

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KECAMATAN BLANGPEGAYON KABUPATEN GAYO LUES

HANISA
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Email : hanisa.200510136@mhs.unimal.ac.id

Dr. Sulaiman, S.H., M.Hum.
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Lhokseumawe, Aceh, 24355
Email: sulaiman@unimal.ac.id

Dr. Yulia, S.H., M.H.
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Lhokseumawe, Aceh, 24355
Email: yulia@unimal.ac.id

ABSTRACT

This study aims to research the implementation of buying and selling land that has not been certified and to find out information and understand the legal results of buying and selling land that has not been certified in Blangpegayon District, Gayo Lues Regency. This research is empirical juridical research using a law and case approach that obtains data through field research and literature. Based on the results of the research, it is known that in the implementation of buying and selling for land that has not been certified in Blangpegayon District, Gayo Lues Regency, it was found th

at there was still a lot of buying and selling for land that had not been certified, according to the people of Blangpegayon District, Gayo Lues Regency, that buying and selling was underhand for land that had not been certified and only It is felt that using a receipt is sufficient because processing the certificate requires expensive costs and a more complicated process. The legal consequences of buying and selling underhand for land that has not been certified in Blangpegayon District, Gayo Lues Regency are still valid but the legality is not yet valid because there is no certificate so it can lead to settlements at a later date.

Keywords: Buying and selling, uncertified land, Blangpegayon District, Gayo Lues Regency.

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk meneliti tentang pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan mengetahui serta memahami akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues. Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan kasus yang memperoleh data melalui penelitian lapangan dan kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan jual beli untuk tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues didapatkan masih banyak jual beli untuk tanah yang belum bersertifikat, menurut masyarakat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues tersebut bahwa jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat dan hanya dengan menggunakan kwitansi di rasa sudah cukup karena apabila mengurus sertifikat tersebut harus mengeluarkan biaya yang mahal dan prosesnya yang lebih rumit. Akibat hukum dari jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues tetapsah akan tetapi untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertifikat sehingga dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah Belum Bersertifikat, Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.

1. PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak lepas dari keperluan hidup, dan untuk mencapai keperluan hidup manusia tidak akan bisa memenuhi atau melaksanakan sendiri, antara manusia satu dengan yang lainnya pasti saling membutuhkan untuk mencapai keperluan hidupnya salah satu keperluan hidup manusia adalah tanah.¹ Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budayadan teknologi menghendaki pula tersedianya lahan tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Tanah tersebut dapat diperoleh dengan cara jual-beli tanah.²

Adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah dengan cara menyerahkan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang dengan harga yang sudah ditetapkan oleh penjual dan disetujui oleh pembeli dengan jelas dan terang.³

Prinsip utama peralihan jual beli tanah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Alas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subjek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.⁴

Peraturan tentang pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 (Iembaran Negara Nomor, 2043 dan

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm.11.

² Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 7.

³ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra,Bandung, 2007, hlm. 19.

⁴ C. P. Andriani, "Akibat Hukum Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah", *Notarius*, Vol.12, Nomor 2, (Maret 2020): 703-717.
<https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>.

Peraturan pemerintah Nomor, 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara nomor. 59 Tahun 1997 Tambahan Lembaran Negara nomor. 3696). Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang di akhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah. Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, dimana Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistematis) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Dengan demikian dapat dikatakan, apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting untuk membuktikan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan telah didaftarkan dimana hal itu dibuktikan dengan adanya diterbitkannya sertifikat oleh Instansi yang berwenang.

Pada masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan jual beli tanah hanya menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui oleh Kepala Desa dan meminta pengesahan melalui Camat. Ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Yang menurut pemahaman sebagian masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku dalam hukum positif yang mengharuskan transaksi dilaksanakan di hadapan pejabat umum. Dengan demikian, sengketa/perselisihan tentang tanah sering terjadi ditengah-tengah masyarakat pedesaan seperti masyarakat Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya sertifikat untuk perlindungan hukum atas hak milik tanah tersebut.

2. METODE PENELITIAN

Permasalahan yang akan diteliti yaitu tentang pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukum terhadap jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana berkerjanya hukum dimasyarakat, gunanya untuk memperoleh gambaran yang mendalam tentang apa yang tersembunyi dibalik pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat. Metode pendekatan yang digunakan ialah metode pendekatan undang-undang dan kasus. Penelitian ini bertujuan untuk menemukan fakta-fakta mengenai analisis pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Pelaksanaan Jual beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kecamatan Blangpegayon

Jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah dapat dipahami sebagai suatu pemindahan atau beralihnya penguasaan atau suatu hak atas tanah dari seorang individu atau kelompok ke pihak tertentu. Peralihan terkait bisa dilakukan melalui menukar/ memindahkan tanah. Kekuasaan yuridis berlandaskan hak perlindungan pada hukum serta yang umum memberikan wewenang pada si pemegang hak guna memberi kuasa fisik terhadap hak tanah terkait. Kekuasaan yuridis berlandaskan hak perlindungan pada hukum serta yang umum memberikan wewenang pada si pemegang hak guna memberi kuasa fisik terhadap hak tanah terkait. Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan.⁵

Teknis dari tindakan jual beli bidang tanah tertentu harus disertai dengan bukti formal mengenai status kepemilikan tanah dari badan pertanahan nasional selaku instansi yang memiliki wewenang mengatur hal tersebut. Secara khusus bagi tanah yang belum bersertifikat dan merupakan pertama kalinya akan didaftarkan, maka teknis pendaftarannya dilakukan dengan sistem sporadik, baik itu hanya pada satu bidang

⁵ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2005.

maupun beberapa bidang tanah di berbagai wilayah baik desa maupun kelurahan. Secara tekstual peralihan hak atas tanah dapat didefinisikan sebagai suatu tindakan hukum dalam bentuk pemindahan hak atas tanah dengan kesadaran penuh oleh pihak tertentu dengan tujuan agar hak yang dimiliki oleh si pemegang pertama menjadi hak pihak lainnya.⁶

Di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun tak negatif murni melainkan sistem negatif yang didalamnya terkandung unsur-unsur yang dinilai positif. Hal itu dapat secara jelas dilihat di Pasal 19 pada ayat (2) yang secara spesifik di huruf c, menentukan yakni cakupan dari proses pendaftaran yakni sampainya surat tanda bukti hak kepemilikan, serta diberlakukan bak alat bukti yang paling kuat. Merujuk pada PP No.24 Tahun 1997 yang didalamnya membuat bahasan mengenai pendaftaran tanah, Didalamnya ditegaskan bahwasannya suatu perjanjian yang kaitannya dengan pelimpahan hak dari sebidang tanah tertentu prosesnya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang dikenal dengan singkatan PPAT. PPAT oleh dalam lingkup pertanahan dikenal sebagai pejabat umum, keberadaannya diangkat secara langsung oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau yang dikenal dengan singkatan BPN, aktor ini memiliki kewenangan dalam hal pembuatan akta peralihan hak dari bidang tanah tertentu hingga pada urusan akta dalam hubungan penjualan maupun pembelian bidang tanah tertentu.⁷

Perjanjian pengikatan jual beli atau yang umumnya disingkat dengan istilah PPJB secara definisi dan fungsional menurut pandangan notaris sama dengan perjanjian yang sejauh ini telah ada. Lingkaran perjanjian dalam relasi Jual Beli disepakati di bawah tangan, hal yang demikian dilakukan dengan alasan atau maksud tertentu yakni misalnya pembayaran atas bidang tanah tertentu belum diberikan secara penuh (lunas). Mekanisme jual beli yang diikat oleh perjanjian dilakukan secara lahir dengan keterbukaan seperti yang diterangkan dalam Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata atau yang umumnya oleh masyarakat dikenal dengan KUHPerdata, subyek hukum menurut regulasi tersebut diberikan keleluasaan untuk membuat segala bentuk

⁶ Andrian, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

⁷ Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2015

dan isi perjanjian tanpa ada pembatasan, namun dengan tetap sejalan pada regulasi formal yang dimiliki oleh negara atau undang-undang.

Keberadaan perjanjian pengikatan dalam relasi jual beli muncul karena keberadaan syarat syarat tertentu yang ditegaskan dalam undang-undang jual beli hak dari bidang tanah tertentu, keberadaan syarat tersebut secara langsung memberikan hambatan dalam proses jual beli tanah yang dilakukan. Dalam relasi jual beli sebagaimana yang telah dimaksud menuntut adanya kesepakatan dari kedua belah pihak yang bertransaksi mengenai syarat yang hendak ditetapkan, seperti yang dicontohkan dalam undang-undang yakni pelunasan harus segera dilakukan agar tanda tangan dalam Akta Jual Beli atau yang dikenal dengan istilah AJB ditandatangani. Bilamana terjadi kasus seperti pihak yang hendak membeli tanah menginginkan sertifikat tanah yang dibelinya, sedangkan tanah tersebut belum bersertifikat, karena dari pihak pembeli belum memiliki kemampuan untuk memberikan pelunasan pembayaran, maka kesepakatannya yakni dilunasi setengah harga dari keseluruhan berdasarkan pengetahuan dan penerimaan masing-masing pihak yang bertransaksi.⁸

