



## JUAL TANAH BERDASARKAN DOKUMEN SERTIFIKAT TANAH

**Ridho Harry Setiawan**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(Email: [harry.53714wan@gmail.com](mailto:harry.53714wan@gmail.com))

**Hanafi Tanawijaya**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Doktor (DR) di fakultas Hukum Trisakti )

(Email: [hanafitanawijaya@gmail.com](mailto:hanafitanawijaya@gmail.com))

### *Abstract*

*Land is one of the valuable assets whose existence can be used as long-term assets, long-term investments and can be used as assets that can be inherited properly as long as the land has legal land rights according to the applicable laws and regulations. Land is also the most basic source of human livelihood, for example, to build a place to live or to be used as a source of livelihood. This is in line with the fact that humans live and develop and carry out activities on land so that whenever humans come into contact with land, in this case humans are also accustomed to buying and selling land and doing so without having a letter. which do not have a strong legal basis so that problems occur. How is legal protection for land rights holders with land certificate documents? The research method used is normative juridical with a case approach and legislation based on analytical studies that legal protection must be obtained by all legal subjects without any differences.*

**Keywords:** *buying and selling, land registration, land certificate*

## **I. PENGANTAR**

### **A. Latar belakang**

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang keberadaannya dapat dijadikan sebagai aset jangka panjang, investasi jangka panjang dan dapat dijadikan sebagai aset yang dapat diwarisi dengan baik selama tanah tersebut memiliki hak atas tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. dan peraturan. Tanah juga merupakan sumber penghidupan manusia yang paling mendasar, misalnya untuk membangun tempat tinggal atau untuk dijadikan sumber penghidupan. Hal ini sejalan dengan kenyataan bahwa manusia hidup dan berkembang serta



melakukan aktivitas di atas tanah sehingga manusia selalu bersentuhan dengan tanah.

Hukum pertanahan nasional Indonesia mengakui hak kepemilikan atas tanah adat dan cita-cita reformasi tanah. Penerbitan undang-undang ini merupakan tindak lanjut dari amanat Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. dari orang-orang". dari rakyat.” Karena amanat pasal ini, yang kemudian mendirikan negara, maka dia berwenang “menguasai” segala bidang kehidupan di bumi, air, dan kekayaan alam yang berkaitan dengan kesejahteraan rakyat dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Secara yuridis pengertian tanah telah dibatasi melalui Pasal 4 Ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diatur bahwa terdapat berbagai hak di permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum, sehingga yang disebut hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi berhingga, dua dimensi dengan panjang dan lebar

Mengingat urgensi tanah sebagai kebutuhan bagi masyarakat, maka pemerintah membuat kebijakan pertanahan di Indonesia yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang kemudian memuat

UUPA sendiri mengenal beberapa jenis hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 Ayat 1, yaitu <sup>1</sup>:

---

<sup>14</sup> Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043)*, Pasal 16 Ayat 1.

1. Hak milik,
2. Hak Guna Usaha,
3. hak Guna Bangunan,
4. hak pakai hasil,
5. hak sewa,
6. hak pembukaan lahan,
7. hak memungut hasil hutan,
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditentukan oleh hukum dan hak sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53.

Hak-hak tersebut diakui dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang kemudian menjadi landasan hukum untuk menjamin terselenggaranya kepastian hukum dan kekuatan hukum bagi pemilik tanah. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 20, hak milik adalah hak turun temurun, yang terkuat dan terpenuh dari hak-hak lain yang kemudian hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Untuk mendukung terciptanya kepastian hukum dari jaminan hak atas tanah, diadakan kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah menurut Prof. Boedi Harsono disimpulkan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan informasi atau data tertentu mengenai tanah tertentu di daerah tertentu, mengolah, menyimpan dan menyajikannya untuk kepentingan . . . rakyat, guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pemberian barang bukti dan pemeliharaannya. Hal ini sejalan dengan apa yang tertuang dalam ketentuan umum peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997). Dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 memuat tujuan pendaftaran tanah, yaitu <sup>2</sup>:

---

<sup>2</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3696)*, Pasal 3.



- a. hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. Demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan  
Mengenai tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan informasi, artinya hasil pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dijadikan sebagai *basis data*.<sup>3</sup> bagi instansi pemerintah yang memerlukan informasi mengenai kondisi dan potensi bidang tanah yang telah bersertifikat, seperti instansi perpajakan, pemerintah daerah dan pihak lain yang berkepentingan .

