ditandai dengan dikeluarkannya sertifikat oleh kantor pertanahan nasional atau badan pertanahan nasional (BPN).

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga timbul rasa aman atas tanah yang ia kuasai. Jika seseorang yang memiliki sebidang tanah namun tidak mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan, maka atas tanah tersebut rentan terjadi sengketa. Meskipun sertifikat hak atas tanah sangatlah penting, tetapi pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya atau tidak bersertifikat dengan berbagai alasan, misalnya sudah memiliki bukti kepemilikan zaman dulu yang hanya berupa letter C, biaya pengurusan yang mahal dan proses pengurusannya yang pada umumnya dinilai berbelit oleh masyarakat. Seseorang yang memiliki bidang tanah tetapi tidak bersertifikat, maka tidak terdapat kepastian hukum yang sah atas bidang tanah tersebut, dan rentan memperoleh gangguan-gangguan dari pihak luar yang tidak berhak, karena si pemilik asli tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah. Selain itu, jika masyarakat ingin melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli,

hal tersebut cenderung mengalami kesulitan saat peralihan hak milik jika pada awalnya tanah tersebut tidak bersertifikat.

Dewasa ini, masih banyak masyarakat yang tanahnya tidak bersertifikat tetapi telah diperjualbelikan. Hal tersebut dibuktikan dengan masih banyaknya sengketa jual beli tanah pada tanah yang tidak bersertifikat. Berdasarkan uraian tersebut, maka artikel ini akan membahas bagaimana keabsahan dari jual beli tanah atas tanah yang tidak bersertifikat, akibat hukumnya dan tata cara peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli pada tanah yang sebelumnya tidak bersertifikat.

## METODE PENELITIAN

Adapun jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan artikel yang berkaitan dengan keabsahan jual beli tanah yang belum bersertifikat ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif dimaknai sebagai suatu penelitian yang pelaksanaannya dengan cara meneliti atau menelaah bahan pustaka (disebut juga dengan data sekunder). (Ardana and Swardhana, n.d.) Pada penelitian ini, adapun pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konsep dengan memperoleh sumber bahan hukum dari sumber kepustakaan (data sekunder), yang mana data sekunder tersebut terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun untuk teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah teknik studi dokumen, yakni menelaah peraturan-peraturan hukum, buku-buku, dan juga artikel-artikel yang berkaitan dengan jual beli tanah pada tanah yang belum bersertifikat. Bahan hukum tersebut kemudian dilakukan interpretasi, argumentasi dan selanjutnya dibahas secara deskriptif pada artikel ini.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Keberadaan desa telah dikenal lama dalam tatanan pemerintahan di Indonesia bahkan jauh sebelum Indonesia merdeka. Masyarakat di Indonesia secara tradisional dan turun temurun hidup dalam suatu kelompok masyarakat yang disebut dengan desa. Dalam perkembangannya desa kemudian tetap dikenal dalam tata pemerintahan di Indonesia sebagai tingkat pemerintahan yang paling bawah dan merupakan ujung tombak pemerintahan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat-istiadat setempat yang diakui dalam sistem Pemerintahan Nasional dan berada di daerah Kabupaten. (Setiadi 2011)

Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan. Beralih yakni Hak Milik berpindah pada seseorang kepada orang lainnya dikarenakan peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan memiliki arti berpindahnya Hak Milik dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar- menukar dan hibah. Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat ialah sertifikat, Dalam. Sertifikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur/ gambar situasinya terdapat dalam sertifikat itu. Untuk mendapatkan sertifikat harus melakukan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah. (Luthfi and Khisni 2017)

