



Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

I Made Handika Putra*, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

*handikaputra@gmail.com

How To Cite:

Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P. (2019). Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*. 1(3). 372-376. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.1.3.1773.372-376>

Abstract-The most powerful property rights are property rights over land, the way to obtain ownership rights is the transfer of rights, one of which is by buying and selling, in buying and selling activities with land objects that are very vulnerable to land problems, one of which is buying and selling land without a certificate. From that the author is interested in conducting research with the title of Sale and Purchase of Property on Land that is not yet certified. By using the formulation of the problem: 1) What the Procedure for transitioning rights to land that has not been certified; 2) What are the legal consequences of buy and sell land that has not had been certified. The research method used is a normative research method. Transferable property means to move from someone to another party due to legal actions, one of which is by buying and selling, the number of problems in the transfer of rights due to the sale and purchase of land for which there is no certificate, due to legal sale and purchase the transfer of land rights and the absence of legal certainty of holders of land rights.

Keywords: Buy and Sell, Property, Certificates

Abstrak-Hak milik terkuat adalah hak milik atas tanah, cara memperoleh hak milik adalah melalui peralihan hak yaitu salah satunya melalui Jual beli, dalam kegiatan jual beli dengan objek tanah sangat rentan mengalami permasalahan-permasalahan dalam pertanahan salah satunya jual beli tanah tanpa sertifikat, maka dari itu penulis tertarik mengadakan penelitian dengan judul Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang belum Bersertifikat. Dengan rumusan masalah: 1) Bagaimana Prosedur Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat; 2) Bagaimana akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. Hak milik yang di alihkan berarti berpindah dari seseorang kepada pihak lain karena perbuatan hukum, salah satu cara yakni melalui jual beli, banyaknya permasalahan dalam peralihan hak karena jual beli salah satunya jual beli tanah yang belum ada sertifikatnya, akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya kepastian hukum pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak Milik, Sertifikat

1. Pendahuluan

Negara Indonesia menurut UUD 1945 ialah Negara hukum yang memberi jaminan serta perlindungan hak warga negara, diantaranya hak guna mendapatkan, memiliki serta menikmati hak milik (Adrian, 2009).

Istilah hak milik terdapat dalam jual beli tanah memiliki arti yang sangat penting dimana dengan adanya bukti hak milik atas tanah, pada transaksi jual-beli menyebabkan timbulnya peralihan hak atas tanah kepada orang lain atau si pembeli. Peralihan hak atas tanah ialah berpindah hak atas tanah melalui pemilik hak lama beralih ke pemilik hak baru. Dalam jual

beli banyak ditemukan permasalahan-permasalahan salah satunya dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat, jual beli ini biasanya dilakukan atas dasar saling percaya antara sipenjual dan sipembeli atau biasa disebut jual beli dibawah tangan.

Salah satu contoh dialihkannya hak milik atas tanah karena adanya perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Jual beli yakni perbuatan hukum paling sering terjadi langsung dalam masyarakat, pasar tradisional, toko, lalu pada mall melalui beragam penawaran, oleh karena hal tersebut ditempatkannya arti penting jual beli pada pergaulan hidup manusia pada masyarakat, jadi sangat perlunya dibuat

peraturan yang mengatur mengenai Jual beli (Sinaga, 2008).

Pada menjual beli tanah yang belum bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak membuat akta tanah bila objek tersebut tak tersaksikan oleh Kepala Desa dan pamong desa. Pada era modern ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dalam menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah-tanah mereka, dalam Pasal 19 UUPA menetapkan pemerintah harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait (Sukanti, 1999).

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam Jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat merupakan suatu masalah yang sering menjadi sumber konflik di dalam masyarakat banyak yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli secara lisan, ada juga orang yang nekat untuk menjual tanah yang sudah dijualnya (jual di atas jual).

