

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PERMASALAHANNYA  
(Studi Kasus di PPAT Kota Semarang)**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**Rifdah Oktavia Wibowo**

**30301800327**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2021**

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PERMASALAHANNYA  
(Studi Kasus di PPAT Kota Semarang)**



Diajukan oleh :

**Rifdah Oktavia Wibowo**

**30301800327**

Telah Disetujui oleh :

**Pada tanggal:.....**

**Dosen Pembimbing**

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah,S.H.,M.Hum.

NIDN: 0605046702

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PERMASALAHANNYA**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

RIFDAH OKTAVIA WIBOWO

NIM: 30301800327

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 12 Agustus 2021

Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn

NIDN: 89-5410-0020

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum

NIDN: 06-0504-6702

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum

NIDN: 06-0503-6205

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

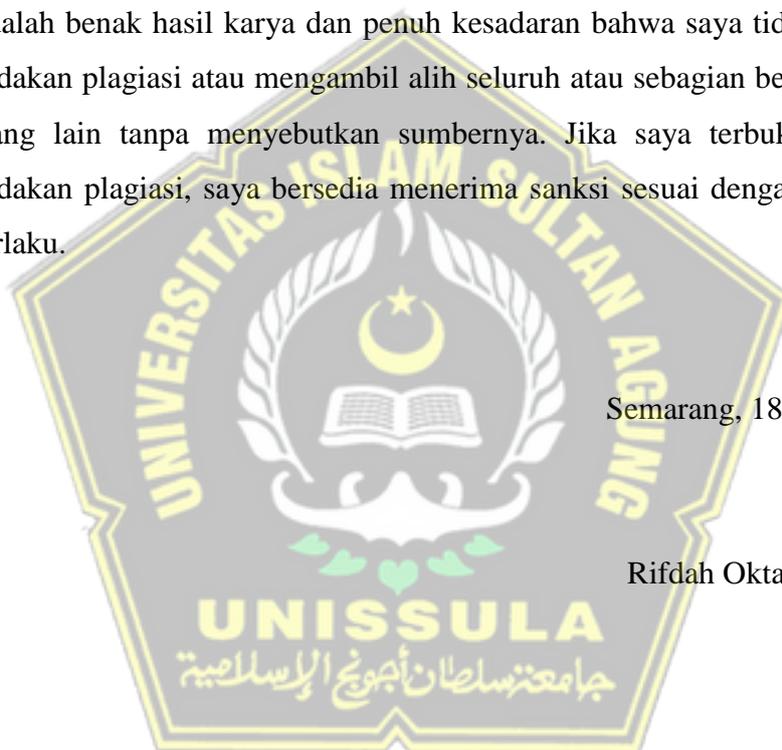
Nama : RIFDAH OKTAVIA WIBOWO

NIM : 30301800327

Dengan ini saya nyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PERMASALAHANNYA**

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 18 Agustus 2021

Rifdah Oktavia Wibowo

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

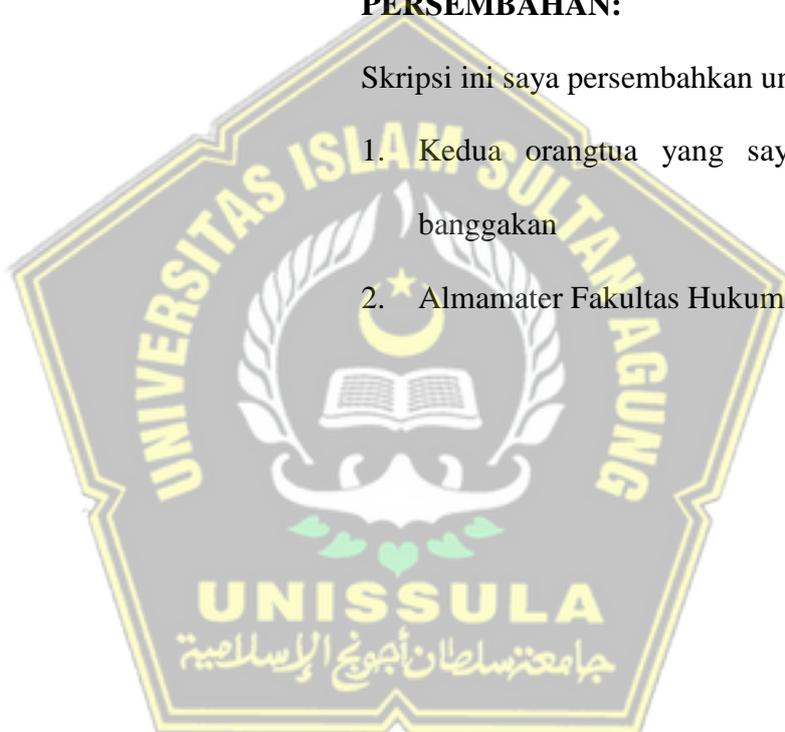
“ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya “

(QS. Al-Baqarah: 286)

### PERSEMBAHAN:

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orangtua yang saya cintai dan banggakan
2. Almamater Fakultas Hukum UNISSULA



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya. Penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Permasalahannya” dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulisan skripsi ini sangat sulit terwujud apabila tanpa bimbingan serta doa juga dukungan dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian skripsi ini. Maka perkenankanlah saya menyampaikan rasa terimakasih dan ras hormat kepada :

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, MT, Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Arpangi, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Aryani Witasari, S.H, M.H Selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak Denny Suwondo, S.H.,M.H selaku Sekretaris Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Winanto, S.H, M.H selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan.
8. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah,S.H.,M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Ramlan Syukri, S.H.,M.Kn selaku Notaris-PPAT wilayah kerja Kota Semarang
10. Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang.
11. Bapak Wahyudi Irmawan, S.SIT.,M.Eng selaku Analis Subsidi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Semarang.
12. Azizah, Adinda, Nanda, Deras, Rifa, Resa, Retno, Yayak, Shinta, Linda, Hasna, Anisa, mba Muthia, dan teman-teman BEM FH UNISSULA yang sudah memberikan semangat dan motivasi.

Saya menyadari bilamana pada skripsi ini masih memiliki banyak sekali kekurangan dari segi isi maupun penulisan. Apabila ada kata-kata ataupun kalimat yang kurang berkenan mohon dimaafkan. Akhir kata, semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat khususnya untuk saya dan pembaca serta agama, negara, dan masyarakat. Aamiin.

Penulis

RIFDAH

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTARKSI .....	xi
<i>ABSTARCT</i> .....	xii
BAB I .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan .....	15
BAB II.....	17
A. Tinjauan Umum Jual Beli .....	17
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	17
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	19
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	21

4. Proses Jual Beli Tanah .....	24
5. Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	28
B. Tinjauan Umum Tanah yang belum bersertifikat .....	30
1. Pengertian Sertifikat.....	30
2. Kedudukan Sertifikat Tanah .....	32
3. Fungsi Sertifikat.....	33
C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	34
1. Pengertian PPAT.....	34
2. Tugas dan Kewajiban PPAT .....	35
D. Tinjauan Jual Beli menurut Hukum Islam .....	37
BAB III .....	41
A. Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dalam Praktiknya (Studi Kasus di Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	41
B. Permasalahan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Solusinya .....	57
BAB IV .....	71
A. Kesimpulan .....	71
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	74

## ABSTARKSI

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah dalam kehidupannya. Kebutuhan atas tanah yang tinggi terkadang membuat manusia membeli suatu tanah yang mana tanah tersebut bahkan belum bersertifikat. Maka dari itu, sangat perlu untuk dilakukan analisis atas bagaimana jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam praktiknya yang mengambil Studi Kasus di salah satu Kantor PPAT Kota Semarang dan permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana solusinya.

Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif serta pendekatan yuridis sosiologis yang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum secara riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya ataupun terjun langsung ke lapangan.