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan rumusan masalah yang sesuai dengan permasalahan diatas adalah sebagai berikut :

Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dilakukan dengan pembelian yang sah dengan dokumen sertifikat tanah?

## **C. Metode penelitian**

1. Menurut Prof. Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya yang berjudul “Penelitian Hukum” menyatakan bahwa jika jenis penelitian harus dituangkan dalam suatu karya tulis, maka cukup dinyatakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum. Dengan pernyataan tersebut, jelaslah bahwa penelitian ini bersifat normatif. Hanya saja pendekatan

---

<sup>3</sup>Basis data adalah kumpulan informasi yang disusun dengan cara tertentu dan merupakan satu kesatuan yang utuh. Dengan sistem ini data yang terkumpul dalam database dapat menghasilkan informasi yang bermanfaat. <http://www.wordpress.com/2008/07/21>, pengertian database, diakses pada 17 September 2013.

dan bahan yang digunakan harus disebutkan<sup>4</sup>. Oleh karena itu, penelitian ini selanjutnya disebut sebagai penelitian hukum.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan upaya untuk menemukan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan, selama hukum ini dikatakan sebagai suatu norma, apakah telah terbentuk dan berbentuk positif (*ius constitutum* dan *ius constituendum*), selama itu pula penelitian hukum ini harus dilakukan. dihilangkan sebagai penelitian normatif.<sup>5</sup>

## II. PEMBAHASAN

Eddy Sofyan memiliki sebidang tanah seluas dua puluh ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi di desa Keciput, Kabupaten Belitung dan Pada tanggal 22 Agustus 2007 Eddy Sofyan menjual tanah tersebut kepada Jeanet te Joesoef, tanah yang dijual oleh Eddy Sofyan telah bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik. Tanah, berdasarkan sertifikat tanah ini Jeanete Joesef membeli tanah tersebut, dan Eddy Sofyan melepaskan hak kepada Jeanete Joesef dengan membuat akta pelepasan hak, setelah membeli dan melakukan pembayaran dan sertifikat tanah yang membuktikan bahwa kepemilikan tanah telah dibalik, Jeanete Joesef menguasai tanah tersebut dengan memerintahkan orang kepercayaannya yaitu Akian untuk mengelola dan merawat tanah tersebut, Akian membuka warung makan di atas tanah tersebut,

Beberapa tahun kemudian, Jeanete Joesef memberikan kuasa kepada Supri Arti Usman untuk mengajukan sertifikat peningkatan status tanah menjadi sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belitung, pengajuan pertama pada tanggal 25 September 2014, aplikasi kedua adalah

---

<sup>4</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Riset Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 56.

<sup>5</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, (Malang: Setara Press, 2020), 77.



pada 20 Oktober 2014, dan 2015 pada 5 Agustus Mereka mengajukan permohonan ketiga, dan pada tahun 2016 pada tanggal 5 April pengajuan keempat, dua bulan kemudian, Juni 2016 pengajuan kelima, tetapi kenaikan status belum diproses oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belitung.

Tanah yang dijual Eddy Sofyan sertifikat tanah tidak berubah menjadi Eddy Sofyan, nama pemilik pertama tetap Baie Keset, karena Baie Keset telah meninggal dunia maka dilakukan akta pelepasan hak dari ahli waris Baie Mat kepada Jeanete Josef, tapi yang menerima uang dari Jeanete Josef tetap eddy sofyan. Ternyata sertifikat tanah yang diperoleh APH dari ahli waris Baie Keset kepada Jeanete Josef, namun sebelumnya sertifikat tanah yang telah di APH oleh Eddy Sofyan menjadi nama mending Baie Keset, sehingga sertifikat tanah yang dibeli Jeanete Josef tersebut dua akta pelepasan hak, yaitu akta pelepasan hak nomor : 148/KEC.SIJUK/VIII/2007, 22 Agustus 2007. APH dari ahli waris Baie Keset kepada Jeanete Josef. Sedangkan akta pelepasan kedua nomor: 10/II/kec.Tp/1993, tanggal 7 Februari 1993, dari Baie Keset kepada Eddy Sofyan. Maka dari surat menyurat lama ini, Eddy Sofyan disalahgunakan untuk menguasai kembali tanah tersebut dan mencari keuntungan dengan memperdagangkannya kepada Harlinda, dan Harlinda menjual kembali sebagian tanahnya kepada Tjeuw Sudioanto.

