

**PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI KEPALA DESA DI KABUPATEN
TASIKMALAYA**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

SHAFIRA RAHMAYUNI

NIM : 21302000075

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH
YANG BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI KEPALA DESA DI
KABUPATEN TASIKMALAYA**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

SHAFIRA RAHMAYUNI

NIM : 21302000075

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI KEPALA DESA DI KABUPATEN
TASIKMALAYA**

Oleh:

Nama : Shafira Rahmayuni
NIM : 21302000075
Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal, 15 Agustus 2022

Dr. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN : 0617026801

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



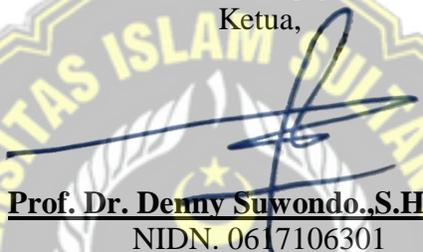
Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI KEPALA DESA DI KABUPATEN
TASIKMALAYA**

Oleh:
SHAFIRA RAHMAYUNI
NIM : 21302000075
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2022
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



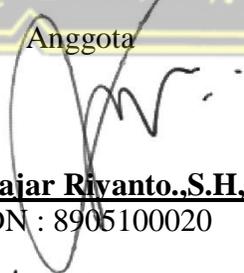
Prof. Dr. Denny Suwondo.,S.H.,M.H.
NIDN. 0617106301

Anggota



Dr. H. Umar Ma'ruf.,S.H.,Sp.N.,M.Hum.
NIDN : 0617026801

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto.,S.H, M.Kn.
NIDN : 8906100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Farjawanade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : SHAFIRA RAHMAYUNI

NIM : 21302000075

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa Di Kabupaten Tasikmalaya” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2022

Yang Menyatakan



SHAFIRA RAHMAYUNI

21302000075

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Shafira Rahmayuni

NIM : 21302000075

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul : PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI KEPALA DESA DI KABUPATEN TASIKMALAYA

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2022

Yang menyatakan,



SHAFIRA RAHMAYUNI

21302000075

MOTTO

Fokuslah pada perbaikan kualitas hidupmu.



PERSEMBAHAN

Tesis ini yang paling utama penulis persembahkan teruntuk kedua orang tua yang senantiasa selalu memberikan dukungan dengan berbagai cara dan juga teruntuk keluarga besar penulis, sahabat, teman-teman yang senantiasa selalu memberikan semangat baik secara langsung maupun lewat pesan chat.



KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Usulan Penelitian Tesis ini dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT MELALUI KEPALA DESA DI KABUPATEN TASIKMALAYA”**.

Penyusunan Usulan Penelitian Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari akan kekurangan dan kelemahan dalam penyusunan Usulan Penelitian Tesis ini, disebabkan keterbatasan pengetahuan, kemampuan dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Maka dari itu kritik dan saran penulis harapkan dari berbagai pihak khususnya civitas maupun pembaca untuk penyempurnaan tesis ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada siapapun yang telah banyak membantu penulisan tesis ini, yaitu

:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Dr. Umar Ma'ruf, S.H.,Sp.N,M.Hum. sebagai Dosen Pembimbing yang selalu memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh ketelitian dan kesabaran.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Akademik di Program Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala memberikan pahala yang setimpal atas semua ilmu yang telah diberikan kepada kami semua selama menempuh pendidikan.
6. Orang tua, keluarga, sahabat dan teman-teman Tercinta semuanya terima kasih atas do'a, dukungan dan semangat yang engkau berikan selama ini, sehingga penulis selalu memiliki kekuatan dan keyakinan dalam menyelesaikan pendidikan.

Kesempurnaan hanyalah milik Allah Subhanahu Wa Ta'ala, oleh karena itu penulisan tesis ini tentunya tidak luput dari kesalahan dan kekurangan, sehingga kritik dan saran demi kesempurnaan tesis ini sangat diharapkan. Semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Semarang, Agustus 2022

Penulis,

Materei 10.000

SHAFIRA RAHMAYUNI

21302000075

ABSTRAK

Pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat ini mengacu pada hukum adat. Oleh karena itu, kajian terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat seperti ini sangat penting untuk dilakukan penelitian karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji mengenai sebab-sebab terjadinya jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui kepala desa di kabupaten tasikmalaya, kepastian hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui kepala desa di kabupaten tasikmalaya, dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum bersertipikat.

Penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis. Spesifikasi yang digunakan deskriptif analitis. Data yang digunakan berupa data primer yang diperoleh dengan hasil wawancara dan data sekunder diperoleh dengan study pustaka. Analisis secara kualitatif dianalisis dengan teori kepastian hukum, teori tujuan hukum dan teori perlindungan hukum.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa jual beli tanah belum bersertipikat di kabupaten tasikmalaya ternyata masih kerap dilakukan oleh masyarakat desa terutama mengenai peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat dengan beralaskan surat pembayaran pajak terutang tanah sebagai bukti kepemilikan tanahnya, dan bukti peralihannya dengan kwitansi pembayaran dan surat keterangan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dikeluarkan oleh kepala desa. Sehingga dengan hal ini bahwa Perlindungan hukum bagi pembeli seharusnya terjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kemudian lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat, khususnya mengenai jual beli tanah yang belum bersertipikat dan pendaftarannya supaya tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Tanah Yang Sertipikat

ABSTRACT

The implementation of the sale and purchase of land that has not been certified refers to customary law. Therefore, a study of the sale and purchase of uncertified land like this is very important to do research because it is not in accordance with the legislation. The purpose of this study is to examine the causes of the sale and purchase of land that has not been certified through the village head in the district of tasikmalaya, the legal certainty of the sale and purchase of land that has not been certified through the head of the village in the district of tasikmalaya, and legal protection for buyers of land that have not been certified.

This research uses a sociological approach. The specifications used are analytical descriptive. The data used in the form of primary data obtained by interview and secondary data obtained by literature study. Qualitative analysis was analyzed with the theory of legal certainty, the theory of legal objectives and the theory of legal protection.

The result obtained from this study are that the sale and purchase of uncertified land in tasikmalaya district is still often carried out by villege communities, especially regarding the transfer of land rights that have not been certified on the basis of a latter of payment of taxes owed on land as proof of land ownership, and proof of the transfer with a payment receipt. And a certificate that there has been a transfer of land rights through buying and selling issued by the village head. So with this, legal protection for buyers should be guaranteed certainty, order, and legal protection with the core of truth and justice. Then legal traffic in people's lives requires evidence that clearly determines the rights and obligations of a person as a legal subject in society, especially regarding the sale and purchase of land that has not been certified and its registration so that the land administration is orderly.

Keywords: Buying and Selling, Land, Certified Land

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBINGBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10

F. Kerangka Teori	20
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	33
A. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	33
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Pada Umumnya	36
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang.....	45
D. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	61
E. Konsepsi Islam tentang Jual Beli	75
BAB III PEMBAHASAN	83
A. Sebab-sebab terjadinya Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya	83
B. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya	92
C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat ..	110
BAB IV PENUTUP	116
A. Kesimpulan	116
B. Saran.....	117

DAFTAR

PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah merupakan hal penting bagi manusia untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat, tanah tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari. Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan Negara. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk pastinya kebutuhan atas tanah akan semakin bertambah karna semuanya memerlukan tanah untuk bermukim serta meneruskan kehidupannya, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali dan nilai tanah bisa meningkat tinggi. Oleh karena itu, lama kelamaan seolah-olah tanah menjadi sempit dikarenakan permintaan selalu bertambah.

Kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan dengan meningkatnya kegiatan pembangunan dimana tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal namun juga digunakan sebagai tempat untuk melakukan suatu usaha. Bagi para petani di pedesaan, tanah merupakan sumber utama penghidupan dan mata pencahariannya. Sehingga harus diperhatikan peruntukkan dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong. Dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-
sebesar kemakmuran rakyat”.



Hubungan antara manusia dengan tanah memiliki keterkaitan yang erat dimana manusia sejak lahir sampai meninggal membutuhkan tanah. Tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik karena manusia dalam memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sehingga banyak masyarakat yang berupaya untuk memiliki hak atas tanah, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak yaitu dengan melalui suatu transaksi jual beli. Dalam hal ini terjadinya Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah, jual beli merupakan ranah perdata. Sehingga jual beli merupakan perbuatan antara dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual dan pihak yang lain sebagai pembeli.

Jual beli di dalam Pasal 1457 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan : “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan

hukum yang bersifat tunai.” Jual beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.¹

Semenjak diundangkannya Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku”.²

Prinsip dari Negara Hukum yaitu adanya suatu jaminan kepastian hukum terutama di bidang pertanahan. Maka untuk memperoleh kepastian hukum tanah tersebut harus didaftarkan hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 19 dan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang termuat pada pasal 37 ayat 1. Hal ini diperkuat

¹ Harun Al–Rashid, 1996, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah (Berikut Peraturan–Peraturannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 51.

² Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal 538–539.

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“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 itu”.³

Berdasarkan aturan yang berlaku akta Pejabat Pembuat Akta Tanah didapatkan melalui Pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah, sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah.

Sebagian masyarakat ada yang memahami dan mengetahui peraturan tersebut tapi sebagian besar masyarakat ada juga tidak mengetahui adanya peraturan tersebut, pemilik tanah hanya merasa memiliki tanah berdasarkan secara turun-temurun tanpa melakukan pendaftaran tanah untuk memiliki legalitas berdasarkan sertipikat hak milik. Terhadap masalah pertanahan di Indonesia, Sertipikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tetapi masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat. Pada umumnya Tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat tersebut terdapat di wilayah Pedesaan, dimana hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Dalam prinsip-prinsip pokok yang dijadikan dasar peletakan hukum, Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan konsep pemikiran pada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Dalam beberapa hal, tentu saja menimbulkan perbedaan penerapan dengan konsep hukum yang mendasarkan konsep pemikiran

³ Ibid, hal 677.

pada Hukum Barat. Dalam hal jual beli tanah, misalnya, Hukum Adat menganut asas “terang dan tunai”. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pemimpin adat (pejabat) yang menangani masalah pertanahan (atau ketua adat) sedangkan tunai, berarti hak dari penjual kepada pembeli berlangsung secara seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual. Hal ini berbeda dengan jual beli tanah dalam konsep hukum barat. Hukum barat membagi atas dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan dan *levering*, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeli yang tunduk pada ketentuan buku II KUH Perdata Tentang Benda. Untuk objek Tanah, maka *levering* dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait.

Perbedaan praktek jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat Indonesia sejak zaman kolonial. Untuk masyarakat adat, yang tidak menganut hukum tertulis, maka peralihan hak atas tanah pun dilakukan dengan mengadopsi konsep hukum adat. Dengan demikian, Peralihan atas tanah (hak atas tanah) dalam prakteknya dilaksanakan dengan berbagai cara, diantaranya dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun dalam suatu perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermeterai) ataupun bahkan hanya berupa kwitansi saja. Dari sisi regulasi, sekalipun hukum tanah nasional mengadopsi sistem hukum adat, telah diatur secara tegas dan nyata dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli atas objek tanah harus dilakukan dihadapan

Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁵

Saat ini masih ada masyarakat Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu di wilayah Kabupaten Tasikmalaya yang memberlakukan kebiasaan yaitu Hukum Adat, yang didalamnya mengakibatkan adanya suatu hubungan antara subyek hukum (masyarakat) dengan obyek hukum (tanah) masih ada dan melekat dalam kehidupan bermasyarakat. Praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat dibawah tangan pada saat ini masih banyak dilakukan oleh masyarakat Desa. Pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan diketahui oleh Kepala Desa dan bukti kepemilikan hak atas tanahnya diperoleh dari buku C Desa, buku berbentuk daftar yang ada di kantor Desa atau dimiliki oleh Desa yang berisi tentang data detil bentuk penguasaan tanah dahulu yang ada di Desa yang bersangkutan. Didalam buku C Desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah yang hingga saat ini beberapa kalangan masyarakat ada yang masih menerapkan buku C Desa sebagai bukti hak kepemilikan

⁴ Nur Hayati Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jln. Arjuna Utara 9, Kebon Jeruk, Jakarta 1151 nhayati81@yahoo.com Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016 diakses Rabu 09 Desember 2021 pukul 04.00 WIB.

