



LEGALIZATION OF THE POWER OF SELLING AND PURCHASING OF UNCERTIFIED LAND IN THE PERSPECTIVE OF LAW NO 5 OF 1960

LEGALISASI KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF UU NO 5 TAHUN 1960

Rahmadanil¹, Yulia Mirwati²

^{1,2} Universitas Andalas

E-mail: rahmadanil.lc.ma@gmail.com¹, yuliamirwati@gmail.com²

ARTICLE INFO

Correspondent

Rahmadanil:

rahmadanil.lc.ma@gmail.com

Key words:

rights of land, purchase, registration of land

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

page: 022 – 033

ABSTRACT

The Purposes of this research is to analyse how should the transfer of land rights because of purchasing unregistered land, the legal impact of purchasing unregistered land, and legal protection towards the buyer of unregistered land. Base on the Article 19 of the Acts Number 5 Year 1960 and Government Regulation Number 24 Year 1977, that the transfer of land right in purchasing is by registration according to the determined procedure. The legal impact of purchasing unregistered land is legal if it fulfilled the real, clear, and cash requirements in its application. Then in Article 19 of the Acts Number 5 Year 1960 is not applied rigidly in according to the Decision Number 19/Pdt.G/2015/PN.MGG, it is assume legal and protected if it fulfilled the real, clear, and cash requirements. The legal protection on the buyer of land rights that not registered if it get with a good faith, and get repressive legal protection.

Copyright © 2022 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
<p>Koresponden</p> <p>Rahmadanil: <i>rahmadanil.lc.ma@gmail.com</i></p> <p>Kata kunci: hak atas tanah, jual beli, pendaftaran tanah</p> <p>Website: <i>https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER</i></p> <p>hal: 022 – 033</p>	<p>Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan, akibat hukum yang ditimbulkan jual beli hak atas tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan dan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang belum didaftarkan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977 seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan pendaftaran sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan. Akibat hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan adalah sah apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai dalam praktek Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tidak diterapkan secara kaku dengan berdasarkan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2015/PN.MGG dianggap sah dan berharga serta dilindungi apabila telah memenuhi syarat riil, terang dan tunai. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan apabila yang memperolehnya dengan itikad baik tetap mendapatkan perlindungan berupa perlindungan hukum represif</p> <p>Copyright © 2023 JSER. All rights reserved.</p>

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang sangat kaya dengan kekayaan alamnya, mulai dari air, udara, tanah dan lain sebagainya. Tanah merupakan aset yang sangat berharga didalam kehidupan masyarakat dan harus dijaga kelestariannya karena dilindungi oleh negara. Hal tersebut sesuai dengan undang-undang dasar 1945 pasal 33 ayat 3:

“ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Penjelasan dari pasal ini, bahwa negara berperan sebagai pengelola. Hak negara menguasai menempatkan negara tidak menjadi pemilik tanah, melainkan sebagai organisasi tertinggi dari bangsa indonesia yang diberi kekuasaan untuk:

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaannya.
- Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa

- c. Mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Adapun batasan hak negara adalah bahwa hak menguasai tidak boleh mengesampingkan hak-hak yang telah dipunyai oleh warga negara Indonesia atau badan-badan hukum. Sementara untuk yang tidak dipunyai oleh warga negara Indonesia maupun badan hukum, negara mempunyai kekuasaan penuh dan luas untuk dapat memberikannya dengan suatu hak kepada warga negara atau badan hukum menurut keperluan maupun peruntukannya (Hayati, dkk., 2020).

Perubahan sosial masyarakat mengakibatkan pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan obyek tanah. Perubahan tersebut didukung oleh perkembangan masyarakat yang menjadikan tanah untuk kemakmuran, tetapi di lain pihak tanah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Perubahan masyarakat ini secara tidak langsung berdampak juga pada cara perolehan penguasaan pemilikan tanah.

Penguasaan pemilikan tanah dapat diperoleh berdasarkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Praktik jual beli yang dikenal ada 2 (dua) yaitu jual beli berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa akta atau sering disebut sebagai jual beli di bawah tangan (Widyastuti, 2011).

Bagi masyarakat hukum adat, tanah itu mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena merupakan benda kekayaan yang bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan lebih menguntungkan. Selain itu tanah merupakan tempat tinggal, tempat pencaharian, tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikuburkan, bahkan menurut kepercayaan mereka adalah tempat tinggal dan yang melindungi persekutuan dan para leluhur persekutuan (Wignjodiporo, 1973).