Herlinda menguasai tanah seluas 10.000m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), dan membangun rumah permanen di atas tanah tersebut dan menjual sebagian tanahnya kepada Tjeuw Sudioanto seluas 3000m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) tanpa izin Jeanete. Josef, Teuw Sudioanto mengajukan permohonan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belitung, dan adik Ida juga menguasai tanah seluas 7000m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi) dan membangun warung makan, sehingga tanah Jeanete Josef berkurang dari 20.000m<sup>2</sup> menjadi 3.594m<sup>2</sup>, oleh karena itu Jeanete Josef melalui kuasanya yaitu Supri Arti Usman Menanyakan kepada Harlinda, Ida dan Tjeuw tentang alasan hak penguasaan tanah, Harlinda mengaku

memperoleh tanah tersebut dengan membelinya dengan Eddy Sofyan, dan menunjukkan dua sertifikat tanah, yang pertama sertifikat tanah nomor 53/KC/1990. 6 Juni 1990 dengan luas 20.594m<sup>2</sup> (dua puluh ribu lima ratus sembilan puluh empat meter persegi) dan surat kedua adalah sertifikat tanah nomor 53/KC/1990 tanggal 6 Juni 1990 dengan luas 9.284m<sup>2</sup>. (sembilan ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi). Jadi dalam transaksi ini, Eddy Sofyan tidak menyerahkan korespondensi lama kepada Jeanete Joesef.

Dalam proses beracara di Pengadilan, sebelum hakim memutus perkara, selalu didahului dengan memberikan pertimbangan hukum atas perkara yang sedang dihadapi. Pertimbangan hukum oleh hakim merupakan hal yang penting untuk diketahui agar dapat melihat hal atau fakta hukum apa saja yang terungkap dalam proses persidangan yang akan menjadi pertimbangan hukum dalam menangani suatu perkara yang kemudian dari pertimbangan hakim tersebut hakim mengambil suatu keputusan. tentang diterima atau ditolaknya suatu gugatan.

Dalam hal ini terdapat beberapa pertimbangan hukum, Menimbang bahwa Tergugat III dalam gugatannya, telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 30 Mei 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada suatu dalil yang mendalilkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige Daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, III, IV, dan melibatkan Tergugat I, II dalam proses peralihan hak berdasarkan hak yang lama. sertifikat tanah atas nama BAIE KESET sebagaimana didalilkan oleh penggugat.
- b. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil bagi penggugat, sudah sepatutnya penggugat wajib mencantumkan uraian perbuatan melawan hukum apa dan perbuatan apa saja yang telah dilakukan oleh Tergugat III. sehingga dia dianggap telah menyakitinya.



- penggugat dan oleh karenanya Tergugat III wajib tanggung renteng dengan Tergugat I, II, IV untuk mengganti kerugian Penggugat.
- c. Bahwa sebenarnya dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyebutkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, berbeda dengan Tergugat I, II, IV, dimana Penggugat dapat dengan jelas menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ketiganya terkait dengan proses pelepasan hak atas tanah

Bahwa berdasarkan posita penggugat yang mendalilkan bahwa perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses pemindahan hak berdasarkan akta lama sebagaimana didalilkan oleh penggugat yaitu atas nama BAIE KESET yang dilakukan oleh Tergugat I,II,IV, dengan keterlibatan Tergugat I dan Tergugat II, jelas terbukti tidak ada hubungan atau keterlibatan Tergugat III dalam perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II, IV, tetapi dalam petitum gugatan, Penggugat tetap menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum; bahwa karena dalil gugatan (*fundamentum petendi*) dan petitum tidak saling bertentangan,

Bahwa perlunya dalil gugatan (*fundamentum petendi*) harus sesuai dengan petitum yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Nomor: 67/K/Sip 1975. Pada tanggal 13 Mei 1975 yang ditegaskan sebagai berikut: **Bahwa karena permohonan tidak sesuai dengan dalil gugatan, permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan.** Selanjutnya pembentukan Mahkamah Agung ditegaskan kembali dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 28/k/Sip/1975 tanggal 15 November 1975.

