

**JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF
HUKUM AGRARIA INDONESIA (STUDI DI KECAMATAN
PALABUHANRATU KABUPATEN SUKABUMI)**
*SALE AND PURCHASE OF UNCERTIFIED LAND IN THE PERSPECTIVE
OF INDONESIAN AGRARIAN LAW (STUDY IN PALABUHANRATU
DISTRICT, SUKABUMI REGENCY)*

Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana

Fakultas Bisnis dan Humaniora Universitas Nusa Putra

Korespondensi Penulis : ekiawanalrizky@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Ekiawan, Muhammad Alrizky dan Teddy Lesmana. *Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)*.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.4. No.3 (Maret 2023).

ABSTRAK

Salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam transaksi jual beli sebagai peralihan hak atas tanah adalah transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Padahal sertifikat tanah adalah tanda bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tidak bersertifikat, hal ini karena kurangnya pemahaman akan pentingnya sertifikat tanah. Padahal hal tersebut beresiko dan berakibat hukum, seperti tidak terbentuknya peralihan hak atas tanah ataupun tidak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Sertifikat

ABSTRACT

One of the problems that often occurs in buying and selling transactions like the transfer of land rights is land buying and selling transactions without certificates. Whereas a land certificate is valid and strong proof of land ownership. The research method used is descriptive analysis with a normative juridical approach. The results of the study show that there are still many people who buy and sell land that is not certified. This is due to a lack of understanding of the importance of land certificates. Even though this has risks and legal consequences, such as the absence of a transfer of land rights or the invalidity of the related transfer and the absence of guarantees for legal certainty and legal protection.

Keywords: Sale and Purchase, Land, Certificate

A. PENDAHULUAN

Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting hal ini karena sebagian besar daripada kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah. Baik itu untuk keperluan tempat tinggal, sumber mata pencaharian, dan sebagainya, tidak lepas dari peran tanah. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.¹

Tanah sudah menjadi bagian dari kehidupan manusia, bahkan saat ini merupakan kebutuhan yang tidak terbantahkan karena ikut meningkatkan pembangunan nasional. Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, tentunya peranan tanah akan menjadi bertambah penting seiring dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya tentu akan memerlukan tanah, terutama salah satunya untuk tempat tinggal. Berkaitan dengan hal ini, semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah maka semakin meningkat pula akan kebutuhan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Selain itu, dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong juga pada meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana didalamnya pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli”, pihak “pembeli” disini berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.²

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Penerbit Prenada Media, Jakarta, 2005, p.10.

² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, p.27.

Dalam melakukan praktik jual beli tanah pada saat ini, tentu saja diharapkan ada kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah. Kepastian hukum dari pendaftaran tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah³ Dengan melakukan pendaftaran tanah, bagi pemilik maka akan memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Namun kenyataannya, transaksi jual beli tanah tidak bersertifikat masih terjadi di dalam masyarakat. Hal ini lantaran masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya kemudian melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli secara lisan dan kemudian hanya menggunakan kwitansi atau surat pernyataan tertentu sebagai tanda bukti. Salah satunya terjadi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi dalam periode terbaru pada tahun 2022 lalu yaitu sebagai berikut:

| Jual Beli Tanah Bersertifikat | Jual Beli tanah Tidak Bersertifikat |
|--------------------------------------|--|
| 25 | 327 |

Tabel 1.1 Data Transaksi Jual Beli Tanah
Sumber: Kantor Kecamatan Palabuhanratu (Data 1 Januari 2022 – 20 Desember 2022)

Berdasarkan pemaparan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia” dengan permasalahan yang dikaji adalah :

1. Bagaimana praktik jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif Hukum Agraria Indonesia?
2. Bagaimana status hukum jual beli tanah tidak bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia?

³ Rini Fitriyaningsih, *Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat : Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya*, Skripsi, Digilib UIN Bandung Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Bandung, 2022, p.10.

B. PEMBAHASAN

1. Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Salah satu bentuk perjanjian/perikatan dalam hukum perdata adalah jual beli dimana tepatnya terdapat pada Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual untuk menyerahkan tanahnya dan pembeli yang akan menerima tanah tersebut membayar harga tanah kepada penjual sesuai dengan perjanjian keduanya, maka berpindahlah hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁴

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, dimana jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagaimana tertuang dalam pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun."

Adapun sertifikat sendiri adalah tanda bukti hak atas tanah yang terkuat. Dalam sertifikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tersebut, yang mana surat ukur atau gambar situasinya terdapat dalam sertifikat itu. Untuk mendapatkan sertifikat harus melakukan pendaftaran tanah.⁵ Pasal 19 Ayat (2) Huruf C tentang Undang-undang Peraturan Dasar Pokok agraria menyebutkan: Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi huruf c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku pula sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.33.

⁵ I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.1, No.3 (2019), p.374.