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya jual di atas jual.⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT Kabupaten Gayo Lues Bapak Muhammad Ali, S.H. M.Kn., kejadian-kejadian yang demikian di kemudian hari akan memunculkan masalah. Tanah yang dijual atau dibeli itu dapat digugat keabsahannya, ada yang kemudian diselesaikan musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, ada pula lewat jalan pintas pertikaian bahkan pertumpahan darah. Jual beli tanah merupakan pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak dahulu, dan diatur dalam hukum adat dengan prinsip "terang" dan "tunai". Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum berwenang. Tunai artinya tanah dibayarkan

⁸ Stuedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

⁹ Urip Santoso, *perolehan hak atas tanah*, PT Charisma Putra Utama, Jakarta, 2015, hlm.25.

secara tunai. Apabila harga belum lunas maka belum dapat dilakukan jual beli tanah.¹⁰

Sebagian masyarakat Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues sudah memiliki sertifikat tanah yang sah namun masih banyak juga masyarakat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues yang belum memiliki sertifikat tanah. Dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat ini adalah ada dengan kwintasi, ada secara lisan, ada dengan sistem kekeluargaan, dan ada juga yang diketahui oleh pemerintah. Hal ini telah diobservasi penulis dan peristiwa ini terjadi ditempat yang ditinggali oleh penulis, selain itu penulis juga memperkuat dengan wawancara kepada pemerintah setempat dan pihak-pihak baik itu penjual maupun pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat.

Kepala Pertanahan Kabupaten Gayo Lues menjelaskan dalam jual beli tanah dan rumah, yang menjadi objek adalah hak atas tanah dan rumah yang dijual dan bukan tanah atau rumahnya tetapi hak atas tanah dan rumah. UUPA menerangkan bahwa hak milik kecuali yang diberikan kepada transmigran dan tanah wakaf, hak guna usaha, hak guna bangunan, dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli. Subjek hukum dari persetujuan jual beli adalah perorangan atau individu, yakni penjual dan pembeli. Sementara subjek hukum dari badan hukum dalam persetujuan jual beli tanah dan rumah tidak dapat melakukan hubungan persetujuan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai pihak penjual dan pembeli.¹¹

Jual beli tanah dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat itu menimbulkan kerugian secara materi, dasar hukum yang lemah, meski nantinya pembeli tanah tersebut akan mengurusnya di lembaga resmi tentu kekuatan hukumnya tidak sekuat akta autentik. Namun apabila ada yang melaksanakan jual beli tanah tanpa sertifikat maka dilihat terlebih dahulu jenis tanahnya, seperti misalnya:

- 1) Tanah Negara: Berarti pelimpahan penguasaan atas tanah negara.
- 2) Tanah bekas hak milik adat (Yasan): Status tanahnya adalah jual beli hak atas tanah, setelah dibuatkan akta jual beli sebaiknya langsung diurus sertifikatnya (dikonversi) menjadi hak milik (HM).

¹⁰ Wawancara dengan Muhammad Ali, Notaris dan PPAT Kabupaten Gayo Lues, pada tanggal 23 November 2023 Pukul 10:15 WIB.

¹¹ Wawancara dengan Kepala Pertanahan Kabupaten Gayo Lues Bapak Yusuf T, S. Sos., M.AP, pada tanggal 20 November 2023 Pukul 09:15 WIB.

Jual beli tanah yang menjadi objeknya adalah hak atas tanah, apabila jual beli tanpa sertifikat berarti objek yang diperjual belikan tidak ada. Maka sebaiknya jual beli dengan bukti hak atas tanah yang berupa sertifikat. Biasanya masyarakat yang belum memiliki atau mempunyai sertifikat itu karena belum memiliki biaya untuk mengurus sertifikat, maka dari itu untuk masyarakat yang belum memiliki atau mempunyai sertifikat tetapi sudah memiliki biaya untuk segera mengurus sertifikat terlebih dahulu baru dilaksanakan jual beli tanah.¹²

Jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi di Desa Blangbengkik Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues sampai saat ini. Oleh sebab itu untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi, maka mekanisme jual beli tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa/Lurah, yaitu:

- 1) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi.
- 2) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
- 3) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela.
- 4) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa sertifikat tanah dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.¹³

Pada umumnya masyarakat Blangpegayon dari pihak pembeli langsung mengurusnya untuk segera didaftarkan sebagai tanah hak milik yang sah agar mempunyai atau memiliki sertifikat. Mereka melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat disebabkan karena biayanya tidak terlalu mahal dan prosesnya sangat mudah serta kurang pengetahuannya tentang pentingnya sertifikat tanah.¹⁴

¹² Wawancara dengan Muhammad Ali, Notaris dan PPAT Kabupaten Gayo Lues, pada tanggal 23 November 2023 Pukul 11:00 WIB.