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multi dimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan Kembali kepada tanah (Nugroho, 2001). Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar. Sangat berartinya tanah bagi kehidupan manusia dan bagi suatu negara dibuktikan dengan diaturnya secara konstitusional dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3). Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengkaji dan menganalisis peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan, 2) Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan jual beli hak atas tanah terhadap

tanah yang belum didaftarkan, dan 3) Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang belum didaftarkan.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian normatif, sedangkan pendekatan masalah yaitu secara perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Adapun sumber bahan (Putra, 2019) yakni:

1. 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 No 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. 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 tuding dokumentasi, bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan seperti literatur, artikel-artikel dan jurnal hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli terhadap Tanah yang Belum di Daftarkan

Terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengankata lain tanah hak yang tidak bersertifikat dalam ketentuan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ditemukan pasal yang mengatur secara khusus mengenai peralihan hak atas tanah khususnya terhadap tanah yang belum didaftarkan. Melainkan dari ketentuan peralihan hak atas tanah dari Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana hanya dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yang menyinggung mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, akan tetapi dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b tersebut hanya saja mengatur tentang penolakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal untuk membuat akta, yang menegaskan apabila mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan (Rosandi, tt):

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di

daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Selanjutnya, termasuk dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum juga diatur secara terperinci dan/atau khusus terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan.

Akan tetapi dalam ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak sebagaimana diatur pada Pasal 103 sampai dengan Pasal 106, hanya pada Pasal 103 ayat (3) dan Pasal 106 yang membahas hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dan kedua Pasal tersebut masih mengatur secara umum mengenai peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar.

Dapat disimpulkan bahwa dengan berdasarkan pada teori perlindungan hukum dengan mengacu pada ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang tujuan dari pendaftaran tanah, yang mana pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dan untuk memberikan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Oleh karena itu, seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengharuskan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, maka peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Yang mana peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena akta peralihan hak yg dibuat oleh PPAT merupakan dasar dan/atau alas hak untuk melakukan permohonan pendaftaran peralihan Hak atas tanah. Apabila tidak didaftarkan serta perbuatan hukum yakni jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka Perbuatan hukum tersebut bukanlah jual beli yang mengakibatkan Beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli atau pemegang hak baru. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 23 UUPA, yang menyebutkan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapus nya hak milik, serta adanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Menurut hukum Adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan adanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara

serentak. Oleh karena dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), dan kekurangan pembayaran dianggap sebagai hukum utang piutang (Soekanto (1983).

Sedangkan sifat jual beli tanah Adat menurut effendi perangin (Perangin, 1989), adalah:

1. Contant atau tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bias seluruhnya, tetapi bias juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selsai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang piutang kepada bekas pemilik tanah (penjual).

2. Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah menurut hukum Adat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu perpindahan dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (contant) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian keperdataan seperti yang dikemukakan Santoso (2010):

“Jual beli menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian jual beli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan di hadapan kepala desa /kepala adat setempat (bersifat terang)”.

Akibat Hukum yang Ditimbulkan Jual Beli Tanah

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, Paling jauh baru menimbulkan perjanjian jual beli yang masih harus diikuti dengan jual beli yang sebenarnya (Harsono, 2003), yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan di muka PPAT, jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya (Perangin, 1989). Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka Kantor pertanahan akan menolak Peralihan dan Pendaftaran tanah itu.

Bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertamakali, untuk

pendaftaran tanah pertamakali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila jual beli tanah itu dilakukan setelah tahun 1993 dan dalam surat C desa masih atas nama pemilik yang lama, hal ini dikarenakan bahwa setelah tahun 1993 surat tanah C desa atau biasa disebut sebagai leter C ini tidak sudah tidak diterbitkan lagi oleh pemerintah melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak NOMOR SE - 15/PJ.6/1993. Leter C sendiri bukanlah merupakan bukti tanda kepemilikan tanah akan tetapi merupakan tanda pembayaran pajak. Sedangkan bagi jual beli yang dilakukan sebelum tahun 1993 dan surat C desa sudah atas nama pembeli maka proses pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa PPAT.

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata "beralih" adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah atau hak milik yang dapat dijelaskan sebagai berikut (Santoso, 2010):

1. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subyek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik tersebut. Dimana subyek dalam beralihnya hak atas tanah atau hak milik harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.
2. Dialihkan/pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Dalam dialihkan/pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.

Bentuk-bentuk perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah yaitu dengan cara beralih dan dialihkan sebagaimana diuraikan diatas antara lain dapat berupa jual

beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan lelang. A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan.

Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat legaat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Penggabungan Budel dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu daripadanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan (Parlindungan, 1990).

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Simbol untuk hukum modern adalah kepastian hukum setiap orang akan melihat fungsi hukum modern sebagai yang menghasilkan kepastian hukum. Dalam masyarakat yang awam dan masyarakat modern sangat membutuhkan adanya kepastian dalam berbagai interaksi antara para anggotanya. Kepastian hukum atau *Rechtssicherheit Security, Rechtssicherheit* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan dan menjadi publik. Kepastian hukum itu adalah *Sircherkeit des Rechts Selbst* (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum:

- a. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah peraturan perundang
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu boleh sering berubah-ubah.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan pada real action atau *das sein* nya. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (*multitafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan kekaburan norma.