Hasil penelitian tersebut, terkait dengan jual beli tanah yang belum bersertifikat pada hakikatnya merupakan suatu hal yang sah sebagaimana ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara tetapi sebaiknya dalam pelaksanaan jual beli tanah khususnya pada tanah yang belum bersertifikat akan lebih baik jika melibatkan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Dimana bilamana melibatkan peran PPAT maka untuk tanah yang belum bersertifikat harus menggunakan akta hal ini mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA jika jual beli terjadi sebelum tahun 1997 boleh tanpa menggunakan akta tetapi jika terjadi sesudah tahun 1997 sampai sekarang harus menggunakan Akta Jual Beli atau Akta Hibah atau Akta Waris. Permasalah jual beli tanah juga bukanlah suatu hal yang bisa dihindari walaupun telah adanya PPAT, contoh nyatanya yaitu sengketa kepemilikan tanah, karena adanya double kepemilikan tanah. Dari contoh nyata permasalahan tersebut solusi yang dapat dilakukan yaitu berupa pengajuan permohonan pengurusan sertifikat ke Kantor Pertanahan Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Kata Kunci : Jual-Beli, Tanah, Belum Bersertifikat**

## **ABSTARCT**

*Soil is very closely related to human life. Everyone needs land in their life. The need for high land sometimes makes people buy land where the land is not even certified. Therefore, it is very necessary to analyze how the sale and purchase of land that has not been certified in practice takes a Case Study at one of the PPAT Offices in Semarang City and the problems of buying and selling land that has not been certified and how to solve it.*

*This research was carried out using qualitative research methods and a sociological juridical approach which is an approach that is carried out by identifying real and functional laws in real life systems. The sociological juridical approach emphasizes research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to the object or going directly to the field.*

*The results of the study, related to the sale and purchase of land that have not been certified, are essentially legal matters as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, but it is preferably in the implementation of buying and selling land, especially on land that has not been certified, it would be better if it involved the Land Deed Making Officer. Where when it involves the role of PPAT, land that has not been certified must use a deed, this refers to the Basic Agrarian Law or UUPA, if the sale and purchase occurred before 1997, it may be possible without using a deed but if it occurs after 1997 until now, it must use a Sale and Purchase Deed or Deed of Grant or Deed of Inheritance. The problem of buying and selling land is also not something that can be avoided even though there is PPAT, a real example is land ownership disputes, due to double land ownership. From real examples of these problems, the solution that can be done is in the form of submitting an application for certificate processing to the Land Office as per Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.*

**Keywords: *Buying and Selling, Land, Not yet Certified***

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, atau bila mati manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.<sup>1</sup>

Hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal

---

<sup>1</sup>Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 7

dunia<sup>2</sup> Secara umum jual-beli dalam pasal 1457 KUHPdata dijelaskan: “Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan,dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>3</sup> Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>4</sup>

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas

---

<sup>2</sup><https://media.neliti.com/media/publications/150580-ID-pelaksanaan-peralihan-hak-atas-tanah-ber.pdf>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 16:10 WIB

<sup>3</sup>H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya, hlm. 34

<sup>4</sup>Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, hlm.13.

tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.<sup>5</sup>

Dalam proses jual beli tanah sering terjadi permasalahan, baik ketika perikatan sampai eksekusi atau pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Maka dari itu hukum dibutuhkan untuk memberikan tanggungjawab dan perlindungan dalam proses jual beli tanah agar tercipta rasa aman oleh pelaku jual beli tanah.<sup>6</sup> Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disyahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>7</sup>

Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersangkutan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul Sertifikat cacat hukum.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup><https://media.neliti.com/media/publications/152096-ID-kepastian-hukum-peralihan-hak-atas-tanah.pdf>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 16:12 WIB

<sup>6</sup><http://eprints.ums.ac.id/57108/3/BAB%20I.pdf>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 16:13 WIB

<sup>7</sup><http://eprints.undip.ac.id/18420/1/SUMARYONO.pdf>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 16:15 WIB

<sup>8</sup>Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Jakarta: Pretasi Pustaka, hlm. 25

Proses pemberian hak pada suatu permohonan hak atas tanah tidak hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, diperiksa secara fisik, diukur, permohonan terhadap hak atas tanah tersebut telah diumumkan, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya. Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat tanah.<sup>9</sup> Menurut Pasal 19 UUPA, untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertifikat) dan dipelihara data

---

<sup>9</sup>CST Kansil, 2006, *Modul Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, hlm. 31

pendaftarannya dalam buku tanah.<sup>10</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>11</sup>

Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan Sertifikat suatu bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan. selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

---

<sup>10</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 104

<sup>11</sup><https://garuda.ristekbrin.go.id/documents/detail/1333627>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 16:20 WIB

Sejalan dengan hal tersebut di atas maka pada dasarnya jual beli tanah tersebut terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut maka terjadilah pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, jika ada salah satu pihak yang tidak melakukan kewajibannya dalam jual beli tanah tersebut sesuai yang di perjanjikan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika terdapat salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar peraturan yang telah ditentukan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.<sup>12</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Permasalahannya (Studi Kasus di Pejabat Pembuat Akta Tanah)”**

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam praktiknya (Studi Kasus di Pejabat Pembuat Akta Tanah)?
2. Apa permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana solusinya?

---

<sup>12</sup><http://eprints.ums.ac.id/57108/3/BAB%20I.pdf>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 16:25 WIB

### C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari yang ingin disampaikan dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Untuk mengetahui jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam praktiknya di Kantor PPAT Kota Semarang
2. Untuk mengetahui permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan solusinya.

### D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan maupun referensi penelitian dan juga menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum secara umum.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi kepada masyarakat terkait pentingnya legalitas pelaksanaan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan permasalahannya.

- b. Bagi Kantor PPAT Kota Semarang

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan yang berkenaan dengan penerapan hukum yang berkaitan dengan praktik

jual beli tanah agar terlindung dari permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kota Semarang

c. Bagi Pemerintah

Untuk membuat regulasi yang melindungi pihak yang lemah dalam praktik Jual Beli Tanah yang belum bersertifikat.

## E. Terminologi

### 1. Tinjauan

Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).<sup>13</sup>

### 2. Yuridis

Yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>14</sup>

### 3. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).<sup>15</sup>

### 4. Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>16</sup> Sejatinya kata “jual dan beli” memiliki arti yang satu sama lain bertolak

<sup>13</sup><https://kbbi.kemdikbud.go.id/>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 17:19 WIB

<sup>14</sup><https://paralegal.id/pengertian/>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 17:21 WIB

<sup>15</sup> <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

<sup>16</sup>Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

belakang.<sup>17</sup> Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan berupa menjual yang telah dilaksanakan oleh penjual (pelaku usaha) sedangkan kata beli menunjukkan perbuatan membeli yang dilakukan oleh pembeli (*buyer*).

#### 5. Tanah

adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi.<sup>18</sup> Pengertian tanah juga bisa diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.

#### 6. Bersertifikat

Berasal dari kata Sertifikat yang memiliki definisi tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari pihak yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.<sup>19</sup> Sehingga apabila bermakna belum bersertifikat artinya belum memiliki tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak.

#### 7. Permasalahannya

Berasal dari kata masalah yaitu sesuatu yang harus diselesaikan (dipecahkan), soal, persoalan.<sup>20</sup>

<sup>17</sup>Chairuman Pasaribu dan Shrawadi K.Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Medan: PT Karya Unipress, hlm.33.

<sup>18</sup>pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

<sup>19</sup><https://kbbi.web.id/sertifikat.>, diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 17:10 WIB.

<sup>20</sup><https://kbbi.web.id/masalah.>, diakses pada tanggal 11 April 2021 pukul 19:00 WIB

## F. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, Pendekatan yuridis sosiologis merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum secara riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya ataupun terjun langsung ke lapangan.<sup>21</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis merupakan penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum serta praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.<sup>22</sup> Selain itu penelitian ini bersifat deskriptif karena dalam penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran menyeluruh serta sistematis mengenai fokus penelitian yang sedang dianalisis.

---

<sup>21</sup>Soerjono soekanto, 1986, *pengantar penelitian hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hlm. 51.

<sup>22</sup>Ronny Hanitjo Soemitro, 1988, *Metode penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 35.

### 3. Sumber data Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer dan sekunder. Dimana yaitu terdiri dari:

#### a. Data primer

Data primer merupakan data pertama kali yang dikumpulkan oleh peneliti melalui upaya pengambilan data di lapangan langsung.<sup>23</sup>

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung, dimana dalam hal ini dapat berupa buku, catatan, maupun bukti yang telah ada, atau arsip baik yang telah dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Data sekunder dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut berasal dari kepustakaan seperti :

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama yaitu berupa aturan-aturan yang mengikat atau telah dikodifikasikan. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

---

<sup>23</sup><https://raharja.ac.id/2020/11/09/perbedaan-data-primer-dan-data-sekunder/>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 17:54 WIB.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku/*e-book*, artikel jurnal hukum, laporan hasil penelitian hukum, makalah-makalah, skripsi, karya ilmiah, arsip dan lain sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum penunjang yang mana merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Inggris, dll.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara secara langsung dengan narasumber yaitu dalam hal ini wawancara dengan pihak dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang

dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti terhadap narasumber atau sumber data. Dalam pelaksanaannya wawancara dibagi menjadi dua jenis:<sup>24</sup>

1) Wawancara terstruktur, artinya peneliti telah mengetahui dengan pasti ada informasi yang ingin digali dari responden sehingga daftar pertanyaannya sudah dibuat secara sistematis. Peneliti juga dapat menggunakan alat bantu seperti kamera foto dan material lain yang dapat membantu kelancaran wawancara.