Dalam hal ini, penulis akan memberi contoh yakni: Pada Tahun 2009 Tuan BD menjual sebidang tanah dengan luas 400m² dengan harga murah dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat (hanya menggunakan tanda bukti Pipil). Tanah tersebut dibeli oleh Tetangganya yaitu Kakek JK dengan harga Rp. 120.000.000, Jual Beli tersebut hanya dilakukan dibawah tangan dengan rasa saling percaya dengan bukti pembayaran berupa Kwitansi saja. Pada Tahun 2018 Kakek JK ingin menjual tanah tersebut kepada Tuan IM, tetapi Tuan IM ingin adanya kepastian hukum terhadap tanah tersebut dengan kata lain tanah tersebut sudah mempunyai sertifikat sedangkan kakek JK membeli Tanah tersebut hanya dengan tanda bukti Pipil.

Berdasarkan permasalahan ini penulis tertarik mengadakan penulisan dengan judul "Jual Beli Hak Milik atas Tanah Yang Belum Bersertifikat"

Berdasarkan paparan tersebut ditarik permasalahan yakni:

- a. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat?
- b. Bagaimana Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat?

Adapun tujuan, yakni:

- a. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah yang belum sertifikat?
- b. Bagaimana Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat?

2. Metode

Penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum normatif, sedangkan pendekatan masalah yaitu secara Perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Adapun sumber bahan yakni:

Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan dengan menggunakan bahan hukum primer dimana bahan hukum yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku khusus, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- c. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berpedoman pada literatur-literatur, artikel-artikel, jurnal hukum dan yang lain terkait dengan permasalahan.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan melakukan teknik pencatatan primer dan sekunder dilakukan dengan membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan dengan teknik studi pencatatan dan studi dokumentasi, bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan, seperti literatur, artikel-artikel, dan jurnal hukum.

3. Hasil dan Pembahasan

Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia Peralihan ialah memindahkan, serta hak ialah benar. Maka peralihan hak atas tanah ialah memindahkannya ataupun beralih penguasaan tanah pada awalnya kepunyaan masyarakat ke masyarakat lain. Peralihan terkait bisa dilakukan melalui menukar/ memindahkan tanah. Kekuasaan yuridis berlandaskan hak perlindungan pada hukum serta yang umum

memberikan wewenang pada sipemegang hak guna memberi kuasa fisik terhadap hak tanah terkait.

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 (Luthfi & Khisni, 2018). 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.

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.

Sistem pendaftaran tanah secara sporadic ialah prosedur pendaftaran pada tanah belum besertifikat yakni tindakan didaftarkannya tanah pada pertama kalinya mengenai satu ataupun beberapa obyek pendaftaran pada wilayah ataupun bagian wilayah pada desa ataupun kelurahan. Peralihan hak atas tanah yakni perbuatan hukum dipindahkannya hak atas tanah diberlakukan secara sengaja guna hak terkait lepas dari sipemegang pada awal serta menjadi hak pihak lainnya. Tindakan pendaftaran tanah pada pertama kalinya terdapat pada Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yakni:

- a. pengumpulannya serta pengolahannya data fisik;
- b. pembuktian hak serta pembukuannya;
- c. terbitnya sertifikat;
- d. disajikan data fisik serta yuridis;
- e. disimpannya daftar umum serta dokumen.

Melainkan pada Pasal 12 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yakni :

- a. pendaftaran perubahan serta pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data tanah lain.

Awal pendaftaran tanah masuk kedalam tindakan pendaftaran tanah terkait dilaksanakan pada obyek pendaftaran tanah belum didaftar yang diberlakukan cara sistematis ataupun sporadik. Pendaftaran tanah sistematis diberlakukan dengan cara bersamaan mencakup seluruh obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar pada wilayah atau bagian wilayah desa ataupun kelurahan.