⁵ Adrian Sutaerdi, 2006, *Peralihan hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 80-82.

tanah dan sebagai bukti materil seorang warga dalam permohonan Sertipikat Tanah. Padahal Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Masyarakat Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu Kabupaten Tasikmalaya yang masih belum paham terhadap Pejabat yang berwenang dalam urusan pertanahan sehingga Transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat dibawah tangan masih digemari oleh masyarakat. Yang juga kurangnya akan pengetahuan yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Maksud dengan tunai dan seketika adalah disaat proses terjadinya transaksi jual beli dan setelah terjadinya pelunasan pembayaran maka terjadi pula perpindahan hak milik atas obyek jual beli. Jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli, Yaitu dengan Akta Jual Beli (AJB). Karena kegiatan jual beli tanah atau bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. tetapi pada saat ini masyarakat Desa di wilayah Kabupaten Tasikmalaya masih ada yang melakukan proses jual beli tanah yang belum bersertipikat dan tidak dituangkan ke dalam akta PPAT untuk bisa dilakukan pendaftaran tanah. Sedangkan hal itu dapat menimbulkan akibat hukum yaitu terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah terutama dengan pihak ketiga.

Kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah. Fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah untuk memperluas dan memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan

hak dari penjual dan pembeli. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak, maka menjadi bukti yang sempurna bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli.

Kepala Desa mempunyai peran dan juga kedudukan yang sangat penting dalam Pemerintahan Desa. Kepala Desa merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di Desa. Jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di dalam wilayah Desa diselenggarakan dan ditanggung jawab oleh Seorang Kepala Desa. Seorang Kepala Desa mempunyai ruang lingkup yang cukup luas dalam tugas dan kewajibannya. Sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Kepala Desanya, termasuk untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

Adanya ketidaksesuaian berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat maka seorang pembeli harus mendapatkan kepastian hukum atas pembelian tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa dengan dilakukannya pendaftaran hak atas tanah kepada Pejabat yang berwenang.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum mengenai jual beli tanah yang belum bersertipikat yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu di wilayah Kabupaten Tasikmalaya. Sehingga penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul: “Perlindungan

Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa Di Kabupaten Tasikmalaya”

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa masih ada pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya?
2. Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum bersertipikat?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sebab-sebab terjadinya pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum bersertipikat.

D. MANFAAT PENELITIAN

Nilai suatu penelitian dapat ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diberikan oleh penelitian tersebut, Dari penelitian yang penulis lakukan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dilihat dari segi teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis bagi akademisi berupa sumbangan dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum sekaligus pembandingan antara teori yang diterima di bangku kuliah dan praktik yang terjadi di lapangan, Khususnya bidang hukum tanah.

2. Manfaat Praktis

Dilihat dari segi Praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat dan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam rangka pelaksanaan Jual Beli tanah yang belum bersertipikat tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan Jual Beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

E. KERANGKA KONSEPTUAL

Kerangka konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang akan diteliti. Kerangka konseptual ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu / teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau kalau boleh dikatakan oleh peneliti merupakan ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Sebagaimana dari hal diatas, maka dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep:

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata, yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) yang melindungi.⁶ Sedangkan istilah hukum menurut Soedikno Mertokusumo ialah keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁷

Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain yang perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dan juga merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁸

⁶ <http://www.prasko.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum> diunduh pada 04 April 2022 pukul 05.21 WIB.

⁷ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hal 40.

⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 53.

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.⁹

Menurut Satjito Rahardjo bahwa “perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut”.¹⁰

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹¹

2. Pengertian Pelaksanaan

Pengertian pelaksanaan Menurut Westa adalah sebagai usaha usaha yang melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan sebagai melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa

⁹ Anon, perlindungan hukum, <http://repository.uin-suska.ac.id>. Diakses tanggal 18 september 2018.

¹⁰ Anon, perlindungan hukum menurut para ahli, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 07 Desember 2021, pukul 20.00 WIB.

¹¹ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal 29.

yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya.

Menurut Sondang P. Siagian mengemukakan bahwa pengertian pelaksanaan merupakan keseluruhan proses pemberian motivasi bekerja kepada para bawahan sedemikian rupa, sehingga pada akhirnya mereka mau bekerja secara ikhlas agar tercapai tujuan organisasi dengan efisien dan ekonomis.

Lembaga Administrasi Publik Republik Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik merumuskan pengertian pelaksanaan adalah upaya agar tiap pegawai atau tiap anggota organisasi berkeinginan dan berusaha mencapai tujuan yang telah di rencanakan.¹²

3. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut bahasa yaitu mutlaq al-muba>adalah yang berarti tukar menukar secara mutlak. Atau dengan ungkapan lain muqo>balah syai“ bi syai“ yang berarti tukar menukar sesuatu dengan sesuatu.¹³ Jual beli secara syariat adalah tukar menukar suatu harta dengan harta walaupun dalam tanggungan atau tukar menukar harta dengan jasa yang mubah dengan transaksi selamanya (bukan temporal) atau bukan riba dan pinjaman.

Istilah jual beli adalah salah satu kegiatan ekonomi yang mendapat tempat khusus dalam Islam. Islam juga memberikan kebebasan individu umatnya untuk menjadikan jual beli sebagai mata pencaharian. Konsep jual beli yang berorientasi

¹² http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/346/5/128520005_file5.pdf Diakses pada tanggal 21 Desember pukul 15.30 WIB.

¹³ Rozalinda, 2016, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, hal 63.

pada keuntungan menurut Islam merupakan suatu konsep yang unik. Kebebasan individu yang diberikan oleh Islam tidak sebebaskan dalam prinsip-prinsip ekonomi lainnya seperti kapitalis atau sosialis. Kebebasan ekonomi menurut Islam adalah kebebasan yang terikat. Artinya Islam tidak mengizinkan kepada individu kebebasan yang mutlak, tetapi mengikat kebebasan itu dengan batas-batas dari nilai-nilai syari'at. Islam menekankan bahwa kemerdekaan individu dalam melaksanakan kegiatan ekonomi, terikat oleh syari'at Islam. Individu dalam Islam diberikan kebebasan melakukan kegiatan ekonomi selama tidak dilarang oleh nash.¹⁴

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu "jual dan beli". Sebenarnya kata Jual dan beli mempunyai arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Dengan demikian, perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli. Maka dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum jual beli. Dari ungkapan di atas terlihat bahwa dalam perjanjian jual beli terlibat dua pihak yang saling menukar atau melakukan pertukaran.¹⁵

Sesuai dengan ketentuan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai

¹⁴ A. Januari (ed.), 2002, *Lembaga-lembaga perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 22.

¹⁵ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 128.

dengan kehendak Syara".¹⁶ Menurut pengertian Syari'at, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah). Dalam prinsip bermua'malah, jual beli tidak boleh ada pihak yang dirugikan karena pada dasarnya jual beli adalah suatu media untuk mencapai suatu keinginan yang tidak ada pihak yang dirugikan dan apabila terjadi penipuan maka hukumnya haram.

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.

Jual beli di dalam Pasal 1457 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan : "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Selanjutnya Pasal 1458 yang berbunyi "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum diserahkan maupun harganya belum di bayar".

Unsur-unsur pokok (esensial) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan

¹⁶ Ibid, hal 129.

harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebutn sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya.¹⁷

4. Pengertian Tanah Yang Belum Bersertipikat

Tanah sebagai sumber daya agraria yang banyak dimanfaatkan oleh manusia, tanah mempunyai makna dalam dimensi yang luas yang diistilahkan sebagai lahan (land), dan makna lain adalah dalam dimensi volume yang diistilahkan tetap sebagai tanah (soil).¹⁸ Agraria merupakan ruang sekaligus sumber daya alam, agraria sebagai ruang adalah kesatuan utuh dari permukaan bumi, air dan ruang angkasa. Adapun agraria sebagai sumber daya alam merupakan materi dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah. Termasuk dalam sumber daya alam agraria adalah tanah beserta kesuburan tanah di dalamnya, hutan, barang tambang, sumber air dibawah tanah, laut dan segala jenis air permukaan.¹⁹ Pengertian agraria dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, sedangkan pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²⁰ Tanah adalah

¹⁷ Nur Hayati Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jln. Arjuna Utara 9, Kebon Jeruk, Jakarta 1151 nhayati81@yahoo.com Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016 diakses Rabu 01 Desember 2021 pukul 05.45 WIB.

¹⁸ Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, hal 3.

¹⁹ Ibid, hal 5.

²⁰ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Surabaya, hal 4.

kumpulan tubuh alam yang menduduki sebagian besar daratan planet bumi, yang mampu menumbuhkan tanaman dan sebagai tempat makhluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupan.²¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertipikat tanah. Sertipikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertipikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Maksudnya bahwa walaupun kepemilikan seseorang telah dibuktikan dengan sertipikat tanah, tidak menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dilanggar terhadap terbitnya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat tanah menjadi bukti kepemilikan atau penguasaan seseorang atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA menjamin hak dari setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat. Fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat.²²

Sertipikat hak milik adalah sertipikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebut dalam sertipikat tersebut.²³ Dalam berbagai literatur didefinisikan berbagai bentuk

²¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, cetakan 1, penerbit Djambatan, Jakarta, hal 32.

²² Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2, Juni 2018, hal. 680 – 692.

²³ Ibid, hal 53.

dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalu jadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial pasal 20 UUPA. Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya.²⁴

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.²⁵

5. Kepala Desa

Kepala Desa atau sebutan lain adalah pejabat pemerintah Desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Dalam penjelasan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 46

²⁴ Ngadino, 2020, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Cetakan kedua UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hal 54.

²⁵ Soedharyo Soimin, 2004, *Status hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 1.

Tahun 2016 tentang Laporan Kepala Desa, Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam penjelasan Peraturan Daerah Kabupaten Tasikmalaya nomor 2 tahun 2017 tentang Desa, Kepala Desa adalah pejabat Pemerintah Desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga Desanya dan melaksanakan tugas dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

“Menurut Widjaja (2008:27) ”Kepala Desa yaitu penguasa tertinggi di desa dan sebagai pemimpin formal maupun informal, pemimpin yang fsetiap waktu berada di tengah-tengah rakyat yang dipimpinnya”.²⁶

6. Kabupaten Tasikmalaya

Sejarah berdirinya Kota Tasikmalaya sebagai daerah otonomi tidak terlepas dari sejarah berdirinya Kabupaten Tasikmalaya sebagai daerah kabupaten induknya. Sebelumnya, kota ini merupakan ibu kota dari Kabupaten Tasikmalaya, kemudian meningkat statusnya menjadi Kota Administratif tahun 1976, pada waktu A. Bunyamin menjabat sebagai Bupati Tasikmalaya, dan kemudian menjadi pemerintahan kota yang mandiri pada masa Pemerintahan Kabupaten Tasikmalaya dipimpin oleh bupatinya saat itu H. Suljana W.H.

Kabupaten Tasikmalaya mempunyai luas wilayah sebesar 2.708,81 km² atau 270.881 ha, secara administratif terdiri dari 39 Kecamatan, 351 Desa Tiga

²⁶ <http://digilib.unila.ac.id/5970/15/BAB%20II.pdf> Diakses pada tanggal 20 Desember 2021 pukul 15.00 WIB.

Kecamatan merupakan Kecamatan yang mempunyai wilayah pesisir dan lautan yaitu Kecamatan Cicalong, Cipatujah dan Karangnunggal, dengan panjang garis pantai 56 km. Wilayah Kabupaten Tasikmalaya memiliki ketinggian berkisar antara 0 – 2.500 meter di atas permukaan laut (dpl). Secara umum wilayah tersebut dapat dibedakan menurut ketinggiannya, yaitu : bagian Utara merupakan wilayah dataran tinggi dan bagian Selatan merupakan wilayah dataran rendah dengan ketinggian berkisar antara 0 – 100 meter dpl.²⁷

F. KERANGKA TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.²⁸ Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

²⁷ [Kabupaten Tasikmalaya - Website Resmi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat \(jabarprov.go.id\)](http://jabarprov.go.id)
Diakses pada tanggal 21 Desember 2021 pukul 15.00 WIB.

²⁸ Moh. Mahfud MD, 2008, Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsisten dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.²⁹ Dalam menjaga kepastian hukum, peran pemerintah dan pengadilan sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu. Hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Lebih parah lagi apabila Lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak memiliki daya prediktibilitas.³⁰

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 137.