2) Wawancara tidak terstruktur, artinya peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan yang akan diajukan secara spesifik, dan hanya memuat poin-poin penting masalah yang ingin digali dari responden.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Metode Pengumpulan data sekunder dalam penulisan skripsi ini menggunakan studi dokumen dan studi kepustakaan. Ini dilakukan dengan cara mengkaji bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, dengan cara membaca, memahami, mengkaji dan menganalisis data yang ada.

## 5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian yaitu Kantor Notaris-PPAT yang beralamat di Jl. Medoho Raya No. 34 Kel. Sambirejo Kec. Gayamsari Kota SKantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro

---

<sup>24</sup><https://www.Jojonomic.com/blog/klasifikasi-data/>., diakses pada tanggal 28 Maret 2021 pukul 18.07 WIB.

No. 23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241.

#### 6. Analisis Data Penelitian

Data yang telah diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisis. Sebagaimana menurut Bogdan dan Biken, analisis data merupakan suatu proses mencari dan mengatur secara sistematis transkrip wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain yang telah dihimpun oleh peneliti. Proses analisis data ini selanjutnya dilakukan dengan cara menelaah data, menata, membagi menjadi satu-satuan yang dapat dikelola, mensintesis, mencari pola, menemukan apa yang bermakna, dan apa yang diteliti dan dilaporkan secara sistematis.<sup>25</sup>

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Penggunaan analisis data secara kualitatif yaitu dengan cara data yang diperoleh secara sistematis kemudian di analisa secara kualitatif agar dapat kejelasan masalah yang akan di bahas. Selain itu hasil penelitian kepustakaan kemudian digunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari penelitian di lapangan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara tertulis dalam laporan yang terdiri dari data hasil observasi, wawancara dan studi kepustakaan.

---

<sup>25</sup>Ahmad Tanzeh, 2011, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras, hlm. 80

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika skripsi ini terbagi atas 4 bagian, dimana masing-masingnya yaitu:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum jual beli, yang meliputi: pengertian perjanjian jual beli, pengertian jual beli tanah, syarat-syarat jual beli tanah, proses jual beli tanah, dan kewajiban penjual dan pembeli. Kedua, tinjauan umum tanah yang belum bersertifikat yang meliputi pengertian sertifikat, kedudukan sertifikat tanah, fungsi sertifikat, dan jenis tanah yang belum bersertifikat. Ketiga, tinjauan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang meliputi pengertian PPAT, tugas dan kewajiban PPAT. Keempat, tinjauan Jual Beli menurut Hukum Islam.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab III berisikan penjelasan pokok permasalahan yang ingin diungkap dari rumusan masalah yaitu untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam praktiknya di Kantor PPAT Kota Semarang dan untuk mengetahui

permasalahan Jual Beli Tanah yang belum bersertifikat dan solusinya.

#### BAB IV PENUTUP

Bab IV berisikan kesimpulan serta saran-saran yang berasal penelitian ini.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Jual Beli

##### 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat.<sup>26</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Nur Susanti, 2008, *Tesis: Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 13

<sup>27</sup> Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, hlm. 24.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- a. Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.<sup>28</sup>
- b. S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.<sup>29</sup>
- c. Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.<sup>30</sup>

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai

---

<sup>28</sup> Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 108

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 109

<sup>30</sup> Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 32

jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.<sup>31</sup>

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.<sup>32</sup> Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli.

## 2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, Jual beli merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata

---

<sup>31</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi: Pustaka Sutra, hlm. 18.

<sup>32</sup> Hilman Hadikusuma, *Op.Cit*, hlm. 78

belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>33</sup>

Dalam Pasal 1458 KUHPerdara, hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Pasal 5 UUPA, maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>34</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya

---

<sup>33</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 86

<sup>34</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 149

perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>35</sup>

### 3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>36</sup>

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 72

<sup>36</sup>Erza Putri, *Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>., diakses pada tanggal 25 April 2021 pukul 18:45 WIB

suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

b. Syarat Formil

Setelah semuanya persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan:

1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan

pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### 4. **Proses Jual Beli Tanah**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang

perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak

yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>37</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagaikuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu TandaPenduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus- pengurusnya semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/

---

<sup>37</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 4

peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah.<sup>38</sup> Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, AJB belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun proses pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT yaitu sebagai berikut :<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Goenawan Kian, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Yogyakarta: Pustaka Grahatama, hlm. 77

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 79

- a. Pembuat AJB harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis.
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.

#### **5. Kewajiban Penjual dan Pembeli**

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Definisi pasal diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli

sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

Menurut pasal 1460 KUHPerdato: “Jika kebendaan yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual berhak menuntut harganya.”

Menurut pasal 1461 KUHPerdato: “Jika barang-barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang-barang ditimbang, dihitung atau diukur.”

Dan ditentukan pula dalam pasal 1462 KUHPerdato: “jika sebaliknya barang-barang dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.”

Dalam pasal 1458 KUHPerdato, pada prinsipnya penjual mempunyai kewajiban, diantaranya:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang hendak diberikan kepada pembeli hingga pada saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang akan dijual pada saat yang sudah ditentukan atau apabila tidak telah ditentukan pada saatnya atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang akan dijual tersebut.

Menurut Pasal 1513 KUHPerdato "kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan".<sup>40</sup> Selanjutnya apabila pada saat jual beli sudah disepakati oleh kedua belah pihak tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayarannya, pasal 1514 KUHPerdato menentukan bahwa apabila pada saat membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu maka pembeli wajib membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan juga harus dilakukan.<sup>41</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tanah yang belum bersertifikat**

### **1. Pengertian Sertifikat**

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan apa yang dimaksud sertifikat adalah:

“surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Dalam pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan:

<sup>40</sup> Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>41</sup> <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> , diakses pada tanggal 2 Mei 2021 pukul 21:33 WIB

“surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan juga buku tanah hak yang bersangkutan.”

Pengertian sertifikat menurut Ali Achmad Chomsah adalah:<sup>42</sup>

“surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”

Menurut Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Sertifikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya sertifikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.<sup>43</sup> Menurut Bachtiar Effendie, sertifikat tanah adalah:<sup>44</sup>

“salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara”

---

<sup>42</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 122

<sup>43</sup> Sapri, S.Sos., M.Si, Ahmad Mustanir, Hardianti Darman, 2020, *Pelayanan Publik*, Pasuruan: Qiara Media, hlm. 40

<sup>44</sup> *Ibid*

## 2. Kedudukan Sertifikat Tanah

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

1. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian suratsurat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Jadi sertifikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat

dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

### 3. Fungsi Sertifikat

Sertifikat memiliki fungsi yaitu berguna sebagai alat bukti, alat bukti yang menyatakan bahwa tanah tersebut sudah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukannya administrasi kemudian diberikan bukti kepada orang yang mengadministrasi tersebut.<sup>45</sup>

Ketentuan dari perundang-undangan Pemerintah dalam penerbitan sertifikat ini pada hakekatnya dimaksudkan untuk:<sup>46</sup>

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik dari manusia secara perseorangan ataupun oleh suatu badan hukum;
- b. Memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut merupakan pemegang hak yang sesungguhnya;

Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dan status hak atas tanah tersebut. Singkatnya dengan adanya sertifikat tersebut bisa memberikan kekuatan pembuktian terhadap orang yang tercantum namanya didalam sertifikat tersebut apabila suatu ketika terjadi sengketa perdata dipersidangan pengadilan negeri.

---

<sup>45</sup>Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit*, hlm. 204

<sup>46</sup>Benny Bosu, 1999, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, hlm. 3

Maka adanya sertifikat tersebut juga bisa menambah kepercayaan masyarakat di dalam lalu lintas hukum misalnya yaitu jual beli, tukar menukar dan yang lainnya. Disamping itu bisa menambah nilai jual suatu hak atas tanah. Demikian pentingnya peran sertifikat tersebut sehingga dapat menambah kekuatan.