Sistematis dilaksanakan melalui cara hanya dikenai satu ataupun beberapa obyek pendaftaran tanah pada wilayah atau bagian wilayah suatu desa ataupun kelurahan secara individu atau masal. Pendaftaran terkait ditetapkan pada Menteri Agraria;

Sporadik dilakukan melalui cara menyesuaikan atara yang diminta sipihak berkepentingan. Satuan wilayah guna pendaftaran tanah umumnya adalah desa/ kelurahan, tapi dikecualikan pada pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara, memanfaatkan satuan wilayah kabupaten/ kota.

Peraturan Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai guna dari pendaftaran tanah, dimana pendaftaran tanah mempunyai tujuan guna untuk diberikannya perlindungan hukum pada sipemegang hak pada sebidang tanah menjadi dengan mudahnya bisa memberikan bukti dirinya ialah sipemegang hak bersangkutan. Guna diberikannya perlindungan hukum seperti dimaksudkan pada sipemegang hak terkait diberi sertifikat hak atas tanah (Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 (1) PP No. 24/1997) (Rosandi, 2016).

Di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun tak negative murni melainkan sistem negative terkandung unsur positif, hal terkait bisa diketahui dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, menentukan yakni pendaftaran mencakup diberikannya surat tanda bukti hak, diberlakukan bak alat pembuktian terkuat.

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat

Dalam jual beli tanah belum besertifikat 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.

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 ataupun teramanatkan oleh keberlakuan undang-undang.

Jadi 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 mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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.

Seperti teramanat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, serta banyaknya juga ditemukannya tanah objek jual beli terkait belum didaftarkan. Mengakibatkan timbulnya akibat yakni peralihan hak atas tanah oleh sebab jual beli kepada tanah yang belum didaftarkan tak bisa didaftarkan lalu tak bisa diperolehnya tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertifikat selaku alat pembuktian terkuat, sebagaimana termaksud pada Pasal 19 UUPA dan 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

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 sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukkan 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.

4. Simpulan

Dari pembahasan diatas, penulis menarik beberapa simpulan yaitu:

Sistem sporadic yakni prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dengan melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Proses beralihnya hak atas tanah oleh sebab jual beli pada tanah belum didaftarkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tak ditemukannya Pasal diatur dengan kusus terkait peralihan hak atas tanah terkhususnya pada tanah belum didaftarkan. Pendaftaran pertama kalinya tanah tercantum pada Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yakni, pengumpulannya serta pengolahannya data fisik, pembuktiannya hak serta pembukuannya, diterbitkannya sertifikat, tersajinya data fisik serta yuridis, penyimpanan daftar umum serta dokumen.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat menjadikan akibat hukum yakni tak dapat terbentuknya peralihan hak atas tanah ataupun tak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum. Akibat hukum ini sangat dirasakan oleh si pembeli apabila bukti hak atas tanahnya diragukan keabsahannya sehingga pembeli tanah yang sudah menjadi pemilik tanah tidak bisa membuktikan kepemilikan tanahnya.

Masyarakat diharapkan untuk lebih teliti dalam melakukan jual beli dan harus selalu mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi sengketa kepemilikan suatu objek tanah

Pemerintah diharapkan bekerja sama dengan masyarakat dalam memberikan wawasan mengenai ketentuan dan sanksi dalam kegiatan Jual beli yang benar agar tidak menimbulkan permasalahan seperti

permasalahan tentang Jual beli Tanah yang belum bersertifikat

Diharapkan dalam kegiatan jual beli atau dalam peralihan hak atas tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku didalam peraturan.

Daftar Pustaka

- Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Luthfi, M. A., & Khisni, A. (2018). Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya. *Jurnal AKTA*, 5(1). doi:<http://dx.doi.org/10.30659/akta.5.1.65%20-%2074>
- Rosandi, B. H. P. (2016). Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan. *Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(3). Retrieved from http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/356/pdf_17
- Sinaga, S. (2008). *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Jakarta: Pustaka Sustru.
- Sukanti, A. (1999). *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah* (Cetakan I). Jakarta: Rajawali Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.