Pengaturan Mengenai Jual Beli Tanah Berkaitan dengan jual beli tanah, salah satu ahli hukum yang Bernama Adrian Sutedi mengemukakan bahwa jual beli tanah menurut hukum merupakan pemindahan hak yang mana sifatnya adalah tunai, rill dan juga terang. Sifat tunai mengandung makna bahwa penyerahan hak dan pembayaran terhadap tanah tersebut dilakukan pada waktu yang sama. Sifat rill mengandung makna bahwa jual beli belum dikatakan terjadi jika hanya mengucapkan kata-kata saja, tetapi jual beli baru dapat dianggap telah terjadi jika dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas dalam membuat aktanya (ketentuan ini berlaku sejak diberlakukan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah). Ketika jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka syarat terang dalam jual beli sudah terpenuhi, karena perbuatan tersebut sudah dinilai bukan perbuatan hukum yang gelap atau dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Secara kesimpulan, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh para pihak telah membuktikan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli yang selanjutnya dilakukan pembayaran oleh pembeli dengan sejumlah harga yang telah disepakati, sehingga perbuatan tersebut telah memenuhi syarat tunai sekaligus menunjukkan secara nyata (rill) bahwa perbuatan hukum jual beli diantara para pihak telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa memang benar pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas sebidang tanah yang diperjualbelikan. Selain syarat yang telah diuraikan tersebut, dalam hal jual beli tanah juga terdapat syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil merupakan syarat yang sangat menentukan terkait sah dan tidaknya perbuatan jual beli tanah tersebut. Adapun yang meliputi syarat materiil ialah: (Soekanto 2007)

- a. Pembeli adalah pihak yang memang berhak untuk membeli tanah bersangkutan. Makna dari syarat ini ialah, pembeli sebagai penerima hak haruslah pihak-pihak yang memang berhak untuk melakukan transaksi jual beli. Untuk menentukan apakah

seseorang berhak atau tidak untuk memperoleh hak atas tanah, hal tersebut juga tergantung pada hak yang ada pada tanah tersebut, apakah hak pakai, hak guna bangunan atau hak milik. Syarat ini menjadi syarat yang sangat penting jika objek tanah yang diperjualbelikan adalah tanah hak milik, hal tersebut karena sesuai dengan yang diamanatkan pada pasal 21 UUPA yang menerangkan bahwa hanya WNI serta badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah saja yang diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. 4 Artinya, pembeli dalam perbuatan hukum jual beli tanah khususnya tanah dengan hak milik tidak diperbolehkan untuk warga negara asing. Jika ketentuan dalam pasal 21 UUPA tersebut tidak diindahkan dan terjadi perbuatan hukum jual beli tanah dengan WNA sebagai pembeli, maka sesuai dengan UUPA Pasal 26, jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum, sedangkan tanah yang bersangkutan akan jatuh kepada negara.

- b. Penjual adalah pihak yang memang berhak untuk menjual tanah bersangkutan Syarat ini menyatakan bahwa yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah hanya lah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut atau si pemilik. Jika pemilik hanya satu orang, maka ia memiliki hak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Tetapi, jika pemilik tanah lebih dari satu orang, yang berhak menjual tanah tersebut adalah semua pemilik secara bersama-sama dan tidak dibenarkan jika salah satu pemilik bertindak sebagai penjual dengan sendirian.
- c. Tanah yang bersangkutan memang boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Tanah yang boleh diperjualbelikan menurut hukum ialah tanah dengan hak milik (diatur dalam pasal 20 UUPA), hak guna usaha diatur dalam pasal 28, hak guna bangunan dalam pasal 35 dan juga hak pakai diatur dalam pasal 41. Selain itu, syarat berikutnya adalah tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, artinya tanah tersebut sedang tidak dipertanyakan hak kepemilikannya oleh pihak lain.

Apabila salah satu dari syarat materiil ini tidak terpenuhi, atau dalam artian penjual bukan orang yang berhak atas tanah yang dijual, atau pembeli bukanlah warga negara Indonesia atau badan hukum yang ditetapkan pemerintah, atau jika tanah sebagai objek yang dijual merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan atau sedang dalam sengketa, maka jual beli terhadap tanah tersebut dianggap tidak sah, sedangkan jika jual beli tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak, misalnya penjual bukan pemilik yang sebenarnya atau pembeli adalah WNA, maka jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Ketika semua syarat materiil telah terpenuhi, maka selanjutnya PPAT akan membuat akta jual beli atas tanah yang diperjualbelikan (sebagai syarat formal). Berdasarkan

ketentuan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu tepatnya pada Pasal 37, dinyatakan bahwa yang berhak dan berwenang untuk membuat akta jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Jika seseorang melakukan transaksi jual beli tanah tetapi tidak dilakukan dihadapan PPAT, transaksi tersebut tetap dianggap sah. Akan tetapi saat akan dilakukan peralihan hak milik atau proses balik nama sertifikat dari atas nama penjual ke pembeli, maka harus menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan jika tidak ada akta jual beli maka Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat tersebut.

Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Pada saat dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah, yaitu pembeli sudah membayar secara penuh dan penjual telah menyerrahkan secara fisik tanah miliknya, maka pada saat tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, hal tersebut karena hak atas tanah yang sudah dijual baru akan berpindah kepada pembeli ketika penjual telah menyerahkan haknya secara yuridis. Perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah, yang dibeli bukanlah tanahnya akan tetapi hak yang melekat pada tanah tersebut. Untuk membuktikan bahwa memang benar telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual menjadi hak pembeli, maka hal tersebut harus dapat dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan dihadapan PPAT pula. Akta jual beli tersebut nantinya akan dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional.(Larasati and Raffles 2020)

Untuk jual beli atas tanah yang haknya yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, maka tentu saja belum dapat didaftarkan balik nama di BPN, hal tersebut karena di Badan Pertanahan Nasional atas objek tanah tersebut juga belum terdapat buku tanahnya. Oleh karena itu, ketika akta jual beli telah dibuat, tahap pertama yang harus dilakukan adalah memohon kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan konversi hak atas tanah yang dijual tersebut dan dibuatkan sertifikatnya atas nama penjual terlebih dahulu, lalu setelah sertifikat tersebut keluar barulah dilakukan pendaftaran kembali untuk balik nama ke pembeli dengan menyertakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Untuk melakukan perjanjian jual beli atas objek tanah yang belum bersertifikat, adapun beberapa prosedur yang harus ditempuh ialah sebagai berikut : Sebelum dibuatnya akta peralihan hak atas tanah (akta jual beli), terlebih dahulu harus dipenuhi beberapa syarat yaitu : 1) pembuatan akta tersebut tidak terlarang, 2) Meminta keterangan dari BPN bahwa atas objek tanah yang bersangkutan memang benar belum terdaftar atau belum terdapat sertifikatnya, 3) memeriksa bukti-bukti kepemilikan dari penjual yang dapat menunjukkan bahwa memang benar objek tanah tersebut adalah kepemilikannya, bukti-bukti tersebut

dapat berupa surat segel, girik/petok dan lainnya, 4) Membayar biaya oendaftaran, 5) Selanjutnya adalah dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. Sebelum dilakukan balik nama, tahap selanjutnya adalah diadakan pengumuman di kantor kepala desa dan juga kantor kecamatan dengan tenggat waktu dua bulan. Maksud dari diadakannya pengumuman di kantor kepala desa dan kantor kecamatan adalah untuk memberikan kemungkinan jika terdapat pihak yang menyanggah kebenaran kepemilikan yang akan mengalihkan hak atas tanah tersebut. Setelah dua bulan sejak pengumuman dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atas pemilikan tanah tersebut, barulah diadakan balik nama.

Keabsahan Jual Beli Tanah Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Dari pembahasan sebelumnya yang berkaitan dengan pengaturan jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat, dapat diketahui bahwa jual beli pada tanah yang belum bersertifikat tetap dapat dilakukan dan sah menurut hukum jika telah terpenuhi syarat dalam jual beli tanah, yakni meliputi syarat tunai, rill, terang, dan juga syarat materiil dan syarat formal. Jual beli pada tanah yang belum bersertifikat tetap dapat dilakukan jika penjual dapat menunjukkan buktibukti yang membenarkan bahwa atas tanah yang bersangkutan memang benar adalah miliknya. Untuk jual beli pada tanah yang belum bersertifikat, pada saat transaksi jual belinya lebih baik dilakukan dihadapan PPAT sehingga PPAT akan membuatkan akta jual beli yang dapat mmenjamin dan memberikan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah tersebut. Pada saat penandatanganan akta jual beli diantara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT, terlebih dahulu blanko tersebut akan diisi dengan nama PPAT yang bersangkutan dan juga dengan saksi-saksi dari PPAT. (Indonesia 1960)

Kemudian, akta tersebut akan dibacakan oleh PPAT kepada para pihak agar para pihak mengerti dan mengetahui isi dalam akta jual beli tersebut. Jika para pihak telah mengerti, maka selanjutnya akan dilakukan penandatanganan. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanah yang sudah bersertifikat. Sehingga secara kesimpulan, tanah yang belum bersertifikat dapat diperjualbelikan sepanjang syarat-syarat dalam jual beli tanah telah terpenuhi, hanya saja setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli, pembeli tidak langsung memperoleh sertifikat hak milik atas namanya, karena atas objek tanah tersebut harus diajukan permohonan konversi terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional, setelah tanah tersebut terdaftar di Badan Pertanahan atau memiliki sertifikat atas nama penjual terlebih dahulu, baru lah proses pendaftaran (balik nama) menjadi atas nama pembeli dapat dilakukan yakni dengan menggunakan akta jual beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT.