### **C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

#### **1. Pengertian PPAT**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dan PPAT diangkat untuk satu daerah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhenti menjabat sebagai PPAT dengan alasan karena meninggal dunia, telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di

Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT, atau diberhentikan oleh Menteri.

## 2. Tugas dan Kewajiban PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya. Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat

menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Kewajiban PPAT adalah :

- a. mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota setempat;
- b. berkantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama;
- c. membuat, menjilid dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah warkah pendukung, arsip laporan dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT;
- d. Hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- e. Menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada:
  - 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
  - 2) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
  - 3) Kepala Kantor Pelayanan Pajak;
  - 4) Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.

#### D. Tinjauan Jual Beli menurut Hukum Islam

Hukum jual beli dalam Islam adalah halal atau boleh dilakukan. Namun, tetap ada rukun yang harus dipenuhi agar transaksi menjadi sah. Adapun rukun jual beli tanah dalam Islam terdiri dari pelaku, objek dan *ijab qabul*.<sup>47</sup>

##### 1. Pelaku Jual Beli

Dalam Islam, transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah *aqil baligh*. Mereka harus paling tidak berusia 21 tahun ke atas untuk dapat membuat perjanjian. Jika dalam perjanjian jual beli terdapat resiko hukum tertentu, maka kedua belah pihak juga harus masuk dalam kategori umum yang siap melakukan transaksi legal.

##### 2. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah hal yang dipertukarkan, yang menjadi alasan terjadinya jual beli. Dalam konteks jual beli tanah, yang ditukar adalah uang dengan sebidang tanah. Uang yang dijadikan alat tukar harus sah dan tanah yang akan ditukarkan juga harus tanah yang sah milik penjual, bebas sengketa dan bukan tanah wakaf.

##### 3. *Ijab Qabul*:

Sah atau tidaknya transaksi jual beli tanah dalam Islam ditentukan oleh *ijab qabul*. Proses ini ditandai dengan serah terima (*qabdh*) yang sah. Serah terima dalam Islam dibagi dua, yakni secara formal (tertulis,

---

<sup>47</sup> <https://jendela360.com/info/hukum-jual-beli-tanah/>., diakses pada tanggal 2 Mei 2021 pukul 22:00 WIB

sesuai dengan kriteria legal) dan secara *hakiki* atau serah terima yang menyebabkan objek akad benar-benar dimiliki dan dimanfaatkan oleh pembeli, tanpa adanya penghalang.

Adapun hukum bolehnya jual beli telah dijelaskan dalam banyak dalil. Sebagai dasar tersebut, dapat dipahami firman Allah SWT, antara lain dalam QS.Al-Baqarah: 275 sebagai berikut:

وَاحِلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”<sup>48</sup>

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama Islam. Prinsip dari jual beli dalam Islam adalah tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Jual beli harus dilakukan dengan dasar suka sama suka, bukan karena paksaan.

Hal ini dijelaskan juga oleh Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta Sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.”<sup>49</sup>

Dalam jual beli ada beberapa rukun (unsur) yang harus dipenuhi.

Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat yaitu:<sup>50</sup>

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli).

<sup>48</sup> Al-Qur'an dan terjemahnya

<sup>49</sup> *Ibid*

<sup>50</sup> Sohari Sahrani, 2011, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 67

2. Shighot (lafadz ijab dan kabul).
3. Ada barang yang dibeli.
4. Ada nilai tukar pengganti barang

Adanya rukun jual beli tersebut merupakan dasar atas dilarangnya bentuk-bentuk jual beli yang tidak diperbolehkan atau dilarang. Jual beli yang dilarang terbagi dua<sup>51</sup> yaitu yang pertama, jual beli yang dilarang dan hukumnya tidak sah (batal), yaitu jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukunnya. Kedua, jual beli yang hukumnya sah tetapi dilarang yaitu jual beli yang telah memenuhi syarat dan rukunnya tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli.

1. Jual beli terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun. Bentuk jual beli yang termasuk dalam kategori ini sebagai berikut:
  - a. Jual beli yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh diperjual belikan. Barang yang najis atau haram dimakan haram juga untuk diperjual belikan seperti babi, berhala, bangkai, dan khamr.
  - b. Jual beli yang belum jelas, sesuatu ya bersifat spekulasi atau samarsamar haram untuk diperjual belikan karena merugikan salah satu pihak.
  - c. Jual beli bersyarat, jual beli yang ijab kabulnya dikaitkan dengan syarat-syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau ada unsur-unsur yang merugikan dilarang oleh agama.

---

<sup>51</sup> Abdul Rahman Ghazali, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenada Media Grup, hlm. 87

- d. Jual beli yang menimbulkan kemudharatan, segala sesuatu yang dapat menimbulkan kemudharatan, kemaksiatan, bahkan kemusyrikan dilarang untuk diperjual belikan, seperti jual beli buku-buku bacaan porno dan jual beli patung.
  - e. Jual beli muhaqalah, yaitu menjual tanaman yang masih di sawah atau ladang. Hal ini dilarang agama karena jual beli ini masih samar (tidak jelas) dan mengandung tipuan.
  - f. Jual beli mulamasah, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak.
  - g. Jual beli muzabanah, menjual buah yang basah dengan buah yang kering.
  - h. Jual beli munabadzah, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab kabul.
2. Jual beli terlarang karena ada faktor lain yang merugikan pihak-pihak terkait.
- a. Jual beli dari orang-orang yang masih dalam tawar-menawar.
  - b. Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar.
  - c. Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun, kemudian akan dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut.
  - d. Jual beli barang rampasan atau curian.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dalam Praktiknya (Studi Kasus di Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

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.<sup>52</sup>

Problematika mengenai jual beli tanah yang belum bersertifikat yang mana dalam hal ini berada pada lingkup kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang. Berdasarkan hasil wawancara, terkait dengan jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi pada lingkup kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang hingga saat ini belum ada.<sup>53</sup> Karena sesungguhnya hal-hal mengenai jual beli tanah hendaknya menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga itu mengapa sebaiknya setiap perbuatan hukum mengenai jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat dengan mudah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT guna mempermudah

---

<sup>52</sup>Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT kharisman putra utama, hlm. 25.

<sup>53</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku koordinator kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang.

proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Tetapi bilamana suatu hari terjadi jual beli yang belum bersertifikat dan hal tersebut berada dibawah lingkungan kerja Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat tersebut mengikutsertakan Lurah dan aparat Kelurahan yang bersangkutan dimana lokasi tanah itu berada untuk bertindak sebagai saksi, karena lurah dan aparatnya dianggap lebih mengetahui tentang riwayat dari tanah yang bersangkutan untuk selanjutnya dilakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.<sup>54</sup>

Sebelum masuk pada hal-hal terkait dengan sah atau tidaknya dilakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat, perlu diketahui juga bahwa di masyarakat ada macam-macam tanah yang belum bersertifikat hingga saat ini, yaitu :

1. Tanah Girik

Tanah girik adalah tanah yang dimiliki oleh adat dan statusnya belum memiliki sertifikat resmi. Jadi, kepemilikan tanah tersebut hanya sebatas kekuasaan di bidang tanah tertentu dan tetap membayar pajak yang berlaku. Hal ini tercantum pada peraturan pemerintah mengenai perubahan status tanah girik di Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah di Daerah.

---

<sup>54</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku koordinator kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## 2. Tanah Eigendom

Tanah eigendom ini pada dasarnya masih merupakan jenis tanah adat tetapi belum bersertifikat. Namun, untuk tanah eigendom ini sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dalam jangka waktu 20 tahun, tanah-tanah bekas hak Barat ini diharuskan untuk dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Guna Usaha. Jadi, tanah eigendom yang dapat dianggap sudah tidak diakui lagi di Indonesia tetapi bila seseorang memiliki tanah eigendom peninggalan era Hindia Belanda maka tanah tersebut akan dikonversi menjadi salah satu hak-hak kepemilikan atas tanah tersebut.

## 3. Tanah Eigendom *Verponding*

Tanah Eigendom *Verponding* hampir sama dengan tanah Eigendom. Tanah Eigendom *Verponding* merupakan tanah berhak milik khas rezim pertanah kolonial barat bagi masyarakat pribumi. Hanya saja, bukti kepemilikannya sebatas *verponding* yaitu surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan.