Menurut keterangan kepala desa, dalam hal pejabat yang menerbitkan sertipikat tanah, bahwa sertipikat tanah adalah sertipikat yang menerangkan bahwa sebidang tanah memang dimiliki dan dikelola oleh pemegang sertipikat tanah, dan tanah ini sertifikat hanya bersifat



sementara sebelum dilanjutkan ke sertipikat, sedangkan kepala desa yang menerbitkan sertipikat tanah diketahui camat, kemudian sertipikat tanah berisi sertipikat, surat pernyataan, berita acara pengukuran, surat permohonan, serta peta. dan titik koordinat di lapangan, persetujuan dari pihak perbatasan yang berbatasan. Sedangkan dari segi kekuatan hukum, sertipikat tanah tidak mempunyai kekuatan hukum karena hanya bersifat sementara dan hanya menjelaskan cara pengelolaan tanah. Selain disimpan oleh pemilik sertifikat tanah, juga diarsipkan di kantor desa setempat, tetapi baru mulai sekitar tahun 2010 dan seterusnya hanya ada arsip di kantor desa. Dalam hal sertifikat tanah dapat diperjualbelikan dengan melakukan akta pelepasan hak melalui camat dan dapat melalui notaris, untuk pengurusan akta pelepasan hak tersebut harus kedua belah pihak atau melalui kuasanya masing-masing. dan dalam proses APH sendiri dimulai dari rekomendasi dari pemerintah desa setempat rekomendasi tersebut dibawa ke kecamatan setelah itu baru akan diproses dan dalam prosesnya dilakukan pengukuran ulang tanah yang ingin di beli dan menjual juga dilakukan.

Proses pembuatan sertipikat tanah sendiri dimulai dari pemohon datang ke pemerintah desa dengan membawa syarat-syarat yang telah disiapkan sebelumnya, setelah pemohon mengajukan permohonannya tinggal menunggu beberapa saat untuk pengukuran dan pengambilan koordinat di lapangan. kehadiran saksi-saksi perbatasan. Setelah proses pengukuran dan pengambilan koordinat, pemohon diminta untuk meminta tanda tangan dari berbagai pihak yaitu saksi batas, RT, KADUS. Dan pemohon membuat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, setelah melalui proses yang begitu lama dan semua prosedur telah dilalui dan yang terakhir ditandatangani oleh kepala desa sebagai pengesahan dan diakui oleh camat. Dan sertifikat tanah tidak mempunyai jangka waktu tetapi tanah tersebut harus diusahakan atau diusahakan, apabila tanah tersebut tidak diusahakan atau diusahakan maka sertifikat tanah tersebut dapat dicabut atau dibatalkan oleh pemerintah desa setempat.



Mengenai tata cara atau tata cara pelayanan administrasi pertanahan yang berkaitan dengan pembuatan akta pertanahan yaitu masyarakat yang hendak mendaftarkan tanah atau membuat akta tanah berupa akta jual beli, tukar menukar atau lainnya yang berkaitan dengan tanah, maka langkah-langkah administrasinya dimulai dari adanya surat pengantar dari desa, maka dalam pelaksanaan administrasi pertanahan di kantor kecamatan harus ada surat pengantar dari desa.

Waktu penyelesaian administrasi pertanahan yang berkaitan dengan pembuatan akta pertanahan sangat relatif dan tergantung pengelolaannya, biasanya dua bulan tetapi bisa juga lebih. Sedangkan terkait rincian biayanya tergantung luas tanah dan nilai jual beli tanah dan diserahkan pada saat penyerahan. Sedangkan syarat-syarat dalam jual beli tanah dengan dokumen sertifikat tanah hanya rekomendasi dari desa dan berita acara pengukuran ulang, serta sertifikat tanah itu sendiri, akta pelepasan hak yang dikeluarkan oleh camat diterbitkan dan akta pelepasan hak ditandatangani oleh pihak. Serta yang menjadi saksi dalam akta pelepasan hak adalah kepala desa setempat dan kepala pemerintahan kecamatan. Akta pelepasan hak sebagai bukti jual beli tanah dengan dokumen sertifikat tanah dapat didaftarkan pada badan pertanahan nasional dengan mengajukan permohonan sertifikat.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan mengenai jual beli hak atas tanah yang terjadi di Belitung, pihak yang membeli tanah hanya berdasarkan tanda terima pembayaran harga tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan untuk pendaftaran balik, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan harus dibuat dengan akta PPAT terlebih dahulu. . Pembeli harus meminta kepada penjual tanah untuk membuat akta jual beli sebagai peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Jika penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pembeli harus bersedia menanggung beban pajak pembeli sehingga dapat dilakukan pemindahan nama