³⁰ *Ibid*, hal 138.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.³¹

Gustav Radbruch menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) hal mendasar dari makna kepastian hukum:³²

- a. Bahwa hukum itu positif yaitu undang-undang.
 - b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan.
 - c. Pernyataan fakta harus dijelaskan dengan jelas sehingga kesalahan mudah dalam pemaknaan, di samping untuk dilaksanakan.
 - d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.
2. Teori Tujuan Hukum

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai

³¹ <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 01 Desember 2021, Pukul 04:55 WIB

³² Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Stuttgart, Koehler Verlag, hal 36.

dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

- a. Keadilan Hukum;
- b. Kemanfaatan Hukum;
- c. Kepastian Hukum.³³

Dengan urutan prioritas sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka sistem hukum dapat terhindar dari konflik internal. Secara historis, pada awalnya menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Namun, setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman di bawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktek-praktek yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mensahkan praktek-praktek kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di atas tujuan hukum yang lain.³⁴

Bagi Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Diwaktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubahubah ini tidak memuaskan. Meuwissen memilih kebebasan sebagai landasan dan cita hukum. Kebebasan

³³ Muhammad Erwin, 2012, Filsafat Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, hal 123.

³⁴ Ahmad Zaenal Fanani, Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim, Artikel ini pernah dimuat di Varia Peradilan No. 304 Maret 2011, hal 3.

yang dimaksud bukan kesewenangan, karena kebebasan tidak berkaitan dengan apa yang kita inginkan. Tetapi berkenaan dengan hal menginginkan apa yang kita ingini. Dengan kebebasan kita dapat menghubungkan kepastian, keadilan, persamaan dan sebagainya ketimbang mengikuti Radbruch.³⁵

3. Teori Perlindungan Hukum

Merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, berlandaskan pada Pancasila sebagai ideologi dan falsafah Negara. Dengan menggunakan konsepsi barat, sebagai kerangka berpikir dengan landasan pada pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia, adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah, bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.³⁶

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai

³⁵ Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, hal 20.

³⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, Hal 38.

atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.³⁷

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.³⁸

Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.³⁹

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :⁴⁰

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya

³⁷ Muchsin, 2003, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, hal 14.

³⁸ Satjipto Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hal 121.

³⁹ Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>. diakses pada 26 Juli 2022 Pukul 12.34 WIB.

⁴⁰ Anonim, <http://Raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum>, diakses pada tanggal 26 Juli 2022 pukul 12.39 WIB.

pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

- b. Perlindungan Hukum Represif Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

G. METODE PENELITIAN

Metode adalah cara yang berfungsi untuk mencapai tujuan. Metode merupakan suatu cara tertentu yang di dalamnya mengandung suatu teknik yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Penelitian adalah penyelidikan yang amat cerdik untuk menetapkan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Sehingga diperoleh pemecahan yang tepat terhadap masalah tersebut. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau secara tertentu; sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.

Berdasarkan pendapat tersebut di atas mengenai metode dan penelitian, Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan suatu penulisan tesis yang memenuhi syarat, maka dipergunakan metode penelitian tertentu. Oleh karena penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis,

dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti harus membuat atau menentukan metode secara tepat untuk mendapatkan hasil yang baik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang menggunakan data sekunder kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan. Untuk mencari hubungan antara alat pengumpulan data-datanya yang terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi) dan wawancara (interview). Dalam menjawab permasalahan digunakan sudut pandang hukum yaitu pembahasan didasarkan berbagai peraturan perundangan yang berlaku dan kesesuaiannya dengan kenyataan atau fenomena yang terjadi dalam lingkup masyarakat.⁴¹

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan yang terjadi pada objek penelitian yang berdasarkan pada fakta-fakta yang ada.⁴²

⁴¹ Waluyo dan Bambang, 2002, *Penelitian hukum dalam praktek*, Penerbit Sinar Grafika Pusat, Jakarta, hal 23.

⁴² Ronny S, 1992, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Liberty, hal 27.

3. Jenis dan sumber data

a. Data Primer

Data primer ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui kepala desa. Dalam penelitian ini menggunakan jenis serta sumber data primer. Data primer adalah data yang diperoleh langsung oleh peneliti di lapangan melalui responden dengan cara observasi, wawancara dan penyebaran angket. Sasaran data pada data primer yaitu data yang ditemukan langsung oleh peneliti di lapangan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan.

b. Data Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.⁴³ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu terdiri dari peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan peraturan yang akan diteliti:

⁴³ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal 65.

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
 - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 2) Sumber data sekunder, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat juga dikatakan data yang tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer yaitu:
- a) Buku-buku Literatur;
 - b) Jurnal Hukum dan Majalah Hukum;

- c) Makalah, hasil-hasil seminar, majalah dan Koran, Tesis, artikel ilmiah dan disertai;
 - d) Pendapat praktisi hukum.
- 3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu:
- a) Kamus Hukum
 - b) Kamus Bahasa Indonesia
4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu :

a. Studi Kepustakaan (field Research)

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian, Yaitu diperoleh dari menelusuri dokumen-dokumen maupun buku-buku ilmiah untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif yang sesuai dengan objek yang akan diteliti, dari literature-literatur, jurnal ilmiah, rancangan undang-undang, hasil penelitian, artikel ilmiah dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan yang diangkat oleh peneliti.

b. Studi Lapangan

Data yang diperoleh dari hasil penelitian secara langsung pada obyek penelitian adalah dengan cara:

1) Interview (wawancara)

Metode wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interview) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁴⁴ Yang menjadi responden penggalan data dalam tesis ini adalah pemilik tanah dan Kepala Desa Pasirbatang di wilayah Kabupaten Tasikmalaya.

2) Observasi

Observasi lapangan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengamati dan mempelajari kegiatan-kegiatan dan bahan-bahan serta fakta-fakta yang terjadi sehubungan dengan permasalahan yang dihadapi.

Pengamatan secara langsung pada obyek penelitian, peneliti melakukan pengamatan sikap, perilaku, dan tindakan yang dilakukan oleh obyek penelitian. Peneliti melakukan catatan-catatan penting sebagai hasil pengamatan untuk data sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

5. Metode Analisis Data

Teknik analisis data dalam suatu penelitian penting agar data yang telah terkumpul dapat dianalisis sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah yang diteliti.

⁴⁴ Lexy. J. Moleong, 1991, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal 186.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam memperoleh gambaran, dari Hasil penelitian tesis ini, maka tesis ini disusun dalam lima Bab, dimana antara Bab yang satu dengan Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, adapapun sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistimatika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : Tinjauan umum tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-undang, Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Konsepsi Islam tentang Jual Beli.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat di Tasikmalaya dan akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya.

BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah merupakan suatu hal yang menjadi kebutuhan bagi kehidupan manusia sebagai tempat untuk bermukim maupun sebagai sumber mata pencaharian.⁴⁵ Tanah dalam Bahasa Inggrisnya *Land* mempunyai arti yang berbeda-beda. Perbedaan arti ini tergantung dari aspek keilmuan dalam mengartikannya. Dalam konsep hukum, tanah tidak hanya sekedar permukaan bumi, namun mempunyai dua dimensi, yakni ruang angkasa dan di bawah tubuh bumi. Dalam konteks hukum agraria, tanah diartikan sebagai permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria.

Tanah merupakan sumberdaya alam yang terbatas. Faktor pembentuk tanah di masing-masing tempat berbeda antara satu tempat dengan tempat lainnya. Tanah merupakan sumberdaya alam yang terbatas. Faktor pembentuk tanah di masing-masing tempat berbeda antara satu tempat dengan tempat lainnya. Tanah berperan dalam media tata air (fungsi hidrologi), media perlindungan alam dan lingkungan dan media tumbuh vegetasi (pedosfer). Informasi mengenai tanah dapat digunakan dalam perencanaan tataguna lahan dan pemanfaatannya agar sesuai kebutuhan, juga

⁴⁵ Jurnal Hukum Unissula, Wirdaniati, Model Legalisasi Sertifikasi Tanah Di Perdesaan Dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan Volume 38 No. 2, Agustus, diakses pada tanggal 10 Agustus 2022, pukul 14:19 WIB.

memberikan gambaran mengenai potensi sumberdaya fisik dalam mendukung kehidupan manusia.

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi manusia, karena sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah mempunyai berbagai macam arti dalam kehidupan kita sehari-hari, oleh karena itu dalam penggunaannya maka perlu adanya batasan untuk mengetahui dalam arti apa istilah tanah itu digunakan. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.⁴⁶

Tanah adalah merupakan hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga. Barang siapa menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan. Tanah adalah sesuatu yang unik dan bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan. Tanah bukanlah merupakan sekedar tanah belaka atau kebutuhan yang turun temurun tetapi lebih dari sekedar gumpalan tanah, tambang, mineral di bawahnya, dan bangunan-bangunan yang berdiri dipermukaannya. Tanah memiliki nilai yang sangat strategis bagi kehidupan manusia. Oleh karena tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia, maka diperlukan tata Kelola mengenai pemanfaatan, penggunaan, pengelolaan tanah untuk kepentingan kesejahteraan manusia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan

⁴⁶ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 55.

manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.⁴⁷

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁸ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁹

Pengertian tanah membawa implikasi yang luas di bidang pertanahan. Menurut Herman Soesangobeng, secara filosofis hukum adat melihat tanah sebagai benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Meskipun berbeda wujud dan jatidiri, namun merupakan suatu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (macro-cosmos) dan alam kecil (micro-cosmos). Dalam itu, tanah dipahami

⁴⁷ Samun Ismaya, 2018, *Hukum Administrasi Pertanahan (Edisi 2)*, Yogyakarta, Suluh Media, hal 1.

⁴⁸ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, hal 17.

⁴⁹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal 3.

secara luas sehingga meliputi semua unsur bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh menyeluruh.⁵⁰ Di dalam buku Pengantar Ilmu Pertanian mengartikan tanah sebagai berikut “Tanah yaitu transformasi mineral dan bahan organik dipermukaan bumi sampai kedalaman tertentu, dipengaruhi bahan induk, iklim, organisme hidup (makro maupun mikro), topografi dan waktu”.⁵¹ Dapat disimpulkan dari uraian diatas bahwa tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan manusia karena mengandung banyak unsur yang baik untuk menunjang kehidupan dimasa sekarang dan masa yang akan datang.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli pada Umumnya

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dapat diartikan dalam pengertian sehari-hari merupakan suatu perbuatan di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Dalam hal jual beli dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

⁵⁰ Herman Soesangobeng, 2002, *Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pengelolaan Sumberdaya Alam*, Makalah Disajikan Seminar Nasional Pertanahan, yang diselenggarakan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Hotel Ambarrukmo, Yogyakarta, hal 12.

⁵¹ Tati Nurmala (dkk), 2012, *Pengantar Ilmu Pertanian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal 20.

Dalam BW (*burgerlijk wetboek*) jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik yang mana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.⁵²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.⁵³ Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.⁵⁴ Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Jadi, jual beli itu adalah persetujuan kehendak, antara penjual atau pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa barang

⁵² R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 1.

⁵³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta, Balai Pustaka, hal 366.

⁵⁴ Hendi Suhendi, 2014, *Fiqh Muamalah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 68-69.

yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵⁵ Jadi jual beli adalah memberikan barang atau benda yang dijual kepada pihak yang membeli, dan si pembeli memberikan berupa alat tukar yang sepadan dengan barang atau benda tersebut.

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana satu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁵⁶ Jadi jual beli merupakan pengikatan seorang pembeli kepada penjual atau sebaliknya, dengan sama-sama memberikan kesepakatan yang telah di sepakati.

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (Verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (Loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh

⁵⁵ R. Subekti, Loc. Cit.

⁵⁶ Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hal 17.

pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang⁵⁷

2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah pernyataan atau persetujuan antara dua pihak mengenai transaksi jual beli. Pihak pertama mengikatkan dirinya di hadapan hukum untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah terbukti.

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.⁵⁸

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah:

a. Sepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan

⁵⁷ R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, hal 14.

⁵⁸ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 49.

kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:⁵⁹ Bahasa yang sempurna dan tertulis, Bahasa yang sempurna secara lisan, Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan (Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya), Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya, Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdara.

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPerdara:

⁵⁹ Ibid, hal 33

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan

Selain itu dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga adanya suatu hal tertentu, Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas⁶⁰:

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan.
4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu sebab yang halal

⁶⁰ Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 69.