## 4. Tanah Petok D

Tanah Petok D adalah tanah yang memiliki alas hak surat tanah Petok D. Sebelum terbit UUPA pada Tahun 1960, status tanah petok D dipersamakan dengan tanah yang memiliki surat kepemilikan tanah yaitu setara dengan sertifikat tanah. Akan tetapi,

pasca UUPA, maka status tanah Petok D tak ubahnya tanah Girik sehingga harus dikonversi sesuai dengan ketentuan UUPA.

5. Tanah Letter C

Letter C merupakan buku register pertanahan yang ada di desa/kelurahan atau kampung atas kepemilikan tanah dilokasi tersebut secara turun temurun. Letter C tersimpan di Kepala Desa/Kelurahan dari masing-masing. Yang diberikan kepada warga biasanya hanya kutipan Letter C tersebut, Girik, Petok D, dan lain sebagainya. Dengan kata lain tanah Letter C bermakna bahwa tanah tersebut secara lengkap tercatat dibuku Letter C dan terdapat bukti lainnya berupa Girik, kutipan Letter C, dan lain sebagainya pada pemilik tanah.

Setelah mengetahui jenis-jenis tanah yang belum bersertifikat tersebut, pada hakikatnya jual beli tanah yang belum bersertifikat merupakan suatu hal yang sah sebagaimana yang ada pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal.

Sehingga Jual beli tanah yang belum bersertifikat sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPdata itu adalah suatu hal yang sah yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang melakukan jual beli tersebut.

Walaupun jual beli tanah yang belum bersertifikat itu merupakan suatu hal yang sah yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang berkepentingan dalam hal ini, tetapi tetap saja perlu dilakukan balik nama kepemilikan tanah untuk lebih memperkuat status hukum kepemilikan atas suatu tanah. Sebab seperti yang kita ketahui jika hak kepemilikan tanahnya belum dialihkan maka hak kepemilikan tanah tersebut masih berada pada nama pemilik sebelumnya walaupun telah terjadi suatu peralihan hak. Peralihan hak yang rata-rata orang ketahui hanya sebatas jual beli, warisan, hibah, dan lain-lain. Sebagaimana pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

Perlu diketahui juga sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan

perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Itu mengapa setiap peralihan kepemilikan hak atas tanah sangat penting dilakukan balik nama guna untuk lebih menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Istilah balik nama sesungguhnya merupakan istilah yang artinya dapat diterka secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya balik nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak. Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru, pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses balik nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru.

Sebelum dilakukannya proses balik nama yang dilakukan melalui perantara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam proses jual beli tanah dalam hal ini tanah yang belum bersertifikat, sebenarnya dalam prosesnya lebih terjamin bilamana melibatkan peran PPAT juga dalam prosesnya. Dimana proses jual beli tanah melalui PPAT memiliki tahapan atau prosedur sebagai berikut :<sup>55</sup>

1. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima Setoran PBB

PPAT akan melakukan pemeriksaan Sertifikat hak atas tanah. Pemeriksaan dilakukan untuk mencocokkan data antara sertifikat dengan Buku Tanah di kantor Pertanahan, memastikan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, dan tidak dalam penyitaan. PPAT juga memeriksa Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB. PPAT juga melakukan pemeriksaan pada Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STTS PBB untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB. Namun, bilamana tanah tersebut belum bersertifikat mengenai syarat pemeriksaan sertifikat dan surat tanda terima setoran PBB dapat diabaikan terlebih dahulu.

2. Persetujuan Suami Istri

Apabila penjual sudah menikah, maka tanah dan bangunan akan menjadi harta bersama, sehingga penjualan tanah tersebut harus atas dasar persetujuan suami/istri dengan penandatanganan

---

<sup>55</sup><https://smartlegal.id/smarticle/2018/12/05/tahapan-jual-beli-tanah/>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2021 Pukul 19:10 WIB.

surat persetujuan khusus, atau turut menandatangani AJB. Apabila suami atau istri sudah meninggal, dapat dilakukan dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan.

### 3. Biaya Pajak dan Pembuatan Akta Jual Beli

Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pajak Penjual (PPh) = Harga Jual x 2,5 %
- b. Pajak Pembeli (BPHTB) = { Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak } x 5 %
- c. Pembeli dan Penjual membayar jasa PPAT yang pada umumnya akan ditanggung bersama atau jika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak.

Terkait dengan AJB ini, untuk tanah yang belum bersertifikat harus menggunakan akta hal ini mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA dimana jika jual beli terjadi sebelum tahun 1997 boleh tanpa menggunakan akta tetapi jika terjadi sesudah tahun 1997 sampai sekarang harus menggunakan Akta Jual Beli atau Akta Hibah atau Akta Waris.<sup>56</sup>

### 4. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

PPAT membacakan dan menjelaskan isi AJB. Apabila penjual dan pembeli menyetujui isi AJB maka kemudian AJB

---

<sup>56</sup>Hasil wawancara dengan bapak Bapak Ramlan Syukri, S.H.,M.Kn selaku Notaris-PPAT wilayah kerja Kota Semarang

ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Setelah ditandatangani, AJB dicetak. AJB cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, sedangkan pihak penjual dan pembeli akan mendapatkan salinan AJB.

#### 5. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

Setelah AJB ditandatangani, maka sertifikat baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli. Tetapi untuk tanah yang belum bersertifikat sudah tentu belum ada proses balik nama tetapi dalam hal ini harus dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu.

Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk tanah yang belum bersertifikat sebelum dilakukan balik nama diperlukan :<sup>57</sup>

##### 1. Surat keterangan tidak ada sengketa

Surat keterangan tidak terjadi sengketa atas tanah dikeluarkan dan ditandatangani oleh lurah atau kepala desa setempat. fungsi surat keterangan ini memberitahukan dengan jelas bahwa tanah yang sedang diajukan oleh pemohon sedang tidak bermasalah. Pemohon disini tentunya pemilik tanah yang sedang diajukan permohonannya. Apabila sedang terjadi sengketa atas tanah tersebut, tentunya lurah tidak akan mengeluarkan surat

---

<sup>57</sup><http://kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat>, diakses pada tanggal 18 Juli 2021 Pukul 20:32 WIB.

keterangan tersebut sampai sengketa diselesaikan oleh keluarga yang bersengketa.

2. Surat keterangan riwayat tanah

Surat Keterangan Riwayat Tanah diajukan bersama-sama surat keterangan tidak ada sengketa. Dalam surat ini dijelaskan secara runut dan tertulis penguasaan tanah dari awal pencatatan di kelurahan hingga keberadaannya saat ini oleh pemohon. Di dalamnya tercantum pula proses peralihan fungsi, guna dan kepemilikan tanah keseluruhan atau bagian-bagiannya bila tanah tersebut sangat luas dan dipecah menjadi beberapa bagian.

3. Surat keterangan kepemilikan tanah sporadik

Surat keterangan penguasaan ini juga diajukan pemohon bersama-sama dua surat sebelumnya. Isi dari surat ini adalah pencatuman sejak tahun berapa pemohon memiliki, menguasai, dan memperoleh tanah tersebut. Fungsinya sudah jelas, untuk menguatkan kepemilikan pemohon sebagai pemilik sah tanah tersebut. Di lembar surat ini membutuhkan tandatangan lurah atau kepala desa yang berwenang.

Yang mana hal-hal tersebut diperoleh di kantor kelurahan tanah tersebut berapa. Dalam proses balik nama, surat tersebut mempunyai fungsi sendiri-sendiri dalam proses balik nama atas suatu tanah yang belum bersertifikat.

Setelah ketiga hal tersebut dipenuhi, maka proses selanjutnya yaitu pengajuan permohonan pembuatan sertifikat atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tata cara jual beli tanah yang tidak bersertifikat memang harus melalui proses cukup panjang. Setelah mendapatkan tiga surat keterangan dari kelurahan maka langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan pengurusan sertifikat ke Kantor Pertanahan. Untuk pengajuan pembuatan sertifikat di Kantor Pertanahan ada beberapa tahapan yaitu :<sup>58</sup>

1. Pengajuan Berkas Permohonan

Berkas permohonan yang disetorkan pada loket penerimaan Kantor Pertanahan berisi surat-surat asli kepemilikan tanah. Adapun kelengkapannya adalah :

- b. Surat asli tanah girik atau fotokopi letter C yang dimiliki pemohon,
- c. Surat keterangan riwayat tanah dari lurah/kepala desa,
- d. Surat keterangan tidak sedang sengketa dari lurah/kepala desa,
- e. Surat pernyataan penguasaan tanah secara sporadik dari lurah/kepala desa,
- f. Bukti-bukti peralihan hak milik tanah bila ada,
- g. Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga pemohon,
- h. Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun yang sedang berjalan,
- i. Surat kuasa bila pemohon meminta orang lain untuk mewakili,

---

<sup>58</sup><http://kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat>, diakses pada tanggal 18 Juli 2021 Pukul 20:48 WIB.