¹³ Rusdi, Kepala Desa Blangbengkik Kecamatan Blangpegayon, Wawancara, Pada Tanggal 22 November 2023 Pukul 13.05 WIB

¹⁴ Ramli, Camat Blangpegayon, Wawancara, pada tanggal 27 November 2023 Pukul 14:00 WIB

Dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat, dapat dilihat dari perbuatan sebelumnya atau yang mengdahuluinya, yaitu dibagi dalam tiga tahap yaitu:

- 1) Tahap adanya penawaran dan penerimaan,
- 2) Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak,
- 3) Tahap pelaksanaan jual beli.

Pelaksanaan jual beli adalah suatu pelaksanaan dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lain menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya pelaksanaan jual beli ini cukup apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak penjual mempunyai dua (2) kewajiban pokok yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan kedua tanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan.

Jual beli tanah tanpa sertifikat memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli tanah tanpa menggunakan sertifikat, salah satunya yaitu karena faktor biaya sehingga masyarakat melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat. pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:

- 1) Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP) SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
- 2) Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
- 3) tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan.
- 4) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa

pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka BPM) No.3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.

- 5) Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar.
- 6) Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa.¹⁵

Masalah yang dihadapi pada masa mendatang adalah (1) Masih adanya keengganan untuk membuka informasi karena kurangnya pemahaman aparat pemerintah atas prinsip good governance; (2) pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum optimal; (3) Rendahnya pemahaman, disiplin, dan konsistensi aparatur BPN dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah; (4) belum terwujudnya sistem pengawasan yang baik.

Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yaitu:

- 1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerduta)
- 2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya
- 3) Tidak dilanggar ketentuan *Landreform*
- 4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata

Jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan kwitansi adalah sah menurut hukum, bilamana terpenuhinya syarat-syarat materiil yang telah disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan dengan menggunakan kwitansi memenuhi syarat tunai, terang, dan

¹⁵ Winda, Pegawai Pertanahan Kabupaten Gayo Lues, Wawancara pada tanggal 20 November 2023 Pukul 11.15.

nyata artinya bahwa jual beli tanah tersebut tidak dilakukan secara kredit, sembunyi-sembunyi, dan tidak jelas.

b. Akibat hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues.

Jual beli menurut hukum adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu "kesepakatan, kesepakatan untuk berbuat, hal tertentu, suatu sebab yang halal." Sehingga dalam jual beli tanah tanpa sertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

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.

Meskipun di masyarakat banyak terjadi jual beli atas tanah yang belum bersertifikat, pada dasarnya tanah-tanah yang diperjual belikan tersebut walaupun belum terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional tetapi tetap memiliki keabsahan untuk diperjual belikan. 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. 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.

Untuk mendapat kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Jadi seluruh peralihan hak atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termasuk pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat. Akibat hukum Jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertifikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.¹⁶

4. KESIMPULAN

Pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan tanpa sertifikat sebenarnya tidak sesuai dengan Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

¹⁶ Dandi Bahagia, Pegawai Pertanahan Kabupaten Gayo Lues, Wawancara pada tanggal 20 November 2023 Pukul 11.30.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa alat pembuktian yang sah untuk dilakukannya peralihan hak milik atas tanah adalah dengan adanya sertifikat dan mengharuskan jual beli dibuat dengan akta otentik, bukan dengan menggunakan akta dibawah tangan. Di Kecamatan Blangpegayon ini masih banyak masyarakat yang menggunakan jual beli tanah dibawah tangan bahkan lisan. Faktor yang mempengaruhi masyarakat melakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat adalah keterbatasan biaya, prosesnya cepat, waktunya singkat, dan kurang memahami pentingnya sertifikat tanah. Meskipun pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat tetap sah sebab sudah terpenuhinya syarat-syarat materiil dan formil yang bersifat tunai, terang dan jelas akan tetapi bisa menimbulkan sengketa dikemudian hari karena penjual tidak memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah sehingga 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).

Akibat hukum pelaksanaan jual beli untuk tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues. Dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya juga bisa membuat kerugian bagi kedua belah pihak. Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sebab itu pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya jual beli terkait sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur teramanatkan oleh keberlakuan undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, UII Press: Yogyakarta, 2000
- Andrian, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Sinar Grafika: Jakrta, 2006

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KECAMATAN
BLANGPEGAYON KABUPATEN GAYO LUES

Hanisa, Sulaiman, Yulia
Volume 7 Nomor 3

C. P. Andriani, "Akibat Hukum Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah",
Notarius, Vol.12, Nomor 2, (Maret2020): 703-717.
<https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>

Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*,
Djambatan: Jakarta, 2005

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra:
Bandung, 2007

Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenanda Media Group: Jakarta, 2015

Stuedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, 2010

Urip Santoso, *perolehan hak atas tanah*, PT Charisma Putra Utama: Jakarta, 2015

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia: Jakarta, 1977