Syarat terakhir suatu sebab yang halal. Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.⁶¹

Jadi dari uraian diatas terdapat dua syarat yang pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerduta merupakan syarat subjektif karena merupakan syarat mengenai pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat yang ketiga dan terakhir Pasal 1320 KUHPerduta merupakan syarat objektif karena merupakan syarat mengenai objek perjanjian. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

⁶¹ Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal 20.

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:⁶²

- a. Unsur esentialia, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik
- b. Unsur naturalia, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
- c. Unsur accedentialia, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”

3. Asas-asas perjanjian jual beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:⁶³

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

⁶² R. Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian* Cet.VII, Alumni, Bandung, hal 20.

⁶³ Abdul Kadir Muhammad, *Op.cit*, hal 9.

membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:⁶⁴

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak

⁶⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal 47.

bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.⁶⁵

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-undang

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli akan terus terjadi dimanapun. Karena manusia selalu ingin memenuhi kebutuhan hidupnya, khususnya di bidang materi. Manusia termasuk makhluk yang serba ingin memiliki, semua yang dilihat dan dimiliki oleh orang lain ingin dimilikinya. Dalam usaha untuk memilikinya, ternyata tidak dapat berbuat sendiri. Ada juga benda yang bisa dimiliki setelah barter, atau setelah dipinta, boleh juga orang lain dengan kerelaannya memberikan. Di sini perlu aturan dalam memiliki sesuatu yang diinginkan, agar satu dengan yang lain terjalin keharmonisan, termasuk di dalamnya cara memiliki, yakni jual beli. Manusia berusaha menciptakan alat yang disepakati dan sah digunakan untuk jual beli. Jual beli merupakan salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah. Secara umum, jual beli merupakan suatu perbuatan dimana pihak penjual berkewajiban untuk memberikan barang yang menjadi obyek jual beli kepada pihak pembeli dengan menerima sejumlah pembayaran.

⁶⁵ J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, hal 36.

Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agrari menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya 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 belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan bahwa jual beli benda tidak bergerak dianggap telah 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.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya 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 berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).

Jual beli tanah dianggap terjadi walaupun tanah belum penyerahan atau harganya belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah. Dalam jual beli tanah hak pihak penjual sudah beralih ke pihak pembeli, namun untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa hal. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut Pengungkit *Yuridische* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dibuat oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No.27 tahun 1834.⁶⁶

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.⁶⁷ Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harga pada saat yang bersamaan secara tunai. Maka dengan harga tanahnya kepada pembeli dan pembayaran kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Setelah berlakunya UUPA, pengertiannya jual beli

⁶⁶ K.Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah, Cetakan Keempat*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.

⁶⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta, hal 333.

tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti apa yang ditegaskan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindah lah hak atas tanah itu kepada pembeli Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.⁶⁸

Menurut Soerjono Soekanto, Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang/nyata (konkrit) dan tunai (kontan). Terang/nyata berarti perbuatan atau pemindahan hak tersebut harus dilaksanakan dihadapan kepala adat (desa) yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan, tidak adanya pelanggaran hukum dan sahnya perbuatan-perbuatan pemindahan hak tersebut dan perbuatan hukum itu diketahui oleh umum. Kepala adat dalam hal ini bukan hanya sekedar bertindak sebagai saksi. Apabila tidak dilakukan maka hal itu tidak menjadi bagian ketertiban umum yang berlaku terhadap pihak ketiga dan pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah.⁶⁹

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁰

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

⁶⁸ Boedi Harsono, *ibid*, hal 333.

⁶⁹ Soerjono Soekanto, 2002, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hal 189.

⁷⁰ <https://123dok.com/document/y8go72pr-tesis-chandra-program-magister-kenotariatan-fakultas-universitas-sumatera.html> diakses pada tanggal 16 Juni 2022 Pukul 11.52 WIB.

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Calon penjual harus jelas, 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 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 orang yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap bahwa tidak pernah terjadi jual beli.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek 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 diperjual belikan 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.

b. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 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.

Uraian diatas merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Ketentuan ini mencakup kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, lantas dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli. Kemudian juga persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut dan terakhir dipenuhinya syarat tunai, terang, dan riil.

3. Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Perlu dilakukan secara hati-hati hal yang harus diperhatikan sebelum kita membeli sebidang tanah, karna akan ada banyak hal-hal yang terjadi sehingga bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah

yang terkena penertiban dan sebagainya. Yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah:

- a. 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!
- b. 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 si 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.

- c. 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.
- d. Apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa 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/ 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 di jual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertipikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam Pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).

- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah Desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat

4. Jual Beli Tanah Berdasarkan KUHPerdara

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.” Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya 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 belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁷¹ Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Perubahan ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan.⁷²

Kemudian dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), Sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdota. Pasal 1459 KUHPerdota menyebutkan, "Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu

⁷¹ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 86.

⁷² Prosiding KONFERENSI ILMIAH MAHASISWA UNISSULA (KIMU) 4 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 28 Oktober 2020. Irdhakaruni Nuranidhira dan Winanto, Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah, diakses pada tanggal 10 Agustus 2022, pukul 15:10 WIB.

belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.". Penyerahan yang dimaksud di atas, yaitu :

- a. Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci - kunci bangunan tempat barang - barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan bila barang - barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya (Pasal 612 KUHPerdara).
- b. Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya, penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya Bersama endosemen surat itu (Pasal 613 KUHPerdara).
- c. Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdara). Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan

memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpanan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan dalam hal obyek perjanjian adalah tanah, maka harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau pejabat balik nama, sebagaimana menurut *Overschrijving Ordonantie Staatsblad* 1834 Nomor 27.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa menurut hukum barat, agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda, yaitu: Perjanjian jual beli (menurut hukum perjanjian), Penyerahan yuridis (menurut hukum benda atau hukum agraria dalam hal obyek perjanjian adalah tanah). Selama kedua perbuatan hukum ini belum dilakukan, maka hak atas benda belum beralih dari penjual kepada pembeli.⁷³

5. Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat

⁷³ <http://anastasiasihombing.blogspot.com/2015/03/jual-beli-menurut-hukum.html?m=1> di akses pada hari Kamis 16 Juni 2022 pukul 14.25 WIB.

Menurut hukum adat Jual beli hak atas tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksud di dalam pasal 1457 KUHPdata, melainkan merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk dikuasai, pada saat itu pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukannya jual beli tersebut maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli dan berdasarkan hukum pembeli telah menjadi pemilik baru. Harga tanah yang di bayar bisa di anggap telah di bayar penuh.

Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat bersifat apa yang disebut “tunai”. Pembayaran harga dan penyerahan haknya di lakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harganya yang menurut kenyataannya belum dibayar di anggap sebagai utang pembeli pemilik sebelumnya, atas dasar perjanjian utang piutang yang di anggap terjadi antara pembeli dan pemilik sebelumnya setelah jual beli tanah tersebut di lakukan.

Adanya perjanjian utang piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli hak atas tanah. Berarti bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harga tanahnya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang. Dalam Hukum Adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan

perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang di setuju bersama di bayar penuh pada saat di lakukan jual-beli yang bersangkutan. Biasanya jual beli tanah itu dilakukan Kepala Adat (Desa), tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat (Desa) menanggung, bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Dengan dilakukannya dimuka kepala Adat jual beli itu menjadi “terang” bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual-beli tersebut tidak sah.

Keputusan Mahkamah Agung berpendapat bahwa : peranan Kepala Desa atau Kepala Adat pembuatan perjanjian yang menyangkut tanah menyatakan : “suatu putusan rapat Desa (rapat selapanan) tentang pengalihan tanah yang di adakan sebelum berlakunya UUPA dinyatakan tetap berlaku”. (Putusan Mahkamah Agung nomor 187/K/Sip/1975, tanggal 17 maret 1976). Umumnya dari jual-beli hak atas tanah dibutuhkan suatu AKTA, berupa pernyataan dari pihak yang menjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli. (istilah menurut hukum adat di jual lepas).

Menurut hukum adat untuk sahnya perjanjian itu disyaratkan adanya apa yang disebut “panjer”. Panjer dapat berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanahnya. Perjanjian akan jual beli itu

tidak termasuk Hukum Agraria atau Hukum Tanah, melainkan termasuk hukum perjanjian atau hukum perutusan. Jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada hukum adat maka hukum yang berlaku terhadap perjanjian itu adalah hukum adat. Jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat maka yang berlaku adalah Hukum perjanjian yang terdapat dalam KUHP perdata. Tetapi perjanjian itu bukan perjanjian jual beli yang dimaksudkan dalam pasal 1457. Jika pihak pemilik dan calon pembeli tunduk pada hukum yang berlainan, maka hukum antara golonganlah yang akan menunjukkan hukum manakah yang berlaku.

D. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) sering disebut sebagai pejabat umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, yang masing-masing bentuknya ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. PPAT tersebut hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah di wilayah kerjanya.

PPAT yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *land titles registrar*,

mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah.⁷⁴ Dalam Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu pada ketentuan umum pasal 1 angka 4 yang berkaitan dengan tanah, yaitu pada ketentuan umum pasal 1 angka 4 yang memberikan pengertian bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT dapat ditemui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam peraturan ini disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Berdasarkan pengertian ini maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah “Pejabat Umum”. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu disini diantaranya ialah untuk membuat akta. Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

⁷⁴ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT Raja Grafindo, Jakarta, hal 85.

Definisi lain dari PPAT ialah suatu Lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik. Menurut Boedi Harsono, PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agrarian nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah.⁷⁵

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP-PJPPAT) menyatakan bahwa PPAT merupakan pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP-PJPPAT) inilah yang menjadi dasar hukum para PPAT dalam menjalankan praktiknya saat ini.

Menurut pendapat Effendi Perangin bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,

⁷⁵ Samun Ismaya, Loc Cit, hal 151.

⁷⁶ Rudi Indrajaya Dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, PT Refika Aditama, Bandung, hal 14.

menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁷⁷

Dapat disimpulkan dari uraian diatas bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik yang dibatasi secara limitatif hanya delapan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Landasan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT dalam menjalankan jabatannya mempunyai dasar hukum. Yang menjadi dasar hukum PPAT antara lain⁷⁸:

- a. Undnag-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- b. Undang-Uundang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP-PJPPAT)
- e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷⁷ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet.4, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 3.

⁷⁸ Ngadino, 2020, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, CV Wahyu Prestasi, Semarang, hal 20.

3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 macam PPAT, yaitu:

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Selain PPAT umum yang telah disebutkan terlebih dahulu, ada beberapa hal yang menyebabkan suatu keadaan tertentu seperti kondisi masyarakat setempat atau jumlah PPAT belum mencukupi maka Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN). Sehingga BPN dapat menunjuk Camat maupun Kepala Desa untuk menjadi PPAT di wilayahnya, tetapi untuk seorang Camat maupun Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, dapat dilihat dari penjelasan yang diatur dalam Pasal 18 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, bahwa :

- a. Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.
- b. Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- c. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Pendidikan dan Pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Untuk menjadi PPAT umum juga tidak mudah karena dalam tugasnya yang sangat penting yaitu melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut. Jika dilihat dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan lain yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah;

- c. Para Pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT;Orang-orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria
 - d. Para Camat Kepala Wilayah sebagai PPAT Sementara.⁷⁹
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- a. Tugas PPAT

Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas seorang PPAT adalah membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak. Dan juga ada beberapa kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya seperti penyelenggaraan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli atau minuta akta-akta yang dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT memiliki beberapa tugas pokok yaitu 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

⁷⁹ Effendi Perangin, Of Cit, hal 3-4.

yang akan dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁸⁰

Mengenai tugas pokok PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa:

- 1) 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 itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e) Pembagian hak Bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, PPAT mempunyai tugas dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah manakala terjadi

⁸⁰ Rudi Indrajaya Dkk, Loc Cit hal 32.

perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berupa pemindahan hak, pembagian hak Bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Dapat disimpulkan dari uraian diatas tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah,⁸¹ membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

b. Kewenangan PPAT

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.⁸² Kewenangan secara organisasional merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik.

Kewenangan PPAT yang di dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *authory*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit*, atau

⁸¹ Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal 52.