- j. Surat pernyataan sudah memasang batas-batas tanah,
- k. Dokumen-dokumen lain pendukung.

2. Pengukuran Lokasi oleh Petugas

Setelah berkas-berkas pengajuan diperiksa dan diteliti oleh petugas Kantor Badan Pertanahan dan dinyatakan lengkap, maka petugas pengukur tanah yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan akan datang ke lokasi untuk mengadakan pengukuran langsung. Sekaligus membuat gambar *blueprint* tanah.

3. Penerbitan Surat Ukur

Setelah proses pengukuran selesai, maka petugas pengukur tanah membuat laporan dan menerbitkan denah tanah beserta luasnya. Laporan ini akan diketahui oleh kepala kantor pertanahan dengan nama Surat Ukur.

4. Penelitian oleh Petugas Panitia A

Petugas Panitia A adalah petugas dari Kantor Pertanahan bersama Lurah atau Kepala Desa setempat. Tim Petugas Panitia A ini melakukan penelitian ulang agar tidak ada kesalahan di lapangan.

5. Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN

Pengumuman data yuridis di papan pengumuman Kelurahan dan Kantor BPN ini dipasang selama 60 hari atau 2 bulan. Kegiatan ini sesuai dengan pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997. Tujuannya untuk mengumumkan pada masyarakat luas dan menghindari adanya masalah dengan pihak lain.

6. Penerbitan SK Kepala Kantor BPN

Apabila setelah 60 hari pengumuman yuridis di Kelurahan dan Kantor BPN dan tidak ada pihak lain yang keberatan, maka proses selanjutnya adalah penerbitan Surat Keterangan (SK) Hak atas tanah. SK Hak ini untuk menjadi sertifikat tanah resmi perlu melakukan dua tahap akhir di bagian Sub Seksi Pendaftaran dan Informasi (PHI), yaitu; pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah, Pendaftaran Sertifikat.

7. Pembayaran BPHTB

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah wajib dibayar oleh pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Besarnya BPHTB dihitung dari luas tanah yang tercatat di Surat Ukur.

8. Pendaftaran SK Hak untuk Sertifikat

Proses terakhir dari pensertifikatan tanah adalah pendaftaran SK Hak beserta bukti pembayaran BPHTB untuk menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Proses mengurus sertifikat tanah seperti ini cukup memakan waktu lama. Bisa sekitar enam bulan sampai satu tahun. Ada banyak faktor yang menentukan, termasuk kelengkapan persyaratan-persyaratan yang diminta.

Tahapan-tahapan yang tersebut diatas menjelaskan bagaimana pengajuan balik nama atas tanah yang belum bersertifikat. Pada hakikatnya

tanah belum bersertifikat memiliki resiko yang lebih tinggi bilamana dilakukan suatu perbuatan hukum yaitu berupa jual beli. Tetapi bagaimanapun ketertarikan seseorang untuk memiliki suatu tanah itu tidak dapat dibendung bilaman telah cocok dengan lokasi, kondisi, serta luas suatu tanah itu berada. Namun, memang sebenarnya jual beli tanah yang telah bersertifikat itu jauh lebih terjamin kepastian hukumnya daripada tanah yang belum bersertifikat. Kepastian hukum atas kepemilikan suatu tanah makin terjamin bilamana dalam proses jual beli tanah tersebut melibatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dilibatnya peran PPAT ini akan sangat mempermudah dalam proses balik nama ataupun pendaftaran tanah yang mana merupakan suatu perbuatan yang bisa dilakukan bilamana proses jual beli telah selesai dengan bukti adanya Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), dan hal-hal lain yang mendukung untuk proses balik nama ataupun pendaftaran atas hak kepemilikan tanah yang baru. Ini juga sebagaimana hasil wawancara yang disampaikan bahwasannya dalam proses peralihan hak atas khususnya dalam hal ini yang dilakukan melalui jual beli, akan lebih baiknya dalam proses-proses tersbut melibatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang sifatnya otentik.<sup>59</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

---

<sup>59</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Wahyudi Irawan, S.SIT., M. Eng selaku Analis Subsidi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Semarang

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Disarankan keterlibatan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini juga sebagaimana yang dimuat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya dalam Pasal 2 terkait dengan tugas pokok seorang PPAT yaitu untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Disarankan untuk melibatkan peran PPAT karena perlu diketahui juga bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewenangan-kewenangan yang pada nantinya dapat mempermudah dalam proses peralihan hak. Dimana sebagaimana ketentuan Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 memuat pembagian kewenangan Pejabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu sebagai berikut :

1. PPAT, membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum.
2. PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum,

menganai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.

3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai Perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Ketiga wewenangan PPAT tersebut pada dasarnya adalah sama-sama membuat akta yang lahir akibat adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih. Merujuk kembali pada praktik pelaksanaan jual beli tanah bahwa pada proses pelaksanaan jual beli tanah sebaiknya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk lebih menjamin kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah, yang mana proses pendaftaran tanah ini bertujuan untuk :<sup>60</sup>

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

---

<sup>60</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. Serta diharapkan dapat mewujudkan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sehingga untuk mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah maka itu mengapa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat diperlukan untuk mendukung terwujudnya tujuan tersebut guna menjamin kepastian hukum yang pada nantinya dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang disahkan oleh Kantor Pertanahan Nasional sesuai dengan masing-masing wilayah.

#### **B. Permasalahan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Solusinya**

Hak kepemilikan atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Merujuk kembali pada jenis-jenis tanah yang belum bersertifikat, dalam kenyataannya memang jenis-jenis tanah yang belum bersertifikat terdiri dari 5 jenis yaitu :<sup>61</sup>

##### 1. Tanah Girik

Tanah girik dalam masyarakat biasanya digunakan untuk merujuk pada tanah yang belum bersertifikat. Tanah girik merupakan tanah

---

<sup>61</sup> <https://smartlegal.id.>, diakses pada tanggal 29 April 2021 pukul 14:42 WIB

yang dikuasai oleh salah satu pihak yang memiliki girik alias bukti pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan kepada otoritas kolonial. Girik bukan berarti kepemilikan tanah atau hak atas tanah. Girik hanyalah bukti pembayaran pajak saja.

Maka dari itu, UUPA mengamanatkan untuk melakukan konversi tanah, saah satunya tanah girik, ke dalam tanah berhak sesuai UUPA. UUPA mengamanatkan bahwa pelaksanaan konversi tanah tersebut harus selesai dalam 20 tahun.

Namun, realita di masyarakat adalah masih banyak tanah yang belum dikonversi. Oleh karena itu sebaiknya segera konversi tanah girik melalui Kantor Pertanahan setempat. Terkadang pemerintah juga mengadakan program “pemutihan” yang dapat diikuti oleh pemilik tanah girik.

## 2. Tanah Eigendom

Sebagaimana yang telah dijelaskan juga pada permasalahan pertama, Tanah eigendom ini pada dasarnya masih merupakan jenis tanah adat tetapi belum bersertifikat. Namun, untuk tanah eigendom ini sejak diberlakukannya Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dalam jangka waktu 20 tahun, tanah-tanah bekas hak Barat ini diharuskan untuk dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Guna Usaha. Jadi, tanah eigendom yang dapat dianggap sudah tidak diakui lagi di Indonesia tetapi bila seseorang memiliki tanah eigendom peninggalan era Hindia Belanda

maka tanah tersebut akan dikonversi menjadi salah satu hak-hak kepemilikan atas tanah tersebut.

### 3. Tanah Eigendom Verponding

Tanah *Eigendom Verponding* hampir sama dengan tanah Eigendom. Tanah *Eigendom Verponding* merupakan tanah berhak milih khas rezim pertanah kolonial barat bagi masyarakat pribumi. Hanya saja, bukti kepemilikannya sebatas *verponding* yaitu surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan.