Akta tersebut menjadi cikal bakal diterbitkannya sertifikat hak milik menjadi atas nama pembeli oleh BPN.

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Sebidang tanah yang diperjualbelikan tanpa memiliki sertifikat hak atas tanah seringkali menimbulkan kekhawatiran, khususnya bagi pembeli yang secara yuridis belum memiliki kejelasan. Terhadap sebidang tanah yang belum bersertifikat, tidak ada alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat membuktikan kepemilikan dan juga kejelasan luas serta batas-batasnya. Selain memiliki akibat pada pembeli, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga dapat merugikan pihak pemilik tanah atau penjual, misalnya jika terjadi sengketa atas objek tanah yang bersangkutan bisa saja jual beli tersebut dapat dibatalkan karena pemilik tidak memiliki alat bukti yang sah berupa sertifikat hak milik.(Indonesia 1960)

Meskipun di masyarakat banyak terjadi jual beli atas tanah yang belum bersertifikat, pada dasarnya tanah-tanah yang diperjualbelikan tersebut walaupun belum terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional tetapi tetap memiliki keabsahan untuk diperjualbelikan. Hal tersebut didasari dengan makna tersirat yang terdapat pada ketentuan Pasal 19 PP No 24 Tahun 1997 yang pada intinya menyatakan bahwa setiap perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah, maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Sehingga, dari ketentuan tersebut terdapat makna tersirat yang dapat dijadikan dasar bahwa dalam hal pemindahan hak atas tanah tidak harus mutlak bersertifikat, tetapi cukup dengan keabsahan jual beli tanah yang ditandai dengan campur tangan dari PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta peralihan hak tanah (Yazid 2020) sehingga, perjanjian jual beli tanah tanpa adanya sertifikat atas tanah yang bersangkutan tetaplah sah sepanjang syarat jual beli tanah telah terpenuhi dan penjual mampu menunjukkan bukti-bukti yang membenarkan kepemilikannya atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan dilakukannya jual beli tidak dihadapan PPAT, maka jual beli tersebut juga tetaplah sah jika syarat materiil telah terpenuhi. Hal tersebut karena dilakukannya jual beli dihadapan PPAT bukan menjadi syarat sahnya jual beli, tetapi sebagai syarat formal untuk mendapatkan akta sebagai bukti yang kuat atas perbuatan hukum jual beli tersebut (Indonesia 1960). Jika jual beli tanah dikaitkan dengan asas konsensual dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa lahirnya suatu perjanjian adalah karena persesuaian para pihak, maka ketika kedua belah telah menandatangani surat perjanjian telah dianggap terdapat kesepakatan. Jadi, sepanjang penjual dan pembeli telah bersepakat, maka transaksi jual beli tanah tersebut sah menurut hukum. Sehingga, walaupun perjanjian jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT, hal tersebut tidak mengurangi unsur sahnya perjanjian jual beli. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah

dengan jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat adalah tetap sah menurut hukum jika syarat materiil jual beli tanah dan juga syarat terang dan tunai telah terpenuhi. Namun, penting pula untuk digaris bawahi bahwa peralihan hak atas tanah baru dikatakan terjadi pemindahan hak saat pemilik tanah menyerahkan hak nya secara yuridis. Artinya, perjanjian jual beli tersebut memang tetap sah meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT, tetapi pada saat tersebut belum dapat dikatakan terjadi pemindahan hak atas tanah, karena pemilik belum menyerahkan secara yuridis (dibuktikan dengan akta jual beli dan balik nama sertifikat hak milik). (Hajati et al. 2018)

Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, bahwa terdapat akibat lain yang akan menyulitkan pihak pembeli jika proses jual beli atas tanah yang belum bersertifikat tidak dilakukan dihadapan PPAT, yakni tanpa akta PPAT, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak akan bersedia untuk mendaftarkan peralihan hak atas jual beli tersebut, sehingga dalam hal ini pembeli tidak memiliki bukti yang kuat terhadap kepemilikannya, hal tersebut karena sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan dengan jelas bahwa sertifikat adalah alat pembuktian yang sah dan kuat. Perbuatan hukum jual beli tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat juga menimbulkan akibat hukum yang lainnya apabila jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT. (Waskito 2019) Akibat hukum tersebut ialah kerugian bagi pembeli karena tidak ada jaminan kepastian hukum atas objek yang dibelinya, sehingga pihak pembeli hanya menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, tetapi belum dapat membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut secara yuridis. Tetapi, jika jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT, maka pihak yang bersangkutan akan memiliki akta jual beli yang akan menjadi cikal bakal dalam pendaftaran (balik nama) sertifikat menjadi atas nama pembeli yang sebelumnya telah diajukan permohonan konversi terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional. Meskipun prosedur yang harus ditempuh cukup panjang dan memerlukan waktu yang cukup lama, tetapi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli akan menjadi jelas dan pembeli memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut berupa sertifikat hak milik. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster* atau legal Cadaster jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftarkan kepastian subjek dan kapasitas objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda buktinya kebalikan dari pendaftaran tanah yang re kadaster adalah fiskal kadaster yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang sekarang

dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB). (Urip Santoso 2019).

## SIMPULAN

Berkaitan dengan perbuatan hukum jual beli tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat, maka jual beli tersebut tetap dapat dilakukan dan dianggap sah menurut hukum selama syarat-syarat jual beli yang meliputi syarat tunai, riil, terang, syarat materiil dan syarat formil telah terpenuhi. Selain itu, jika seorang pemilik atas sebidang tanah yang belum bersertifikat tetapi ingin mengalihkan hak milik dengan jual beli, maka orang tersebut harus mampu menunjukkan bukti-bukti yang membenarkan atas kepemilikannya. Bukti-bukti tersebut dapat berupa surat segel, petok/girik, keterangan kepala desa atau yang lainnya. Untuk jual beli atas tanah yang haknya yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, maka tentu saja belum dapat didaftarkan balik nama di BPN, hal tersebut karena di Badan Pertanahan Nasional atas objek tanah tersebut juga belum terdapat buku tanahnya. Oleh karena itu, ketika akta jual beli telah dibuat, tahap pertama yang harus dilakukan adalah memohon kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan konversi hak atas tanah yang dijual tersebut dan dibuatkan sertifikatnya atas nama penjual terlebih dahulu, lalu setelah sertifikat tersebut keluar barulah dilakukan pendaftaran kembali untuk balik nama ke pembeli dengan menyertakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Adapun akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat jika ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sah menurut hukum jika telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah. Akan tetapi, yang perlu digaris bawahi ialah peralihan hak atas tanah baru dikatakan terjadi pemindahan hak saat pemilik tanah menyerahkan hak nya secara yuridis. Jika proses jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT, perjanjian jual beli tersebut tetaplah sah, namun Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak akan bersedia untuk mendaftarkan peralihan hak dengan jual beli tersebut jika tidak terdapat akta peralihan yang dikeluarkan oleh PPAT. Tetapi, jika jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT, maka pihak yang bersangkutan akan memiliki akta jual beli yang akan menjadi cikal bakal dalam pendaftaran (balik nama) sertifikat menjadi atas nama pembeli di Badan Pertanahan Nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ardana, I Made, and Gde Made Swardhana. n.d. "PERAN POLMAS DALAM PENYELESAIAN TINDAK PIDANA RINGAN DENGAN MENGGUNAKAN PENDEKATAN Keadilan RESTORATIF (Studi Kasus Di Polres Badung) Oleh."
- Hajati, Sri, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, and Oemae Moechthar. 2018. "Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan (Surabaya." Airlangga University Press.
- Indonesia. 1960. *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Vol. 144. Ganung Lawu.
- Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. 2020. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1, no. 1: 127–44.
- Luthfi, M Adib, and Akhmad Khisni. 2017. "Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya." *Jurnal Akta* 5, no. 1: 65–74.
- Setiadi, Elly M. 2011. "Pengantar Sosiologi: Pemahaman Fakta Dan Gejala Permasalahan Sosial: Teori, Aplikasi, Dan Pemecahannya."
- Soekanto, Soerjono. 2007. "Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat."
- Thendean, Hendryan. 2017. "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 Kuhperdata." *Lex Privatum* 5, no. 2.
- Urip Santoso, S H. 2019. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media.
- Waskito, M Si. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Kencana.
- Yazid, Fadhil. 2020. "Pengantar Hukum Agraria." UNDHAR PRESS.