sertipikat dalam rangka memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Sarana untuk memudahkan masyarakat agar jual beli tanah yang dilakukan tidak hanya dengan amanah atau melalui kuitansi, tetapi dapat melalui sarana pembuatan bukti jual beli tanah yang dilakukan dengan tangan, yaitu:

- a. Para pihak yang bersangkutan, baik penjual maupun pembeli, datang ke desa atau kantor kelurahan untuk membuat kesepakatan untuk mengukur tanah yang akan dijual dan kepala desa atau kepala desa dan perangkat desa juga hadir sebagai saksi.
- b. Setelah tanah diukur, kemudian datanya ditulis dalam buku desa khusus
- c. Setelah selesai, pembeli wajib membayar uang wajib dan sukarela
- d. Setelah pembayaran dilakukan, para saksi yang hadir dalam jual beli tanah menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis masalah yang telah dirumuskan dalam masalah.

Perlindungan hukum harus diperoleh oleh semua subjek hukum tanpa ada perbedaan. Sebagaimana tercantum dalam salah satu pasal dalam UUD 1945 yaitu pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum”.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo dapat diartikan bahwa perlindungan hukum adalah sesuatu yang melindungi subjek hukum dari hal-hal yang merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya. kepentingan-kepentingan itu.” Alokasi kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan luas dan dalamnya kekuasaan itu. Kekuasaan itu disebut hak, tetapi tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat lazim disebut hak, tetapi hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak pada seseorang.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan telah membuat dan menyatakan bahwa sesungguhnya telah terjadi perbuatan hukum antara kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, dan walaupun hanya sebatas di bawah tangan, tetapi juga merupakan alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdara khususnya dalam Pasal 1866, dimana salah satu alat buktinya adalah alat bukti tertulis, hal ini diperkuat lagi dalam Pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa salah satu alat bukti tertulis juga termasuk di bawah tangan. surat yang telah ditandatangani atau dibubuhi cap jempol oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam perjanjian.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perpindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat didaftarkan pada kantor pertanahan.

Jika suatu saat terjadi perselisihan yang menyalahkan jual beli, maka akad jual beli di bawah tangan dapat dijadikan alat bukti, meskipun kekuatan pembuktiannya lemah.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Sajipto Raharjo, jika dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli jika suatu saat timbul sengketa jual beli tanah, karena walaupun telah dibuat di bawah tangan, perjanjian jual beli telah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian akan mengikat dan menjadi hukum bagi para pihak yang gagal membuat perjanjian (*pacta sunt servanda asas*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi alat bukti, walaupun memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas, namun tidak sempurna.



Sajipto Raharjo yang berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan hak asasi manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, sehingga dalam hal ini perjanjian di bawah tangan dapat dijadikan perlindungan hukum mengenai keabsahan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Namun, jika pembeli ingin mengubah nama mengenai hak atas tanah, perjanjian pribadi tidak dapat digunakan sebagai referensi untuk didaftarkan ke kantor pertanahan. Fakta yang terjadi di lapangan, jika pembeli ingin mengalihkan nama sertifikat, maka akad jual beli di bawah tangan tidak dapat dijadikan patokan perubahan nama di kantor pertanahan.

Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, maka jual beli tanah yang dianggap sah adalah jual beli tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang membuat akta tanah atau jual beli tanah. menjual dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal ini sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam Pasal 37 angka 1 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak atas rumah susun adalah melalui jual beli, tukar menukar, hibah penghasilan dalam perseroan dan perbuatan hukum lainnya. dari pengalihan hak. Kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, masyarakat hendaknya melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang sehingga jual beli yang dilakukan sah menurut undang-undang.