Tanah ini juga harus sesegera mungkin dikonversi melalui pejabat pertanahan setempat. Konversi tanah ini memperhatikan ketentuan yang ada didalam UUPA dan aturan turunannya. Sementara *verponding* dari pada tanah *Eigendom Verponding* sekarang berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB).

### 4. Tanah Petok D

Tanah Petok D adalah tanah yang memiliki alas hak surat tanah Petok D. Sebelum terbit UUPA pada Tahun 1960, status tanah petok D dipersamakan dengan tanah yang memiliki surat kepemilikan tanah yaitu setera dengan sertifikat tanah. Akan tetapi, pasca UUPA, maka status tanah Petok D tak ubahnya tanah Girik sehingga harus dikonversi sesuai dengan ketentuan UUPA.

## 5. Tanah Letter C

Letter C merupakan buku register pertanahan yang ada didesa atau kampung atas kepemilikan tanah dilokasi tersebut secara turun temurun. Letter C tersimpan dikepala Desa/Kelurahan dari masing-masing. Yang diberikan kepada warga biasanya hanya kutipan Letter C tersebut, Girik, Petok D, dan lain sebagainya. Dengan kata lain tanah Letter C bermakna bahwa tanah tersebut secara lengkap tercatat dibuku Letter C dan terdapat bukti lainnya berupa Girik, kutipan Letter C, dan lain sebagainya pada pemilik tanah.

Leter C sendiri biasanya berisikan: Nomor Buku C, Kohir, Persil. Kelas Tanah adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok); Kelas desa maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan dipungut. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah (dalam diameter persegi) dan Tanah Pajak. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir. Nomor urut pemilik, Nomor bagian persil, dan Tanda Tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan.

Tanah Letter C tidak serta merta sudah kuat bukti kepemilikannya. Tetap saja demi keamanan, tanah letter C tetap sebisa mungkin dikonversi kesertifikat tanah. Untuk melakukan konversi, di

Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Problematika terkait jual beli tanah yang belum bersertifikat untuk saat ini sebenarnya merupakan hal yang sudah jarang ditemui. Tetapi tentunya masih ada kegiatan jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi saat ini. Biasanya masyarakat yang belum memiliki atau tidak memiliki sertifikat terjadi karena tidak memiliki biaya untuk mengurus sertifikat, maka dari itu kepada masyarakat yang sudah memiliki biaya diharuskan segera mengurus sertifikat tanahnya terlebih dahulu baru dilaksanakan jual beli tanah.<sup>62</sup>

Contoh lain yang terjadi di daerah Kota Semarang yang ditangani oleh Bapak Ramlan Syukri selaku PPAT yang berkantor di wilayah Kota Semarang, yaitu terjadinya sengketa kepemilikan, karena adanya double kepemilikan. Dimana satu bidang tanah diakui kepemilikannya oleh 2 orang yang mana salah satu orang mengaku dasarnya punya leter C sedangkan yang satunya mengaku punya bukti tiap bulan membayar pajak PBB atas tanah itu. Setelah seseorang membeli tanah belum bersertifikat, dan kemudian tanah tersebut didaftarkan sertifikatnya di kantor pertanahan pada saat proses pembuatan serttipikat harus diumumkan di kelurahan selama 2 bulan. Dimana pada saat pengumuman tersebut ada orang yg menyanggah dan mengaku juga memiliki tanah tersebut. Kemudian apabila ada menyanggah dan mengaku atas kepemilikan tanah tersebut

---

<sup>62</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku koordinator kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang

maka selanjutnya harus diputus berdasarkan putusan pengadilan yang kemudian hasil putusan tersebut selanjutnya disampaikan kepada BPN siapa yang berhak. Lalu untuk langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan pengurusan sertifikat ke Kantor Pertanahan Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana jual beli tanah ini telah menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Karena kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah ini dianggap sangat lemah yang sering kali memicu sengketa kepemilikan hak atas tanah. Walaupun terjadi sengketa, bila berdasar pada Pasal 1320 KUHPerdara maka jual beli tanah itu merupakan suatu hal yang sah.<sup>63</sup>

Selain itu, terjadinya pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dimungkinkan terjadi terhadap tanah-tanah adat yang hingga saat ini masih ditempati oleh masyarakat adat. Hal tersebut karena penguasaan tanah pada masyarakat adat masih bersifat komunal, dimana sistem sertifikasi tidak bisa diberlakukan. Hingga kini, tanah komunal-tradisional senantiasa dipelihara dan dipercaya oleh penduduk, terutama sebagai warisan leluhur serta peninggalan pendiri desa. Itulah mengapa, tanah komunal bukan saja dianggap sebagai lahan yang bersifat ekonomis, melainkan juga mengandung nilai-nilai *magis-religius*.

Jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam hal ini contohnya yaitu tanah adat merupakan contoh kecil dari tanah yang belum bersertifikat dengan alasan tertentu. Walaupun tentu dimungkinkan masih ada tanah

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan bapak Bapak Ramlan Syukri, S.H.,M.Kn selaku Notaris-PPAT wilayah kerja Kota Semarang

yang bukan tanah masyarakat adat yang belum sertifikat. Pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat ini tentunya juga harus dilaksanakan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana jual beli atas tanah yang belum bersertifikat tetap harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tetap berlakunya Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atas pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat dimaksudkan agar tidak terjadi dualisme hukum dalam penerapan aturan terkait dengan pendaftaran tanah yang terjadi atau yang lahir melalui jual beli tanah.

Merujuk kembali terkait pada peralihan hak kepemilikan tanah melalui jual beli, perlu diketahui juga bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Peralihan ialah memindahkan, serta hak ialah benar. Sehingga, peralihan hak atas tanah ialah memindahkannya ataupun beralih penguasaan tanah pada awalnya kepunyaan masyarakat ke masyarakat lain. Peralihan hak atas tanah ini sebenarnya dapat dilakukan melalui berbagai macam cara. Tetapi, yang menjadi problematika disini adalah terkait dengan permasalahan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli. Peralihan hak ini sebenarnya terkait juga dengan kekuasaan yuridis berlandaskan hak perlindungan pada hukum serta yang umum memberikan wewenang pada si pemegang hak guna memberi kuasa fisik terhadap hak tanah terkait.

Sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan. Peralihan yang dimaksud disini yaitu berpindahnya hak milik dari seseorang kepada orang lainnya dikarenakan peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia atau hal-hal lain yang menyebabkan hak milik dialihkan sehingga memiliki arti berpindahnya Hak Milik dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar-menukar dan hibah. Setelah terjadinya peralihan hak atas tanah ini tentu ditandai dengan adanya tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat yaitu berupa sertifikat tanah. Dimana pada sertifikat tanah itu bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur atau gambar situasinya terdapat dalam sertifikat tersebut.

Sertifikat tanah ini dapat diperoleh bilamana dilakukan pendaftaran tanah, yang mana pendaftaran tanah ini sangat penting dilakukan karena untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah. Tidak dipenuhinya hal-hal terkait guna pendaftaran tanah tersebut maka peralihan hak atas tersebut dapat dikatakan tidak sempurna karena proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, tetapi objek tanah tersebut belum disahkan atau dibuktikan melalui bukti kepemilikan hak atas tanah diterbitkan pada instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional. Sehingga itu mengapa setelah dilakukan jual beli

suatu tanah oleh dua belah pihak atau lebih sangat perlu untuk dilakukan pendaftaran tanah yang mana pendaftaran tanah ini menunjukkan adanya peralihan hak kepemilikan atas tanah terhadap seseorang.

Sebenarnya terkait dengan jual beli tanah yang belum bersertifikat sesungguhnya sangat dimungkinkan. Tapi terjadinya jual beli tanah yang belum bersertifikat tersebut pastinya menimbulkan akibat hukum dalam proses peralihannya. Pada 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 serta perlindungan hukumnya. Dimana untuk memperoleh kepastian serta perlindungan hukum tersebut maka seseorang harus melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan ini bersamaan peralihan hak atas tanah yang mana yaitu melalui jual beli.

Perbuatan hukum yang harus dilakukan dalam hal ini yaitu terkait dengan dilakukannya pendaftaran atas peralihan hak atas tanah. Karena suatu 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 sebagaimana yang dimuat dalam keberlakuan undang-undang.