⁸² Ibid.

gezag merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:

- 1) Pemindahan hak atas tanah;
- 2) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- 3) Pembebanan hak atas tanah; dan
- 4) Surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Selain kewenangan yang disebut dalam dalam PP-PJPPAT, bagi PPAT yang tidak merangkap sebagai Notaris diberi wewenang untuk dapat melakukan pengesahan kecocokan fotokopi identitas diri, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kartu Keluarga, dan data pendukung lain khusus untuk pembuatan akta PPAT.

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada PPAT sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut oleh pemerintah dikeluarkan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana melalui PP ini mulai diatur peran PPAT yg dirumuskan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas

tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Menteri Agraria melalui Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 10 Tahun 1961 telah menunjuk pejabat-pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961. Orang-orang dapat diangkat sebagai pejabat yaitu :

1) Pasal 3 ayat (1) PMA Nomor 10 tahun 1961 mengatakan, yang dapat diangkat sebagai pejabat yaitu :

- a) Notaris,
- b) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
- c) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat,
- d) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

2) Pasal 5 PMA Nomor 10 tahun 1961 mengatakan bahwa :

- a) Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan atau yang setingkat dengan

itu karena jabatannya menjadi Pejabat Sementara dari kecamatan itu,

- b) Ketentuan pada ayat (1) Pasal ini berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.
- c) Jika untuk kecamatan yg dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi kepala dari kecamatan itu.

5. Tanggung jawab PPAT

Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:⁸³

- a. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban. Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

⁸³ Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 18 Oktober 2019, Tanggungjawab Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kota Semarang, Sandhy Aditya Nugraha, Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum, diakses pada tanggal 10 Agustus 2022 pukul 15:00 WIB.

- 1) Teori fautes personnelles, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itulah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori Fautes de services, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebankan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung.

b. Tanggung jawab secara keperdataan.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang ngerasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (beroepsfout) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum

(onrechtmatige daad). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatige daad. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.

c. Tanggung jawab secara pidana.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik

JPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

E. Konsepsi Islam tentang Jual Beli

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak bisa dipisahkan lagi dari perdagangan atau jual beli. Jual beli telah menjadi bagian dari sejarah kehidupan manusia sejak berabad-abad yang lampau bahkan sejak sebelum masehi (SM). Jual beli dalam Islam berorientasi pada saling menguntungkan. Sedangkan riba dalam Islam dilarang (haram), karena di dalam riba ada pihak yang diuntungkan, di pihak lain dirugikan. Jual beli dengan riba pada permukaan memiliki esensi yang sama yaitu mencari keuntungan, tetapi secara substansial keduanya sangatlah berbeda. Jual beli mencari keuntungan dengan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Sementara pada riba hanya berorientasi pada keuntungan semata, persoalan ada yang merasa dirugikan tidak dipertimbangkan. Bahkan tidak ada sama sekali dalam konsep riba.

2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam

Secara bahasa, jual beli atau al-bai'u berarti muqabalatu syai'im bi syai'in Artinya adalah menukar sesuatu dengan sesuatu.⁸⁴ Jadi jual beli adalah si penjual memberikan barang yang dijualnya sedangkan si pembeli memberikan sejumlah uang yang seharga dengan barang tersebut.

⁸⁴ Wahbah az-Zuahaili, 2011, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid, V, Jakarta, Gema Insani, hal 25.

Pengertian jual beli secara syara⁸⁵ adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian, yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap. Makna jual beli menurut istilah ada beberapa definisi, salah satunya adalah definisi yang disebutkan oleh Syaikh Al-Qalyubi dalam Hasyiyah-nya bahwa jual beli yaitu akad saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk bertaqarrub kepada Allah.⁸⁵

Menurut Rachmat Syafei,⁸⁶ secara etimologi jual beli dapat di artikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Namun secara terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan jual beli tersebut di antaranya: Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan); Menurut Imam Nawawi, dalam al-majmu yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan; Menurut Ibnu Qudama, dalam kitab al-mugni, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.

⁸⁵ Ibid, hal 24.

⁸⁶ Rachmat Syafei, 2004, *Penimbunan dan Monopoli Dagang Dalam Kajian Fiqih Islam*, Jakarta, Departemen Agama- Mimbar Hukum, hal 73.

Jual beli adalah tukar menukar barang. Hal ini telah dipraktikkan oleh masyarakat prinitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar menukar barang, yaitu dengan sistem barter yang dalam terminologi fiqh disebut dengan bai'al-muqqayyadah.⁸⁷ Jadi jual beli adalah transaksi yang sejak lama dilakukan oleh masyarakat kita bahkan nenek moyang kita.

Sedangkan menurut kamus bahasa arab ba'a, yabi'un, bai'an artinya menjual,⁸⁸ artinya memperjual belikan barang. Secara bahasa, kata bai' berarti pertukaran secara mutlak. Masing-masing dari kata bai' digunakan untuk menunjuk sesuatu yang ditunjuk oleh yang lain. Dan, keduanya adalah kata-kata yang memiliki dua makna atau lebih dengan makna-makna yang saling bertentangan.⁸⁹

Jual beli adalah akad mu'awadhah, yakni akad yang dilakukan oleh dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan barang dan pihak kedua menyerahkan imbalan, baik berupa uang maupun barang. Syafi'iah dan Hanabilah mengemukakan bahwa objek jual beli bukan hanya barang (benda), tetapi juga manfaat, dengan syarat tukar-menukar berlaku selamanya, bukan untuk sementara.⁹⁰

Jual beli (al-bay') secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti, dikatakan: "Ba'a asy-syaia jika dia mengeluarkannya dari hak miliknya, dan ba'ahu jika dia membelinya dan

⁸⁷ Mardani, 2011, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bandung, PT Refika Aditama, hal 168.

⁸⁸ Mahmud Yunus, 2010, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta, PT. Mahmud Yunus Wa Dzurriyyah, hal 75.

⁸⁹ Sayyid Sabiq, 2014, *Fikih Sunnah*, Jakarta, Cakrawala Publishing, Jilid V, hal 158.

⁹⁰ Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Amzah, hal 177.

memasukkannya ke dalam hak miliknya, dan ini masuk dalam katagori nama-nama yang memiliki lawan kata jika disebut ia mengandung makna dan lawannya seperti perkataan al-qur yang berarti haid dan suci.⁹¹

Uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Jual beli antara penjual dan pembeli dimana si penjual memberikan barang yang dijualnya sedangkan si pembeli memberikan sejumlah uang yang seharga dengan barang tersebut dan menerima barang tersebut. Dapat disimpulkan juga bahwa jual beli adalah tukar menukar antara barang dengan sejumlah uang maksud untuk saling memiliki.

3. Landasan Hukum Jual Beli berdasarkan Hukum Islam

Landasan Hukum Jual beli dalam Hukum Islam yaitu dengan berdasarkan al-Qur'an, hadits dan ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara', berikut dasar hukum Jual Beli menurut:

a. Landasan berdasarkan Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah : 275

وَاحْلَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Riba merupakan perbuatan yang di larang oleh agama karena perbuatan ini dapat menyengsarakan sesama. Bahkan perbuatan riba ini adalah hal yang di haramkan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Orang-

⁹¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, Jakarta, Amzah, hal 23.

orang yang melakukan riba mengatakan bahwa riba itu sama dengan jual beli, karena itu mengapa diharamkan. Allah Subhanahu Wa Ta'ala lalu menjawab dengan tegas kepada mereka, tentang penyerupaan yang tidak sehat itu, yaitu bahwa jual beli adalah tukar menukar manfaat yang dihalalkan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Sedangkan riba adalah tambahan biaya dari hasil jerih payah orang yang berhutang atau dari dagingnya yang telah di haramkan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala.⁹²

Ayat Al-Qur'an yang lain tentang jual beli, Allah berfirman :62

رَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ دَ
 ۲۹ تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa: 29)

Riba adalah haram dan jual beli adalah halal. Jadi tidak semua akad jual beli adalah haram sebagaimana yang disangka oleh sebagian orang berdasarkan ayat ini. Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara batil yaitu tanpa ganti dan hibah, yang demikian itu adalah batil berdasarkan ijma' umat dan termasuk di dalamnya juga semua jenis akad yang rusak yang tidak boleh secara syara' baik karena ada unsur

⁹² Syaikh Muhammad Ali Ash-Shabuni, 1993, *Rawai'ul Bayan Tafsir Ayat-Ayat Hukum*, Semarang, CV. Asy Syifa, Jilid II, hal 142.

riba atau jahala (tidak diketahui), atau karena kadar ganti yang rusak seperti minuman keras, babi, dan yang lainnya dan jika yang diakadkan itu adalah harta perdagangan, maka boleh hukumnya, sebab pengecualian dalam ayat di atas adalah terputus karena harta perdagangan bukan termasuk harta yang tidak boleh dijual beliakan.⁹³

b. Landasa berdasarkan Hadist

Dalil sunah yang menunjukkan hukum jual beli di antaranya adalah hadist yang diriwayatkan oleh Rifa'ah bin Rafi' dari Rasulullah SAW, ketika di tanya tentang usaha apa yang paling utama, Beliau bersabda:⁹⁴

Pekerjaan apakah yang paling baik dan paling mulia? Melalui empat hadits shahih ini, Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam menerangkannya kepada kita.

Dari Sa'id bin Umair dari pamannya, dia berkata,

قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ أَى الْكَسْبِ أَطْيَبُ -صلى الله عليه وسلم- سئِلَ رَسُولُ اللَّهِ

Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam ditanya, "Pekerjaan apakah yang paling baik?" Beliau menjawab, "Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan semua pekerjaan yang baik." (HR. Baihaqi dan Al Hakim; shahih lighairihi).

⁹³ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, Jakarta, Amzah, hal 26-27.

⁹⁴ Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, 2008. *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam*, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 "Bulughul Maram", Pustaka Al-Hidayah, Tasikmalaya.

Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta itu adalah penyamaran dalam barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyian aib barang dari penglihatan pembeli. Adapun khianat, selain menyamarkan bentuk barang yang dijual, sifat, atau hal-hal luar ia juga menyifatkan dengan sifat yang tidak benar atau memberi tau harga dusta.

4. Rukun dan Syarat Jual Beli Berdasarkan Hukum Islam

Jual beli adalah transaksi yang telah dihalalkan oleh Allah. Di dalam akad jual beli terdapat rukun dan syarat. Rukun ialah sesuatu (kewajiban) yang tidak boleh tidak harus ada di dalam suatu akad dan tidak ada salah satunya, maka transaksi menjadi batal. Syarat adalah sesuatu yang menimbulkan adanya hukum, tidak adanya syarat menimbulkan tidak adanya hukum. Menurut hukum Jumhur ulama, rukun ulama rukun jual beli terdiri dari:

- ii. Pihak-pihak yang berakad (al-aqidani);
- iii. Adanya uang (harga) dan barang (ma'qud alaih);
- iv. Adanya kesepakatan para pihak (ijab qabul).

Adapun syarat-syarat dalam transaksi jual beli yang berkaitan dengan pihak-pihak yang berakad adalah:

- a. Para pihak (penjual dan pembeli) berakal, cakap hukum;
- b. Atas kehendak sendiri, tidak dalam keadaan dipaksa.

Syarat objek yang ditransaksikan:

- a. Barangnya suci;

- b. Dapat dimanfaatkan;
- c. Milik orang yang melakukan akad;
- d. Dapat diserahterimakan;
- e. Dapat diketahui barangnya, bukan barang fiktif.

Berkaitan dengan sighat akad (ijab dan Kabul), ada beberapa syarat yang harus dipenuhi:

- a. Ijab dan qobul harus dinyatakan oleh orang yang telah mencapai umur tamyiz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, sehingga ucapannya itu benar-benar merupakan pernyataan isi hatinya.
- b. Ijab dan qobul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
- c. Ijab dan qobul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis, apabila kedua belah pihak sama-sama hadir atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir.

Ijab dan qobul dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain:

- a. Secara lisan. Yaitu dengan menggunakan Bahasa atau perkataan yang dapat dimengerti oleh masing-masing pihak yang berakad;
- b. Tulisan. Yaitu akad yang dilakukan secara tertulis oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak yang berakad.
- c. Isyarat. Yaitu suatu akad yang dilakukan dengan Bahasa isyarat yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak yang berakad.