Masyarakat di Kabupaten Belitung masih banyak melakukan transaksi jual beli tanah secara illegal. Yang dimaksud dengan di bawah tangan adalah perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai atau sebagian yang dilakukan dengan kesepakatan masing-masing pihak (penjual dan pembeli). Meskipun perlindungan hukum terhadap korban

kasus pertanahan telah dilaksanakan, tidak dapat dipungkiri masih banyak kasus kasus pertanahan di Indonesia.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian sertifikat bukti hak, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. UUPA menegaskan bahwa bukti kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan mencantumkan sertifikat sebagai dasar hukum tertinggi kepemilikan atas sebidang tanah tersebut. Namun dalam kehidupan sehari-hari, dalam prakteknya masih banyak tanah-tanah yang menurut legalitasnya belum memadai/belum kuat secara hukum menurut UUPA, namun dalam prakteknya masih banyak bukti kepemilikan tanah yang biasa disebut dengan sertifikat tanah (SKT).

Kekuatan Surat Keterangan Tanah (SKT) berdasarkan UUPA dan PP NO 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai bukti hak untuk mengeluarkan sertifikat.

Pendaftaran tanah sangat penting dan perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama dalam rangka pendataan dan penetapan status atau penguasaan dan penguasaan atas sebidang tanah. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6:

1. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan-kegiatan tertentu yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah ini atau Undang-undang yang bersangkutan.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Permohonan pendaftaran tanah meliputi permohonan untuk mendaftarkan hak baru, hak lama atau pengukuran untuk tujuan tertentu, yang dapat diajukan oleh pemohon sendiri atau melalui PPAT.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis merupakan proses yang relatif panjang. Terkadang dalam proses pengelolaannya muncul masalah yang tidak terduga dan dapat menghambat proses pendaftaran tanah. Pemilik tanah yang melakukan proses pendaftaran hak sendiri terkadang tidak mampu mengatasi permasalahan yang terjadi selain faktor keterbatasan pengetahuan dan dana juga menghambat kelancaran proses pendaftaran hak atas tanah. Jika hal ini dibiarkan berlarut-larut tanpa solusi, proses pendaftaran hak atas tanah bisa dihentikan, karena pemilik tanah enggan menindaklanjuti pengelolaannya. Permasalahan di atas yang juga berpengaruh masih ditemukan oleh sebagian besar masyarakat di Kabupaten tersebut. Belitung menguasai bidang tanah dengan bukti kepemilikan seperti SKT.

Penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Belitung, khususnya atas tanah yang belum bersertifikat atau tanah dengan bukti hak berupa SKT, sangat rawan konflik pertanahan. Beberapa orang yang tidak terbiasa dengan hukum juga sangat rentan terhadap penipuan. Data yang dimiliki dan digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tidak menjamin kepastian hukum. Sebab, sebagian besar barang bukti yang mereka miliki masih berupa SKT.

### **III. PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian analisis di atas. Adapun kesimpulan yang dapat penulis kemukakan adalah sebagai berikut:

Putusan perkara jual beli tanah tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pandan Nomor: 5/PDT/G.2018/PN.TDN yang belum memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak penggugat. Pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku



di Indonesia yaitu untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diperlukan bukti berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dalam hal ini, proses jual beli tanah harus dilakukan di depan saksi yang nantinya akan memberikan bukti kuat bahwa kepemilikan tanah telah beralih kepada pemilik baru. Untuk memperoleh hak atas tanah juga diperlukan persetujuan dari pemilik sebelumnya untuk mengetahui asal usul tanah tersebut.

Dalam perkara ini, Tergugat menang, dalam perkara tanah yang terletak di Dusun Kampung Baru rt006/02, Desa Keciput, Kecamatan Sijuk, Kabupaten Belitung di tingkat Pengadilan Negeri. Pengadilan memutuskan bahwa terdakwa adalah pemilik yang sah dari tanah berdasarkan bukti dan keterangan saksi, meskipun para pihak yang bersengketa belum memiliki sertifikat kecuali sertifikat tanah, para terdakwa selain memiliki sertifikat tanah juga mengelola dan mengerjakan tanah tersebut. lahan secara nyata di lapangan.