Pengaturan di dalam Peraturan Pemerintah Pasal 1 ayat (20) No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana turunan dari UUPA menjelaskan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak tesa tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Apabila melihat data yang didapatkan dari Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukunumi, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat, dimana jika dihubungkan dengan dua pasal tersebut di atas, jelas tidak ada kesesuaian, karena dalam proses jual beli harus jelas hak kepemilikan suatu bidang tanah tersebut dengan dibuktikannya melalui sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sedangkan dalam prakteknya, jual beli tanpa sertifikat biasanya hanya dilakukan dengan melalui lisan antara pembeli dan penjual, secara sistem kekeluargaan, atau melalui pejabat pemerintahan setempat seperti Kepala Desa tanpa proses formal yang telah ditentukan undang-undang. Baik dengan akad yang disaksikan oleh saksi-saksi dan menggunakan surat keterangan jual beli tanah, yang kemudian surat ini menjadi bukti bagi kedua belah pihak. Biasanya disertai kwitansi pembayaran dan surat keterangan yang bermaterai.

Praktek jual semacam ini memang sudah terjadi sejak dahulu, sehingga masyarakat memilih cara ini. Masih kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sebuah sertifikat tanah dan juga sistem jual beli tanah, baik itu penjual maupun pembeli sehingga jual beli tetap di lakukan tanpa mempertimbangkan akibatnya dikemudian hari. Karena tanpa dipenuhinya aturan perundang-undangan yang berlaku, peralihan hak atas tanah tak bisa dilakukan. Proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, berarti objek tanah yang disahkan atau dibuktikan melalui bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan pada instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional.⁶

⁶ I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.1, No.3 (2019), p.374.

2. Status Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam perspektif Hukum Agraria Indonesia

Sebelum diterbitkannya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) No. 5 Tahun 1960, yang membuka hak atas tanah yaitu terdapat pada pasal 51 ayat 7 IS, pada Stb 1872 No. 117 tentang Agraris Eigendom Recht yaitu memberi hak eigendem (hak milik) pada orang Indonesia. Hal tersebut juga disamakan dengan hak eigendom yang terdapat pada buku II BW, tetapi hak tersebut diberikan bukan untuk orang Indonesia. Maka dengan adanya dualisme aturan yang mengatur tentang hak-hak tanah untuk menyeragamkannya pada tanggal 24 september 1960 diterbitkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 pada lembar Negara No. 104 Tahun 1960.⁷

Mengenai jual beli tanah dalam UUPA, adalah di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamalamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.⁸ Syarat-syarat jual beli tanah menurut UUPA sebagai berikut:⁹

a. Syarat materil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan di belinya. Sebagaimana di jelaskan dalam pasal 21 UUPA, yaitu yang dapat hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah.

⁷ Asri Agustiwi, *Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Kebijakan Sosial, Vol.3, No.1 (2014) p.2.

⁸ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, p.33.

⁹ Hairul Adkan, *Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus di Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi)*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifudin, Jambi, 2018, p.24-25.

Apabila pembeli berkewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang di kecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (pasal 26 ayat 2 UUPA).

- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, akan tetapi apabila pemilik tanah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang tersebut secara bersama-sama.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh di perjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa, hal ini diatur dalam UUPA (pasal 20) hak milik, (pasal 28) hak guna usaha, (pasal 35) hak guna bangunan, (pasal 41) hak pakai.

b. Syarat formal

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang di jelaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai pengatur pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰

Maka, apabila meninjau UUPA terhadap praktek jual beli tanah tanpa sertifikat adalah tidak sah. Karena tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang di perjual belikan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 UUPA dimana untuk menjamin kepastian hukum, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Selain itu, dalam UUPA juga menjelaskan jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.

¹⁰ I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.1, No.3 (2019), p.375.

Adapun, akibat hukum yang terjadi karena adanya jual beli tanah tidak bersertifikat adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan si pembeli karena si pembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak dapat menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat. Selain itu, 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.¹¹

C. PENUTUP

Kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah membuat peralihan hak atas tanah tidak bersertifikat banyak terjadi. Padahal peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada tanah yang tidak bersertifikat beresiko dan berakibat hukum seperti tidak terbentuknya peralihan hak atas tanah ataupun tidak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum. Hal ini karena tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang di perjual belikan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 UUPA dimana untuk menjamin kepastian hukum, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Selain itu, sebagaimana ketentuan UUPA bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT sedangkan transaksi jual beli tanah tidak bersertifikat biasanya tidak dilakukan di hadapan PPAT sehingga hal tersebut tidak memenuhi ketentuan yang ada di UUPA.

¹¹ I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.1, No.3 (2019), p.375.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. 2003. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. (Jakarta: Penerbit Djambatan).
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak- Hak atas Tanah*. (Jakarta: Penerbit Prenada Media).

Publikasi

- Agustiwi, Asri. *Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia* Jurnal Hukum dan Kebijakan Sosial. Vol.3. No.1 (2014).
- Putra, I Made Handika dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani. *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*. Jurnal Analogi Hukum. Vol.1. No.3 (2019).

Karya Ilmiah

- Adkan, Hairul. 2018. *Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus di Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi)*. Skripsi. (Jambi: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifudin).
- Fitrianingsih, Rini. 2022. *Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat : Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya*. Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Bandung: Digilib UIN Bandung.

Sumber Hukum

- Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / KUH Perdata), *Staatsblad* 1847 Nomor 23.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.

Sumber Lain

- Data Transaksi Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dari Kantor Kecamatan Palabuhanratu dari 1 Januari 2022 – 20 Desember 2022.