Sehingga dapat dikatakan bahwa pada dasarnya jual beli tanah yang belum bersertifikat merupakan suatu hal yang sah. Tetapi untuk menjamin

kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah tersebut maka harus dilakukan pendaftaran tanah sebagai bentuk penyempurnaan atas diperolehnya kepemilikan tanah melalui jual beli. Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli merupakan suatu hal yang wajib terdaftar dengan bukti kepemilikan sertifikat tanah, adanya ketentuan tersebut berlandaskan pada Pasal 19 UUPA yang memuat ketentuan sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran peta dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selain diatur pada Pasal 19 UUPA tersebut, mengenai dengan pendaftaran tanah juga terkait dengan Pasal 23 ayat (1) UUPA. Dimana dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA tersebut memuat ketentuan bahwasannya hak milik yang beralih, hapus dan dibebankan dengan hak-hak lain harus didaftarkan sebagaimana menurut ketentuan-ketentuan Pasal 19 UUPA. Kedua pasal tersebut selanjutnya diatur lebih lanjut dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Beralihnya hak atas tanah melalui jual beli tanah yang belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni kerugian kepada

pihak 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. Selain adanya kerugian terhadap pihak pemegang hak atas tanah yang baru tersebut, 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.

Pendaftaran tanah menjadi suatu hal yang penting dalam proses jual beli tanah. Sebagaimana yang telah disampaikan diatas bahwasannya suatu proses jual beli tanah menjadi suatu hal yang sempurna yaitu ketika tanah yang diperoleh dari peralihan hak melalui jual beli telah didaftarkan dan memiliki sertifikat tanah. Untuk tanah yang belum bersertifikat namun telah dilakukan jual beli, sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka untuk memperoleh sertifikat tanah harus dilakukan pendaftaran tanah dengan sistem sporadik.

Dimana Sistem pendaftaran tanah secara sporadik ialah prosedur pendaftaran pada tanah belum bersertifikat yakni tindakan didaftarkannya tanah pada pertama kalinya mengenai satu ataupun beberapa obyek pendaftaran pada wilayah ataupun bagian wilayah pada desa ataupun kelurahan.<sup>64</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atau yang disebut juga dengan Sistem pendaftaran tanah secara sporadik, menurut Pasal 12 Ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik,
2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya,
3. Penerbitan Sertifikat,
4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis,
5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.

Kelima kegiatan-kegiatan tersebut merupakan bentuk-bentuk kegiatan yang bertujuan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 12 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yakni :

1. Pendaftaran perubahan serta pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan data tanah lain.

Adanya ketentuan pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebenarnya merupakan salah satu solusi bilamana terjadi suatu jual beli atas tanah yang belum bersertifikat.

---

<sup>64</sup>Pasal 1 Ayat 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Selain solusi sebagaimana yang termuat dalam peraturan pemerintah tersebut. Solusi lain yang dapat menjadi alternatif untuk menghindari terjadinya suatu sengketa atas jual beli tanah yang belum bersertifikat yaitu setelah dilakukannya jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat maka perlu dibuat surat-surat pendukung yang dapat menjadi dasar bahwa suatu proses jual beli atas tanah tersebut telah terjadi. Untuk tanah yang belum memiliki sertifikat, prosedurnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah-warkah tanah (kumpulan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tanah) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dokumen subyeknya, pelunasan pajak-pajak. Kemudian dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, para pihak (penjual dan pembeli) menandatangani Akta Jual Beli (sebagaimana jual beli tersebut terjadi), akta tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya. Solusi lainnya yang merupakan hasil wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang yaitu :<sup>65</sup>

1. Suatu tanah yang belum bersertifikat harus dilihat riwayatnya terlebih dahulu saat proses pendaftaran tanah.
2. Bilamana dalam pelaksanaan jual beli tanah terjadi pada tanah yang sertifikatnya hilang maka dapat dimintakan surat keterangan kehilangan dari Kepolisian Resort setempat.

---

<sup>65</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku koordinator kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang

3. Bilamana dalam pelaksanaan jual beli tanah terjadi pada tanah yang sertifikatnya hilang dan ahli warisnya hilang juga maka harus ada putusan pengadilan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat pada hakikatnya merupakan suatu hal yang sah sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi sebaiknya dalam pelaksanaan jual beli tanah khususnya pada tanah yang belum bersertifikat akan lebih baik jika melibatkan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Dimana bilamana melibatkan peran PPAT maka untuk tanah yang belum bersertifikat harus menggunakan akta hal ini mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA dimana jika jual beli terjadi sebelum tahun 1997 boleh tanpa menggunakan akta tetapi jika terjadi sesudah tahun 1997 sampai sekarang harus menggunakan Akta Jual Beli atau Akta Hibah atau Akta Waris. Adanya peran PPAT pada nantinya akan mempermudah dalam pengajuan untuk pembuatan sertifikat tanah yang baru akan diajukan.
2. Permasalahan nyata dari adanya jual beli tanah yang belum bersertifikat yaitu sengketa kepemilikan tanah, karena adanya double kepemilikan. Dimana satu bidang tanah diakui kepilikannya oleh 2 orang yang mana salah satu orang mengaku dasarnya punya leter C sedangkan yang satunya mengaku punya bukti tiap bulan membayar pajak PBB atas tanah itu. Setelah seseorang membeli tanah belum bersertifikat, dan kemudian tanah tersebut didaftarkan sertifikatnya di kantor pertanahan pada saat

proses pembuatan sertipikat harus diumumkan di kelurahan selama 2 bulan. Dimana pada saat pengumuman tersebut ada orang yg menyanggah dan mengaku juga memiliki tanah tersebut. Kemudian apabila ada menyanggah dan mengaku atas kepemilikan tanah tersebut maka selanjutnya harus diputus berdasarkan putusan pengadilan yang kemudian hasil putusan tersebut selanjutnya disampaikan kepada BPN siapa yang berhak. Maka langkah selanjutnya yang dalam hal ini dapat menjadi solusi yaitu adalah dilakukannya pengajuan permohonan pengurusan sertifikat ke Kantor Pertanahan Sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



## B. Saran

### 1. Untuk Masyarakat

Sebaiknya dalam melakukan jual beli tanah khususnya tanah yang belum bersertifikat lebih memperhatikan hal-hal terkait dengan ada atau tidaknya sengketa atas tanah tersebut, riwayat tanah, serta kepemilikan tanah sporadik.

### 2. Untuk Kantor PPAT Kota Semarang

Perlu dilakukan penyuluhan secara intensif oleh Kantor PPAT Kota Semarang guna meminimalisir serta memberikan solusi bilamana terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat tetapi sedang berada dalam sengketa.

### 3. Untuk Pemerintah

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) perlu dilakukan secara teliti dan bertahap agar sengketa-sengketa yang terkait dengan kepemilikan hak atas tanah tidak meningkat guna lebih menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah masing-masing individu.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Quran/Hadist

Al Qur'an dan Terjemahnya

### B. Buku

Abdul Rahman Ghazali, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenada Media Grup

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

Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya

Benny Bosu, 1999, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya

Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers

Goenawan Kian, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Yogyakarta: Pustaka Grahatama

Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti

Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty

Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis, Tanah dan bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses

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

Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika

Sapri, S.Sos., M.Si , Ahmad Mustanir , Hardianti Darman, 2020, *Pelayanan Publik*, Pasuruan: Qiara Media

Sohari Sahrani, 2011, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT kharisman putra utama

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

C. Karya Ilmiah (Makalah, artikel Jurnal Hukum/Jurnal Ilmiah, Laporan Hasil Penesitian, Skripsi, dll).

Meita Djohan Oe, 2006, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Pranata Hukum, Vol. 10 Nomor 1

Nur Susanti, 2008, *Tesis: Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Semarang: Universitas Diponegoro

D. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

E. Sumber Lain/Internet

Hasil wawancara dengan bapak Bapak Ramlan Syukri, S.H.,M.Kn selaku Notaris-PPAT wilayah kerja Kota Semarang

Hasil wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.SIT selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang

Hasil wawancara dengan Bapak Wahyudi Irawan, S.SIT., M. Eng selaku Analis Subsidi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Semarang

Erza Putri, *Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>., diakses pada tanggal 25 April 2021 pukul 18:45 WIB

<https://jendela360.com/info/hukum-jual-beli-tanah/>., diakses pada tanggal 2 Mei 2021 pukul 22:00 WIB

<http://kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat>, diakses pada tanggal 18 Juli 2021 Pukul 20:32 WIB.

<https://smartlegal.id>., diakses pada tanggal 29 April 2021 pukul 14:42 WIB