## **B. Saran**

Sebagai penutup dari keseluruhan penulisan skripsi ini, saran yang dapat penulis uraikan adalah sebagai berikut:

1. Jual beli tanah harus dilakukan berdasarkan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dan ditandatangani oleh kepala desa diikuti dengan pemeriksaan pendaftaran hak atas tanah sehingga dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah untuk memberikan jaminan yang lebih legal. kepastian dan perlindungan hukum bagi mereka yang secara fisik menguasai tanah atau yang telah menerima peralihan hak milik atas tanah dari penjual.
2. Bagi camat sebagai PPAT sementara yang paling dekat dengan masyarakat perlu diadakan penyuluhan hukum mengenai peraturan-peraturan yang berlaku untuk kepentingan masyarakat luas.



3. Agar Pemerintah Kabupaten Belitung membuat peraturan daerah/perda tentang sertifikat tanah, sehingga memiliki dasar hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Sial, MP . *Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek* . (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1.

Harsono, Boedi . *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan Jilid 1 Hukum Pertanahan Nasional* . (Jakarta : Universitas Trisakti. 2013), hal. 72.

Soekanto, Soerjono . *Pengantar Penelitian Hukum* , (Jakarta: UI.Press, 1986), hlm. 132.

Mahmud Peter Marzuki, *Riset Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 56

Saleng Abar , *UU Pertambangan* , (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 53

Sitorus Oloan dan Nomadyawati, *Hak atas Tanah dan Rumah Susun*, (Jakarta: Dasamedia Utama, 1994), hal.7.

Soepomo, R. *Sistem Hukum di Indonesia: Sebelum Perang Dunia II*, (jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1991), hlm. 131

Kurniati, Nia ” *Laporan Akhir Tim Studi Hukum Tentang Pengelolaan Tanah Negara Untuk Kesejahteraan Rakyat* ”, Laporan Tim Penilai Hukum, Januari 2012, hlm. 11.



AP Perlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*,  
(bandung: Alumni, 1986). hal.65.

\_\_\_\_\_. . . Perlindungan, Hak Pengelolaan Menurut Sistem  
UUPA, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 34.

Kartasapoetra.G, dkk, *Hukum Tanah Jaminan Sukses  
Pemanfaatan Lahan*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991), hal.7.

Iskandar Mudakir Syah, *Panduan Pengurusan Ijazah &  
Penyelesaian*

*Sengketa Tanah*, (Jakarta: Ilmu populer Bhuana, 2019). Kasus. 55.

HS Salim dan Erlies Septiana Nurbani, “ *Penerapan Teori Hukum  
dalam Skripsi dan Disertasi* ”. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017),  
hlm. 260.

Ramelan Eman dkk, “ *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen  
Pembeli*

*Rumah Susun / Strata Title / Unit Apartemen* ”. (Yogyakarta: Aswaja  
Pressindo, 2015), hlm. 43.

Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum adalah Sebuah  
Pengantar* , (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 160

## **B. Peraturan Perundang - undangan**

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun  
1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan  
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043)* , Pasal 4  
Ayat 1.



Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 Ayat 3.

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043)* , Pasal 16 Ayat 1.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3696)* , Pasal 3.

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043)* , Pasal 4 Ayat 1.

### **C. INTERNET**

Anonim. “ Pengertian Database” . <http://www.wordpress.com> , 17 September 20 21 .

Tanah (Def 1, Def 3 dan Def 5) (nd). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Online. Diakses melalui <https://kbbi.web.id/tanah>, 10 September 2020

Benar, Tanah (dan). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Online. Diakses melalui <https://kbbi.web.id/tanah>, 10 September 2020

Departemen Penerangan dan Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, Pertahanan di Era Pembangunan Indonesia,

(Jakarta: Direktorat Jenderal Penerbitan, PPG Departemen Penerangan dan Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, 1982), hal.49.

#### **D. WAWANCARA**

Penulis, Wawancara dengan Pak Marwin selaku sekretaris desa layu. Wawancara langsung. 14 Desember 2021. bertempat di kantor desa Keciput, Kecamatan Sijuk, Belitung

Penulis, Wawancara dengan Febriyansah S.STP. sebagai camat. Wawancara langsung. 14 Desember 2021. bertempat di kantor Kecamatan Sijuk, Belitung

Penulis, Wawancara dengan Bapak Heriyanto SHMH as pengacara. Wawancara langsung. 17 Desember 2021. bertempat di kantor LBH Tanjung Pandan, Kecamatan Tanjung Pandan, Belitung