Setiap transaksi jual beli harus dipenuhi rukun dan syaratnya. Apabila tidak terpenuhi rukun dan syaratnya, maka jual belinya batal demi hukum, tidak sah, dan rusak.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sebab-sebab Terjadinya Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya

Tasikmalaya sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Majalengka dan Kota Tasikmalaya di utara, Samudra Hindia di selatan, Kabupaten Ciamis dan Kabupaten Pangandaran di timur, dan Kabupaten Garut di barat. Terletak di tenggara daerah Priangan, Kabupaten Tasikmalaya sejauh ini dinilai sebagai Kabupaten paling besar dan berperan penting di wilayah Priangan Timur. Sebagian besar wilayah Kabupaten ini merupakan daerah hijau, terutama pertanian dan kehutanan, sementara petani menetap sebagai mayoritas penduduk.

Sebagian besar wilayah Kabupaten Tasikmalaya merupakan daerah perbukitan, khususnya di daerah timur Kabupaten. Beberapa berupa pegunungan, seperti yang terlihat di bagian barat laut di mana pegunungan Galunggung berada. Hanya 13.05% bagian dari Kabupaten yang terletak di dataran rendah dengan ketinggian dari nol hingga 200 meter. Sementara ketinggian rata-rata dari Kabupaten ini adalah 200 hingga 500 meter. Sisanya menjulang hingga ketinggian puncak Gunung Galunggung 2,168 meter.

Kabupaten ini dilalui oleh rantai gunung berapi di Pulau Jawa, di mana daerah ini secara alami memiliki tanah yang kaya dan subur, dan memberikan kelimpahan sumber



daya air. Kabupaten Tasikmalaya juga berada rendah di rongga lereng gunung, yang memasok tangkapan curah hujan dan kawasan resapan air lebih banyak. Kelebihan tersebut didukung oleh iklim tropis hutan hujan di mana Kabupaten Tasikmalaya mendapatkan hujan deras. Suhu rata-rata harian Kabupaten Tasikmalaya bervariasi, berkisar antara 20 ° sampai 34 °C di daerah dataran rendah dan 18 ° sampai 22 °C di daerah dataran tinggi. Kabupaten Tasikmalaya meliputi area seluas 2,563.35 km persegi.⁹⁵

Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat melakukan penataan Desa yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa dengan berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Pemerintahan Desa adalah penyelenggara urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁹⁶ Pemerintahan Desa adalah Kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.⁹⁷ Hal tersebut bertujuan untuk mewujudkan efektivitas penyelenggaraan Pemerintahan Desa, mempercepat peningkatan kesejahteraan masyarakat Desa, mempercepat peningkatan pelayanan publik, meningkatkan kualitas tata kelola Pemerintahan Desa, dan meningkatkan daya saing Desa.

⁹⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Tasikmalaya#:~:text=Kabupaten%20Tasikmalaya%20meliputi%20area%20seluas%202%2C563.35%20km%20persegi, Pegunungan%20Galunggung%2C%20sepanjang%20barat%20daya%20hingga%20barat%20laut. Diakses pada hari Sabtu tanggal 25 Juni 2022 pukul 19.50 WIB.

⁹⁶ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 351.

⁹⁷ Pasal 1 angka (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Pemerintahan Desa juga merupakan salah satu yang mengatur dalam masalah transaksi tanah yang ada di daerahnya. Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun dalam konsep individualistik komunalistik religius. Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi) dan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi tiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.⁹⁸

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Desa memiliki wewenang dalam bidang pertanahan khususnya pada pendaftaran tanah, yang dimana hal tersebut diatur dalam Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat (2) dan Pasal 39 menentukan:

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 8 ayat (2)).
2. Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuat sertipikat hak milik atas tanah (Pasal 24 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (2)).
3. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) Huruf b angka 1).
4. Membuat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikta dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan. (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (2)).

⁹⁸ Miethra Tanjung, 2014, "Kedudukan Kepala Desa Mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Dalam Transaksi Jual beli Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Skripsi, Universitas Bengkulu, Bengkulu, hal 51.

Kepala Desa juga dapat menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik untuk pendaftaran tanah pertama kali, maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁹⁹ Dalam hal ini juga Kepala Desa dapat membantu masyarakatnya yang tidak mengetahui prosedur-prosedur dalam pendaftaran tanah dengan menjadi kuasa dari masyarakat tersebut agar dalam melaksanakan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan lancar. Kedudukan Kepala Desa dalam hal pemeliharaan data karena jual beli hanya dapat diminta sebagai saksi, yang artinya tidak diwajibkan Kepala Desa sebagai saksi dalam pendaftaran tanah pemeliharaan data khususnya karena jual beli.¹⁰⁰

Pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap pemeliharaan data fisik dan yuridis terhadap suatu bidang tanah tertentu. Dalam hal ini jual beli merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang masuk dalam ruang lingkup pendaftaran tanah tersebut, karena jual beli tanah mengandung suatu akibat hukum yaitu terjadinya perubahan data yuridis tentang status kepemilikan tanah bahkan data fisik.

Pendaftaran Tanah merupakan salah satu upaya dari Pemerintah yang dilaksanakan secara terus menerus untuk memberikan jaminan kepastian hukum

⁹⁹ Nuragifah, 2018, "*Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa*", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hal 51.

¹⁰⁰ Hardian Patria, 2013, "*Kedudukan Kepala Desa Dalam Pendaftaran Tanah Karena Pemindahan Hak*", Jurnal Ilmiah Hukum Administrasi Negara, Vol.1, No.1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Lampung, Lampung, hal 7.

mengenai subjek, objek dan kepastian mengenai status hak atas tanah serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bagi masyarakat berupa pemberian tanda bukti hak berupa sertipikat. Sertipikat 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.

Banyak surat-surat yang merupakan bukti kepemilikan tanah sebelum berlakunya UUPA, namun setelah berlakunya UUPA surat-surat tersebut hanya sebagai bukti penguasaan dan bukti pembayaran pajak sehingga surat-surat itu perlu untuk disertipikatkan. Dilakukannya konversi hak atas tanah atas surat-surat tersebut untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum agrarian Nasional. Karena itu merupakan salah satu tujuan diberlakukannya UUPA. Dan juga yang menjadi bukti kepemilikan yang sah di mata hukum adalah sertipikat.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu Kabupaten Tasikmalaya:

Yang Pertama, Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang terjadi di Desa Rajadatu warga yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertipikat tetapi dengan menggunakan SPPT tanah sebagai bukti hak kepemilikan tanahnya. Sedangkan, SPPT tanah bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Transaksi jual beli tanah tanpa sertipikat ini terjadi antara Ibu Lisdiana dan Bapak Engkus Dimana letak tanah tanpa sertipikat itu terletak di Kp Sindanggalih Desa

Rajadatu dengan luas tanah 130 m² yang di jual kepada Bapak Engkus. Bukti kepemilikan tanah nya beralaskan SPPT tanah an Ibu Li Sumiati milik ibu Lisdiana. Dari bukti transaksi peralihan hak atas tanah tersebut yang diberikan pembeli kepada penjual hanya dengan bukti kwitansi pembayaran tanah yang ditanda tangani oleh para pihak. Lalu dari pihak pembeli mendatangi Desa tempat kedudukan tanahnya untuk memberitahukan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah kemudian dikeluarkan surat keterangan mengetahui Kepala Desa dari Desa.

Yang Kedua, Peralihan hak atas tanah malalui Jual beli yang terjadi di Desa Pasirbatang. Peralihan hak atas tanah karna jual beli ini terjadi antara Ibu Aat dan Pak Aam. Dimana Pak Aam membeli sebagian tanah yang ada dipinggir rumahnya yang memang itu merupakan tanah Ibu Aat. Yang dimana dalam transaksi jual beli tersebut sama dengan hal nya antara Ibu Lisdiana dan Pak Engkus bukti kepemilikan tanahnya dengan SPPT dan membuat surat keterangan mengetahui Kepala Desa dari Desa.

Umumnya masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah tersebut termasuk kedalam jual beli tanah dibawah tangan karna Kepala Desa hanya membuat surat keterangan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah, hal itu yang ditindak lanjuti oleh pihak pembeli.

Alasan warga Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu di wilayah Kabupaten Tasikmalaya melakukan jual beli tanah seperti uraian di atas:

1. Karna proses nya cukup sederhana tidak seperti melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT yang terlalu banyak prosedur, sulit dan memakan waktu lama.

2. Proses peralihan hak dihadapan Kepala Desa dianggap sudah cukup kuat, Murah dari sisi biaya, Lebih cepat dan mudah pengurusanya.

Dikarenakan sebagian besar bidang-bidang tanahnya belum memiliki sertipikat dan jual beli tanah sebagian besar dilakukan hanya dihadapan Kepala Desa bukan di hadapan PPAT ataupun Camat selaku PPAT Sementara. Dari hasil wawancara dengan Kepala Desa Pasirbatang Bapak Yudi Saparila, terjadinya hal seperti itu disebabkan:

1. Karena masyarakat yang kurang memahami akan arti penting Sertipikat Hak Atas Tanah, ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah sehingga berdasarkan hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli;
2. Masyarakat takut akan adanya pemungutan biaya dari pihak Desa;
3. Masyarakat belum siap dengan biaya untuk peralihan haknya atau karna juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
4. Masyarakat beranggapan bahwa jual beli dihadapan PPAT membutuhkan biaya yang banyak, waktu yang lama dan proses berbelit-belit;

Sehingga persepsi di masyarakat yang menganggap peralihan hak atas tanah melalui jual beli cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan tidak perlu memiliki sertipikat bahkan masih ada masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah tanpa pemberitahuan kepada pihak Desa.¹⁰¹

¹⁰¹ Hasil Wawancara Pribadi dengan Kepala Desa Pasirbatang, Tanggal 25 Juni 2022.

Menurut penulis peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa salah satunya juga disebabkan oleh karena Kepala Desa belum terlalu menekan pemberian pemahaman akan adanya Peraturan Perundang-undangan Hukum Agraria yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Hal ini berakibat peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh masyarakat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat berakibat tidak terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat.

Tujuan hukum mempunyai sifat universal seperti ketertiban, ketenteraman, kedamaian, kesejahteraan dan kebahagiaan dalam tata kehidupan bermasyarakat. Dr. Wirjono Prodjodikoro. S.H mengemukakan bahwa tujuan hukum adalah mengadakan keselamatan, kebahagiaan dan tata tertib dalam masyarakat. Ia mengatakan bahwa masing-masing anggota masyarakat mempunyai kepentingan yang beraneka ragam. Wujud dan jumlah kepentingannya tergantung pada wujud dan sifat kemanusiaan yang ada di dalam tubuh para anggota masyarakat masing-masing. Dalam menjalankan fungsinya sebagai sarana pengendali dan perubahan sosial, hukum memiliki tujuan untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, damai, adil yang ditunjang dengan kepastian hukum sehingga kepentingan individu dan masyarakat dapat terlindungi.

Teori Utilitis, Menurut teori ini hukum bertujuan untuk menghasilkan kemanfaatan yang sebesar-besarnya pada manusia dalam mewujudkan kesenangan dan kebahagiaan. Penganut teori ini adalah Jeremy Bentham dalam bukunya

“Introduction to the morals and legislation”. Pendapat ini dititik beratkan pada hal-hal yang berfaedah bagi orang banyak dan bersifat umum tanpa memperhatikan aspek keadilan. Lebih menekankan pada tujuan hukum dalam memberikan kemanfaatan/faedah kepada orang terbanyak dalam masyarakat.

Teori Etis, Teori etis pertama kali dikemukakan oleh filsuf Yunani, Aristoteles, dalam karyanya *ethica* dan *Rhetorika*, yang menyatakan bahwa hukum memiliki tujuan suci memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Menurut teori ini hukum semata-mata bertujuan demi keadilan. Isi hukum ditentukan oleh keyakinan etis kita mana yang adil dan mana yang tidak. Artinya hukum menurut teori ini bertujuan mewujudkan keadilan.

Teori etis menekankan bahwa hukum semata-mata untuk mencapai keadilan, dimana hukum berisikan pada adanya keyakinan yang etis tentang apa yang adil dan tidak adil. Fokus utama dari teori ini adalah mengenai hakikat keadilan dan norma untuk berbuat secara konkret dalam keadaan tertentu.