Dalam realitas kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan/sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya

kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa/perkara di bidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam artian setelah tanah itu bersertifikat. Persoalan kepastian hukum masih menjadi hambatan dalam kegiatan penyelenggaraan negara dan pembangunan. Hal tersebut dikarenakan peraturan yang tumpang tindih, tidak konsisten, tidak jelas sehingga terjadi multitafsir.

Terkait peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan diatas maka akibat hukum yang timbul adalah secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi para ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Dapat dikatakan bahwa para ahli waris tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum apabila peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang tidak didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

Dalam jual beli tanah 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. 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 terdaftarkan membuattimbulnya 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 (Putra, 2019).

Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan pejabat tanpa PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1329 KUHPerdara yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membelik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selemba kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindah tanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut. Apabila suatu saat timbul sengketa maka kwitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

Pelanggaran secara hukum bidang pertanahan yang sudah ditetapkan dapat dikenakan hukum pidana maupun hukum perdata. Akan tetapi penyimpangan fungsi kantor pertanahan dalam melakukan pelayanan administrasi pertanahan belum memiliki aturan yang menjelaskan secara spesifik. Dalam UU No 5/1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau UUPA memang sudah disebutkan dalam pasal 52 ayat (2). Baha peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atau pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya 10 ribu.

Beberapa pasal tersebut terkait dengan administrasi pertanahan. Meninjau besarnya denda dan kurungan, sepertinya terlalu sederhana dengan kerugian yang dialami oleh masyarakat karena adanya malpraktik. Dengan demikian diperlukan sebuah peraturan perundangan yang mengatur secara lebih spesifik berkaitan dengan pelayanan administrasi pertanahan (Sutedi, 2009).

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah karena Jual Beli terhadap Tanah yang Belum Didaftarkan

Pasal 28 ayat (1) undang-undang dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Berbagai pengalaman historis telah membuktikan bahwa tanah sangat lengket dengan perilaku masyarakat bahkan tanah dapat menimbulkan masalah bila terjadi perubahan tidak memiliki norma sama sekali. Betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya hidup, maka tidak ada sekelompok masyarakat di dunia ini yang tidak memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam permasalahan tanah ini, penduduk bertambah, pemikiran manusia berkembang dan berkembang pulalah sistem, pola, struktur dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah. Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam soal pernanahan pun terjadi perubahan, terutama dalam hal pemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau akan dimilikinya (Setyarini, 2014).

Didalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *nemo plus juris* dikenal disamping iktikad baik yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di kantor pertanahan. Penerapan asas ini berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di kantor pertanahan.

Masyarakat khususnya ahli waris yangh peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan hendaknya harus mendapatkan perlindungan hukum terlebih dahulu, idealnya wujud perlindungan hukum preventif karena hukum ini merupakan perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadi pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan preventif ini hendaknya harus mempunyai kejelasan, kesesuaian antara jenis dan materi muataa, keseimbangan, keserasian dan keselarasan.

SIMPULAN DAN SARAN

1. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat menjadikan akibat hukum yakni tak dapat terbentuknya peralihan atas hak atas tanah ataupun tak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum.
2. Untuk menjaga eksistensi dari tanah, maka harus didaftarkan terlebih dahulu sehingga dimasa yang akan datang tidak ada permasalahan antara pemilik tanah dengan dinas terkait.
3. Secara hukum legalitas, tanah harus diupayakan untuk didaftarkan secara resmi.

DAFTAR PUSTAKA

- Hajati, Sri, dkk.2020. Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan.
- Harsono, Boedi. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta.
- Nugroho, Heru. 2001, Menggugat Kekuasaan Negara, Surakarta, Muhamadyah University Press.
- Parlindungan, A.P. 1990, Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Cet.VI, Alumni, Bandung.
- Perangin (Ed), Effendi.1989. Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum, Jakarta, Rajawali.
- Putra, A., I Made. 2019, Jurnal Analogi Hukum, Volume 1, Nomor 3, 2019. CC-BY-SA 4.0 License, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa: Bali.
- Rosandi, P., Baiq Henni. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan, Jurnal IUS, vol 4 Nomor 3.
- Setiyarini, Puji., Eka. 2014. Jurnal Akibat Hukum Peralihan Hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan Menurut pasal 42 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya: Malang.
- Santoso, Urip .2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Soekanto (Ed), Sorjono.1983. Hukum Adat Indonesia, Jakarta, Rajawali
- Sutedi, Adrian. 2009. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya sinar grafika: Jakarta.
- Widyastuti, Enny. 2011. Jual Beli tanah di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum.
- Wignjodipoero, Soerojo. 1973, Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat, Bandung, Alumni.