

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT  
(STUDI DI DESA CELUKAN BAWANG, KECAMATAN GEROKGAK,  
KABUPATEN BULELENG)**

Oleh:

Thomas Rahanra<sup>1</sup>, I Gede Surata<sup>2</sup>, I Nyoman Surata<sup>3</sup>  
(*thomasrahanra821@gmail.com*) (*gede.surata@unipas.ac.id*)  
(*nyoman.surata@unipas.ac.id*)

**ABSTRAK :** Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pula yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia. Desa Celukan Bawang merupakan desa yang terletak di Kecamatan Gerogak Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, terkenal dengan aktivitas industrinya sedangkan fakta yang terjadi di Desa Celukan Bawang banyak warga yang belum memiliki sertipikat hak milik atas tanah, saat ini sebagian besar masyarakat memilih untuk menjual lahannya karena Nilai Jual Objek Pajak tanah di wilayah tersebut telah mengalami perubahan yang sangat signifikan oleh karena itu pentingnya pengetahuan tentang bagaimana prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan bagaimana mekanisme transaksi jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang Kecamatan gerogak Kabupaten Buleleng.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif yang dilakukan di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerogak, Kabupaten Buleleng. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumentasi dan wawancara, data yang dikumpul dianalisa secara kualitatif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Setelah melakukan penelitian di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerogak Kabupaten Buleleng dapat diambil kesimpulan antara lain: pengetahuan masyarakat terkait dengan proses penerbitan sertipikat untuk pertama kali masih sangat rendah dan mekanisme transaksi jual beli terhadap tanah yang belum memiliki sertipikat hak milik.

**Kata Kunci: Jual Beli, Hak Atas Tanah, Konversi**

## **PENDAHULUAN**

Manusia hubungannya dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat, bahkan sesuai Undang-Undang Nomor 5 tahun 1950 tentang Peraturan Dasar

---

<sup>1</sup> Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hubungan manusia dengan tanah bersifat abadi. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanent dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia. Penguasaan terhadap tanah ini dapat beralih dan juga dapat dialihkan kepemilikannya sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa, adanya perpindahan hak oleh karena terjadinya peristiwa hukum itu disebut beralih, contohnya pewarisan.

Tanah yang akan dialihkan melalui jual beli harus didaftarkan perbuatan hukum tersebut ke Kantor Pertanahan agar dapat dicatatkan ke dalam buku tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP Nomer 24 Tahun 1997), menyatakan bahwa harus dibuktikan terlebih dahulu oleh akta sebagai bukti adanya transaksi jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Selanjutnya PPAT dapat melakukan proses pembuatan akta sebagai bukti untuk dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan agar dicatatkan dan sertipikat kepemilikan atas nama penjual tersebut dapat balik nama menjadi kepemilikan dengan nama dari pembeli. Jual beli di bidang pertanahan yang sudah bersertipikat pada dasarnya tidak mengalami permasalahan dalam pelaksanaannya.

Hal ini disebabkan karena baik pemilik, status tanah, letak dan luas tanah serta batas-batasnya sudah secara lengkap tertera dalam sertipikat itu. Peralihan hak atas tanah ialah berpindah hak atas tanah melalui pemilik hak lama beralih ke pemilik hak baru. Dalam jual beli banyak ditemukan permasalahan-permasalahan salah satunya dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertipikat, jual beli ini biasanya dilakukan atas dasar saling percaya antara penjual dan pembeli atau biasa disebut jual beli dibawah tangan. Pada era modern ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting menyertipikatkan

dan mendaftarkan tanah-tanah. Pasal 19 UUPA menetapkan pemerintah harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait.

Sengketa tanah merupakan hal yang sering terjadi di Indonesia banyak kasus melibatkan tanah yang belum bersertipikat. sengketa tanah termasuk dalam kasus pertanahan yang dapat diartikan sebagai perselisihan terkait tanah antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Tentu tidak ada suatu pihak yang mau terlibat dalam permasalahan tersebut mengingat alur penyelesaian sengketa tanah cukup rumit untuk dipahami. Rujukan terkait langkah penyelesaian sengketa tanah dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pasal 5 Permen tersebut menyatakan sengketa dan konflik tanah digolongkan dalam tiga klasifikasi terdiri dari: kasus berat melibatkan banyak pihak mempunyai dimensi hukum yang kompleks dan atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

Beberapa kasus dapat saja diselesaikan secara kekeluargaan atau penyelesaian lewat Badan Pertanahan Nasional. Sengketa tanah sejatinya dapat diselesaikan secara kekeluargaan lewat jalur mediasi. Caranya, mempertemukan kedua belah pihak yang bertikai dengan didampingi pihak ketiga sebagai mediator. Tujuan dari mediasi adalah penyelesaian masalah secara musyawarah dan kekeluargaan. Keuntungan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi tidak memakan banyak waktu dan biaya, selain itu jika jalur mediasi belum efektif dalam penyelesaian sengketa tanah cara penyelesaian lain dapat ditempuh adalah mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan.