Teori Campuran, Menurut Apeldoorn tujuan hukum adalah mengatur tata tertib dalam masyarakat secara damai dan adil. Mochtar Kusumaatmadja menjelaskan bahwa kebutuhan akan ketertiban ini adalah syarat pokok (fundamental) bagi adanya masyarakat yang teratur dan damai. Dan untuk mewujudkan kedamaian masyarakat maka harus diciptakan kondisi masyarakat yang adil dengan mengadakan perimbangan antara kepentingan satu dengan yang lain, dan setiap orang (sedapat mungkin) harus memperoleh apa yang menjadi haknya. Dengan demikian pendapat ini dikatakan sebagai jalan tengah antara teori etis dan utilitis karena

lebih menekankan pada tujuan hukum tidak hanya untuk keadilan semata, melainkan pula untuk kemanfaatan orang banyak.¹⁰²

Penulis simpulkan berdasarkan Analisa diatas bahwa tujuan hukum secara universal seperti pendapat Gustav Radbruch adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam tata kehidupan bermasyarakat. Dikaitkan dengan peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui jual beli yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pasirbatang dan Desa Rajadatu di Wilayah Kabupaten Tasikmalaya ini tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku yang dapat berakibat tidak terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat sehingga tujuan hukumnya tidak terwujud. Dimana hukum memiliki tujuan untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, damai, adil yang ditunjang dengan kepastian hukum sehingga kepentingan individu dan masyarakat dapat terlindungi.

B. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat melalui kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya

Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun dalam konsep individualistik komunalistik religius. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai bentuk unifikasi hukum tanah nasional di Indonesia, lahir pada tanggal 24 September 1960 setelah 15 tahun Republik Indonesia Merdeka. Salah satu tujuan yang hendak dicapai ialah menuju kepastian hukum hak

¹⁰² <https://www.e-jurnal.com/2013/11/teori-tujuan-hukum.html>, diakses pada tanggal 11 Agustus Pukul 05.00 Wib.

atas tanah dengan cara diselenggarakannya kegiatan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Menguasai tanah bisa melalui jual beli, jual beli tanah merupakan hal yang sudah biasa terjadi. Tetapi nampaknya masih ada beberapa masyarakat yang belum benar-benar memahami bagaimana cara atau proses pelaksanaan pengalihan hak atas tanah melalui jual beli yang benar berdasarkan peraturan yang berlaku supaya terjamin kepastian hukumnya. Keabsahan jual beli tanah berdasarkan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah harus menyertakan akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk di jual.¹⁰³ Tanah yang belum bersertipikat dalam kenyataannya dapat dilakukan pindah tangan atau dapat dilakukan jual beli. Tetapi tanah yang sudah bersertipikat lebih mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dalam status kepemilikannya dan mempunyai bukti yang sah dapat dipertanggung jawabkan oleh Pemerintah.

Pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap pemeliharaan data fisik dan yuridis

¹⁰³ J. Andy Hartanto, 2018, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal 79.

terhadap suatu bidang tanah tertentu. Dalam hal ini jual beli merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang masuk dalam ruang lingkup pendaftaran tanah tersebut, karena jual beli tanah mengandung suatu akibat hukum yaitu terjadinya perubahan data yuridis tentang status kepemilikan tanah bahkan data fisik.

Setiap perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat hukum pasti harus adanya kepastian hukum. Kepastian hukum adalah bagian dan dibutuhkan sebagai upaya menegakkan keadilan. Karena dengan kepastian hukum setiap perbuatan yang terjadi dalam kondisi yang sama akan mendapatkan sanksi. Adapun kemanfaatan dilekatkan pada hukum sebagai alat untuk mengarahkan masyarakat yang tentu saja tidak boleh melanggar keadilan. Tujuan hukum adalah kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat sebagaimana menurut Aristoteles dan Aguinus Grotius yang mengajarkan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah tujuan dari sistem hukum. Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa mempersembahkan surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* yang artinya menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan dengan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah adat yang belum didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Negara atau tanah yang belum memiliki hak tertentu. Biasanya tanah-

tanah milik negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari Kepala Desa sebagai bukti awal sebelum bersertipikat atau surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) yang merupakan Surat Keputusan Kepala KPP mengenai pajak terutang. Jual beli tanah yang belum bersertipikat sah menurut hukum dengan terpenuhinya semua persyaratan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jual beli tanah yang belum bersertipikat akan berakibat hukum berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,¹⁰⁴ terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰⁵

Jual beli hak atas tanah yang terjadi diantara warga Desa di Kabupaten Tasikmalaya, bahwa: Para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat hanya berdasarkan kwitansi pembayaran harga tanah yang bersangkutan, dimana kwitansi tersebut dipegang oleh pembeli. Bukti tersebut tidak dapat

¹⁰⁴ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, Op. Cit., hal 62.

¹⁰⁵ Andi Sufiarma, Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, <http://fiaji.blogspot.com/2010/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html>, Diakses pada tanggal 29 Juni 2022.

didaftarkan untuk pendaftaran tanah, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan harus dibuatkan akta PPAT terlebih dahulu. Sedangkan PPAT dituntut untuk lebih selektif dalam pembuatan akta dengan memastikan bahwa pembuatan akta tersebut aman dan tidak berpotensi masalah hukum di kemudian hari. Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk dilengkapi dengan:

1. Dibuatkan surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 atau surat keterangan Kepala Desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997.
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum berserifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dan pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa.
3. Surat keterangan/ Pernyataan tidak sengketa dari pemegang hak maupun Desa.

Dimana uraian diatas supaya setelah dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut bisa langsung di daftarkan oleh pihak pembeli yang memang apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli lah yang sebaiknya menanggung beban pajak pembelinya agar pendaftaran sertipikatnya dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.

Tanah merupakan objek properti yang rawan akan sengketa. Proses pembelian dan penjualannya pun tidak mudah, karena memerlukan perjanjian hitam di atas putih yang melibatkan banyak pihak. Oleh karena itu, pengetahuan tentang hukum jual beli tanah penting untuk diketahui siapapun yang berniat melakukan transaksi jual beli tanah. Setiap negara menerapkan peraturan yang berbeda terkait hukum jual beli tanah. Di Indonesia, aturan jual beli tanah mengacu pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Adrian Sutedi dalam melakukan jual beli atas tanah terdapat syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli, syarat tersebut terbagi atas dua yaitu syarat materiil dan syarat formil, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Syarat materiil

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

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongkrit/kontan/nyata/riil. Kendati demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria, yang telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Adrian Sutedi, Op. Cit, hal 78.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak untuk membuat akta jika:¹⁰⁷

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar di dalamnya tidak disampaikan sebagai berikut :
 - a. sebuah. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).
 - b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Apabila ingin melakukan jual beli tanah masyarakat harus memenuhi syarat-syarat seperti yang telah di uraikan diatas. Supaya dalam jual beli tanah yang

¹⁰⁷ Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018, Slamet Khudhori, Umar Ma'ruf, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran, diakses pada tanggal 11 Agustus 2022 pukul 05.30 WIB.

dilakukan oleh masyarakat dapat terjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut dan dapat terlaksananya tertib administrasi pertanahan.

Setelah melakukan penelitian di Desa daerah Tasikmalaya memang Jual beli hak atas tanah masih dengan kondisi tanah tersebut belum bersertipikat, hal ini kerap terjadi di masyarakat. Bukti kepemilikan tanah yang di pegang masih menggunakan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tanah, bukti tersebut memang sudah tidak relevan lagi karna pemerintah hanya mengakui satu bukti hak atas tanah yaitu sertipikat. Sehingga tidak terjamin kepastian hukum jula beli tanah nya.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah oleh masyarakat. Khususnya di Desa daerah Kabupaten Tasikmalaya, menganggap SPPT ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis kepemilikan hak atas tanah. SPPT tanah ini merupakan Surat Keputusan Kepala KPP mengenai pajak terutang. Hak milik atas tanah seperti ini merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat balik nama hak atas tanah. Namun dengan mengantongi SPPT tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi tanpa melakukan proses pendaftaran balik nama hak atas tanah.

Masyarakat masih enggan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, dengan beralasan yang beragam. Mulai dari besarnya proses untuk mengurus pendaftaran tanah, kurangnya pengetahuan/pemahaman akan pentingnya bukti kepemilikan tanah dan alasan-alasan lainnya yang memang tanah nya sudah di pecah tetapi sertipikat nya masih satu induk. 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 tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA, 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 diperjanjikan. Jual beli seperti uraian di atas apabila dilihat dari Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari pasal 19 UUPA, jual beli hak atas tanah tersebut bisa dianggap belum memiliki kekuatan hukum yang kuat, karna jual belinya tidak dibuktikan dengan akta jual beli. Karna untuk dibuatkan akta jual beli salah satunya harus ada sertipikat asli tanahnya terlebih dahulu. Sertipikat merupakan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertipikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negerilah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertipikat.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.¹⁰⁸

Didalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.¹⁰⁹ Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Bagi masyarakat Desa prosedur atau mekanisme peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT Sementara dalam hal ini camat cukup dengan melengkapi sebagai berikut:

1. Penjual dan Pembeli datang ke kantor PPAT Sementara (Camat) dengan membawa:
 - a. Setipikat Tanah
 - b. Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat
 - c. Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli

¹⁰⁸ Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 56.

¹⁰⁹ Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52).

- d. SPPT Tanah
 - e. Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa
2. Setelah persyaratan di atas lengkap kemudian dibuatkan akte jual beli oleh PPAT Sementara (Camat) yang ditanda tangani oleh masing-masing pihak dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan disahkan PPAT Sementara (Camat).
 3. Pengajuan balik nama sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang dikuasakan oleh pemilik kepada PPAT .
 4. Dalam setiap pembuatan akta jual beli Camat selaku PPAT Sementara (Camat) akan meminta Kepala Desa sebagai salah satu saksi dalam pembuatan akta.

Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka akta jual beli tanah (Akta PPAT) merupakan suatu hal yang sangat penting berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berfungsi untuk pembuktian bahwa telah terjadi pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Dan keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah dan menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak

ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga tiap orang dianggap mengetahuinya.¹¹⁰

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain yaitu dari penjual kepada pembeli dengan sejumlah pembayaran, menurut pasal 1457 KUH Perdata, pengertian jual beli yaitu, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.¹¹¹

Jual beli yang diatur dalam KUHPPerdata (BW) ini bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat penyerahan harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.¹¹²

Dalam Hukum Adat bahwa jual beli tanah bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Jual beli tanah adalah suatu perbuatan

¹¹⁰ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal 53.

¹¹¹ R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 366.

¹¹² Sudaryo Soimin, 1994, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 95.

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 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 berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).

Jual beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.¹¹³ Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Menurut Maria S. W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:¹¹⁴

- 1) Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak

¹¹³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum tanah Nasional jilid I*. Jakarta, Djambatan, hal 333.

¹¹⁴ Maria S. W Sumardjono, 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah menurut UUPA*, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, hal 11.

tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

- b. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa.
- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, Negara kita masih terdapat dualisme dalam hukum agrarian, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.¹¹⁵

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht kadaster* artinya

¹¹⁵ AP Parlindungan, Op Cit, hal 40.

yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertipikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertipikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara Negara.

Menurut penulis Peralihan hak atas tanah melalui jual beli seperti hasil dari penelitian diatas bahwa jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa memenuhi syarat hukum adat yaitu langsung, tunai dan terang. Dimana langsung yaitu transaksi dilakukan secara langsung, Tunai harga yang di sepakati telah di bayarkan secara penuh atau sebagian dan terjadi penyerahan pada saat uang dan barang sesuai yang telah disepakati, terang itu jual beli yang perbuatannya tidak dilakukan secara gelap. Sehingga surat keterangan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli/surat

pernyataan jual beli yang dikeluarkan oleh Kepala Desa sah dan mengikat secara hukum karena telah memenuhi syarat dalam jual beli dalam hukum adat.

Sehingga kekuatan hukum jual beli tanah yang didasarkan kepada surat keterangan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dikeluarkan oleh Kepala Desa adalah sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat. Namun demikian setelah pelaksanaan jual beli terjadi dengan alas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa tersebut maka pihak pembeli wajib untuk segera melakukan pengurusan pendaftaran tanah tersebut di kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, karena surat keterangan tanah yang dikeluarkan Kepala Desa bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya terutama PP No. 24 Tahun 1997 namun hanya sekedar bukti penguasaan fisik hak atas tanah oleh seseorang.

Untuk tercapainya kepastian hukum hak atas tanah yang diperoleh masyarakat terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan sosialisasi Hukum Pertanahan secara intensif dan terpadu baik terhadap perangkat Desa maupun anggota masyarakat. Pemahaman perangkat Desa terhadap hukum pertanahan juga sangat diperlukan dalam mengatasi permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, karena Kepala Desa dan perangkatnya sebagai bagian dari Aparat Pemerintah pada tingkatan yang paling bawah sehingga mempunyai peran yang sangat penting dalam ikut menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah di tengah-tengah masyarakatnya.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dibantu oleh Kepala Desa sebagai aparat Pemerintahan. Oleh sebab hal itu Kepala Desa diharapkan dapat menjadi motivator bagi warga masyarakat pemegang hak atas tanah agar mempunyai kesadaran untuk melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT dan/atau camat sebagai PPATS dan bukan dihadapan Kepala Desa. Selanjutnya Kepala Desa dapat menjadi motivator dan mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik secara sporadik maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Karena Kepala Desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan menjadi suri tauladan, berharap seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam

kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismeka dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu

produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

Analisa diatas penulis dapat simpulkan bahwa peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui jual beli dihadapan kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya belum memiliki kekuatan secara hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori kepastian hukum, karena peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dianggap sah apabila menurut Peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUPA No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya terutama PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Pasirbatang mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang terjadi antara warga Desa, beliau menjelaskan bahwa:

“Pihak pembeli tanah yang belum bersertipikat berdasarkan kwitansi pembayaran harga tanah dan surat keterangan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli dari kepala Desa yang bersangkutan tidak dapat dijamin kekuatannya hukumnya kalo tidak segera dilakukan pendaftaran tanah, karena bukti kepemilikan tanah yang berdasarkan peraturan yaitu sertipikat tanah. Kemudian, peralihan hak atas tanahnya dibuat dihadapan PPAT dan/atau camat sebagai PPATS terlebih dahulu. Apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya mau menanggung beban pajaknya dan menanggung biaya pendaftaran tanahnya demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.”

Penting juga apabila setelah dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut bisa langsung di daftarkan oleh pihak pembeli yang memang apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk dilengkapi dengan:

1. Dibuatkan surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 atau surat keterangan Kepala Desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997.
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum berserifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di

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

3. Surat keterangan/ Pernyataan tidak sengketa dari pemegang hak maupun Desa.

Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Sedangkan dalam pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹¹⁶ Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.¹¹⁷

Perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: “Setiap orang berhak

¹¹⁶ J. Andy Hartanto, 2018, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal 29-30.

¹¹⁷ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 314.

atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”¹¹⁸

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum menurut KBBI, yang dimaksud dengan hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.¹¹⁹ Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah mengenai harkat dan martabat, pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki subjek hukum menurut ketentuan hukum dari kesewenangan atau kumpulan peraturan hukum yang melindungi sesuatu hal dari hal-hal lainnya.

“Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya. Menurut Satjipto Raharjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya.” Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak.

¹¹⁸ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1)

¹¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Perlindungan” <https://kbbi.web.id/lindung>, diakses pada 22 Juli 2022 pukul 12.43 WIB.

Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.”¹²⁰

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Perlindungan Hukum Represif Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman

¹²⁰ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 53.

tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat sehingga berakibatkan sengketa pertanahan muncul. Dari permasalahan tersebut bagaimana pembuktian dan perlindungan terhadap pembeli tanah yang belum bersertipikat. Prinsip negara hukum adalah untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat,¹²¹

Uraian diatas dapat penulis analisis bahwa perlindungan bagi pembeli tanah yang belum bersertipikat yaitu Surat keterangan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala Desa. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan pendaftaran tanah, surat keterangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. melainkan para pihak harus melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu. Khususnya mengenai jual beli tanah belum bersertipikat. Oleh karna itu, untuk perbuatan hukum atas tanah dengan tanpa bukti sertipikat harus dilengkapi dengan seperti yang diuraikan diatas.

¹²¹ Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 170.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sebab masih terjadinya peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui jual beli dikarenakan masyarakat yang kurang memahami akan arti penting Sertipikat Hak Atas Tanah, ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah sehingga berdasarkan hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli; Masyarakat takut akan adanya pemungutan biaya dari pihak Desa; Masyarakat belum siap dengan biaya untuk peralihan haknya atau karna juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB); Masyarakat beranggapan bahwa jual beli dihadapan PPAT membutuhkan biaya yang banyak, waktu yang lama dan proses berbelit-belit;
2. Peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui jual beli telah memenuhi syarat hukum adat yaitu langsung, tunai dan terang. Dimana langsung yaitu transaksi dilakukan secara langsung, Tunai harga yang di sepakati telah di bayarkan secara penuh atau sebagian dan terjadi penyerahan pada saat uang dan barang sesuai yang telah disepakati, terang itu jual beli yang perbuatannya tidak dilakukan secara gelap. Sehingga surat keterangan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli/surat pernyataan jual

beli yang dikeluarkan oleh Kepala Desa sah dan mengikat secara hukum karena telah memenuhi syarat dalam jual beli dalam hukum adat.



3. Perlindungan bagi pembeli tanah yang belum bersertipikat yaitu Surat keterangan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala Desa. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan pendaftaran tanah, surat keterangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. melainkan para pihak harus melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu. Khususnya mengenai jual beli tanah belum bersertipikat.

B. SARAN

Harus diadakan pembinaan dan sosialisasi secara terpadu dengan terus menerus oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kecamatan tentang pendaftaran tanah dan juga prosedur pelaksanaan jual beli tanah terhadap masyarakat Desa begitu pula bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa.





DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist:

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah, Bandung: Diponegoro, 2014.

B. Buku:

A Janwari (ed.), 2002, *Lembaga-lembaga perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Adrian Sutaerdi, 2006, *Peralihan hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Al-Rashid Harun, 1996, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia.

Arief Sidharta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum*, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum, PT Refika Aditama, Bandung

Erwin Muhammad, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

Hadikusuma Hilman, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.

Hadi Arnowo dan Waskito, 2017, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta.

Harsono Boedi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.

-----, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

-----, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, cetakan 1, penerbit Djambatan, Jakarta.

H.S Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

- H.R Ridwan., (2006), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- J. Andy Hartanto, 2018, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Ilham Arisaputra Muhammad, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Indrajaya Rudi Dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, PT Refika Aditama, Bandung.
- J. Moleong Lexy., 1991, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Kadir Muhammad Abdul, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- K. Lubis Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta, Sinar Grafika.
- M. Hadjon Phillipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal 29.
- Mardani, 2011, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, Bandung, PT Refika Aditama.
- Marzuki Peter Mahmud, 2016, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Mertokusumo Sudikno, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty.
- Miru Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*.
- Muhammad Abdulkadir, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti.
- , 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Ali Ash-Shabuni Syaikh, 1993, *Rawai'ul Bayan Tafsir Ayat-Ayat Hukum*, Semarang, CV. Asy Syifa, Jilid II.

- Muhammad Azzam dan Abdul Aziz, 2010, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, Jakarta, Amzah.
- Ngadino, 2020, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang, Cetakan kedua UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press.
- Notoatmojo Soekidjo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Nuragifah, 2018, “*Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa*”, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Nurmala Tati (dkk), 2012, *Pengantar Ilmu Pertanian*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Patria Hardian, 2013, “*Kedudukan Kepala Desa Dalam Pendaftaran Tanah Karena Peminjaman Hak*”, Jurnal Ilmiah Hukum Administrasi Negara, Vol.1, No.1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Lampung, Lampung.
- Perangin Effendi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo.
- Projodikoro Wirjono, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Radbruch Gustav, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Stuttgart, Koehler Verlag.
- Remy Sjahdeini Sutan, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke-enam, Bandung.
- , 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti.
- Rozalinda, 2016, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers.
- R. Tjitrosudibio dan R. Subekti, 2006. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek), Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 366.
- Sabiq Sayyid, 2014, *Fikih Sunnah*, Jakarta, Cakrawala Publishing, Jilid V.

Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT Raja Grafindo, Jakarta,

-----, 1983, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana, Surabaya.

-----, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*.

-----, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Satrio J, 1993, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung.

Subekti R, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Suhendi Hendi, 2014, *Fiqh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Suryodiningrat R.M, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.

Soekanto, Soerjono, 2002, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Soesangobeng Herman, 2002, *Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pengelolaan Sumberdaya Alam*, Makalah Disajikan Seminar Nasional Pertanahan, yang diselenggarakan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Hotel Ambarrukmo, Yogyakarta.

Soimin Soedharyo, 2004, *Status hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soeroso R, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

S Ronny, 1992, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Liberty.

Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutaerdi Adrian, 2006, *Peralihan hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.

Syafei Rachmat, 2004, *Penimbunan dan Monopoli Dagang Dalam Kajian Fiqih Islam*, Jakarta, Departemen Agama- Mimbar Hukum.

Syarifin Pipin, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pustaka Setia.

Tanjung Miethra, 2014, “Kedudukan Kepala Desa Mengeluarkan Surat Keterangan Tanah Dalam Transaksi Jual beli Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Skripsi, Universitas Bengkulu, Bengkulu.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta, Balai Pustaka.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian hukum dalam praktek*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika Pusat.

Wantjik Saleh K., 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Wardi Muslich Ahmad, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, Amzah.

W Sumardjono Maria S., 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah menurut UUPA, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta.

Yunus Mahmud, 2010, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta, PT. Mahmud Yunus Wa Dzurriy

Zaenal Fanani Ahmad, *Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim*, Artikel ini pernah dimuat di *Varia Peradilan* No. 304 Maret 201.

C. Peraturan Perundang-undangan:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52)

D. Jurnal:

Nur Hayati Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jln. Arjuna Utara 9, Kebon Jeruk, Jakarta 1151 nhayati81@yahoo.com Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016.

Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2, Juni 2018.

Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Jurnal Hukum Unissula, Wirdaniati, Model Legalisasi Sertifikasi Tanah Di Perdesaan Dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan Volume 38 No. 2, Agustus,

Prosiding KONFERENSI ILMIAH MAHASISWA UNISSULA (KIMU) 4 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 28 Oktober 2020. Irdhakaruni Nuranidhira dan Winanto, Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah.

Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 18 Oktober 2019, Tanggungjawab Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kota Semarang, Sandhy Aditya Nugraha, Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum.

Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018, Slamet Khudhori, Umar Ma'ruf, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran.

E. Media Online / Internet:

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

<http://digilib.unila.ac.id/5970/15/BAB%20II.pdf>

http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/346/5/128520005_file5.pdf

[Kabupaten Tasikmalaya - Website Resmi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat \(jabarprov.go.id\)](http://jabarprov.go.id)

<http://www.prasko.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum>

Anon, perlindungan hukum, <http://repository.uin-suska.ac.id>.

Anon, perlindungan hukum menurut para ahli, [http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan hukum-menurut-para-ahli](http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli)

http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/346/5/128520005_file5.pdf

<http://digilib.unila.ac.id/5970/15/BAB%20II.pdf>

[Kabupaten Tasikmalaya - Website Resmi Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat \(jabarprov.go.id\)](http://jabarprov.go.id)

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

<https://123dok.com/document/y8go72pr-tesis-chandra-program-magister-kenotariatan-fakultas-universitas-sumatera.html>

<http://anastasiahombing.blogspot.com/2015/03/jual-beli-menurut-hukum.html?m=1>

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Tasikmalaya#:~:text=Kabupaten%20Tasikmalaya%20meliputi%20area%20seluas%202%2C563.35%20km%20persegi.,Pegunungan%20Galunggung%20C%20sepanjang%20barat%20daya%20hingga%20barat%20laut.

20area%20seluas%202%2C563.35%20km%20persegi.,Pegunungan%20Galunggung%20C%20sepanjang%20barat%20daya%20hingga%20barat%20laut.

Andi Sufiarma, Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, <http://fiaji.blogspot.com/2010/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html>,

Al-Hafidh Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, 2008. Bulughul Maram Min Adillatil Ahkaam, terj. Dani Hidayat, CD Program Versi 2.0 "Bulughul Maram", Pustaka Al-Hidayah, Tasikmalaya.

<https://www.e-jurnal.com/2013/11/teori-tujuan-hukum.html>