Selain itu, penyelesaian sengketa tanah lewat Kantor Pertanahan tidak begitu rumit, berikut tata cara penyelesaian sengketa tanah lewat Kantor Pertanahan yang peneliti rangkumkan dari berbagai sumber yaitu:

1. Melapor ke kantor atau Badan Pertanahan setempat. Laporan dapat disampaikan lewat loket pengaduan atau secara online. Pengaduan harus

memuat identitas pengadu dan tercantum pula uraian singkat terkait sengketa

2. Melengkapi berkas pengaduan yang terdiri dari: fotocopy identitas pengadu, fotocopy surat kuasa serta identitas menerima kuasa, utamanya apabila dikuasakan. data pendukung atau bukti terkait pengaduan.
3. Apabila pengaduan telah memenuhi syarat petugas BPN akan menerbitkan surat tanda penerima pengaduan yang akan diberikan kepada merujuk pada Pasal 6 Permen ATR BPN 21/2020 tentang penanganan sengketa dan konflik Pertanahan, yang dilakukan melalui tahapan berikut ini:
  - 1) Pengkajian kasus;
  - 2) Gelar awal;
  - 3) Penelitian;
  - 4) Eksposisi hasil penelitian;
  - 5) Rapat koordinasi;
  - 6) Gelar akhir;
  - 7) Penyelesaian kasus.

Dalam menyelesaikan konflik dengan klarifikasi kasus sedang atau ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan yang telah disebutkan di atas.

Desa celukan bawang merupakan desa yang terletak di Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang terkenal dengan aktivitas industrinya. Saat ini Desa Celukan Bawang merupakan desa yang difokuskan kegiatan industri karena lokasinya yang strategis dan juga memadai, bahkan aksesibilitasnya mudah dijangkau karena letaknya berada diwilayah pesisir Celukan Bawang. Saat ini banyak terdapat kegiatan industri yang besar dan membutuhkan lahan yang luas seperti Pelabuhan Angkutan Barang, Pabrik Semen Tonasa, Pabrik Semen Holcim, Gudang Kayu bahkan PLTU juga dibangun di desa tersebut. Kegiatan industri tersebut akan membutuhkan lahan yang luas untuk mendukung kegiatan industrinya. Namun di samping itu, akan bertentangan terhadap lahan permukiman yang sudah ada sejak dahulu.

Saat ini di Desa Celukan Bawang sudah dibangun dan sudah beroperasi PLTU (Pembangkit Listrik Tenaga Uap) tepatnya di Banjar Dinas Pungkukan. Pembangunan PLTU tersebut membutuhkan lahan yang luas, bahkan sampai berhektar-hektar. Untuk memenuhi hal tersebut pihak PLTU harus membeli lahan-lahan permukiman warga yang akan dijadikan sebagai tempat untuk mendirikan PLTU, sedangkan fakta yang terjadi di Desa Celukan Bawang banyak warga yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanahnya. Tentunya hal tersebut akan berpengaruh pada permukiman warga yang sejak dahulu sudah bertempat tinggal di sana. Ada sebagian warga yang sepakat terhadap penjualan lahan tersebut, bahkan ada yang memilih untuk menetap, namun saat ini sebagian besar masyarakat memilih untuk menjual lahannya karena Nilai Jual Objek Pajak tanah di wilayah tersebut telah mengalami perubahan yang sangat signifikan yang berakibat warga tidak mampu membayar pajak karena penghasilan warga terpergantung pada hasil-hasil pertanian dan nelayan sehingga mayoritas warga memilih menjual lahan tersebut terhadap investor. Banyak warga di wilayah tersebut belum memahami bagaimana proses penerbitan sertifikat Hak Milik tanah. Desa ini memiliki rata-rata ketinggian 50 derajat dari permukaan laut. Celukan Bawang adalah desa pesisir pantai yang berupa celuk sehingga sangat potensial dijadikan pelabuhan laut di Kabupaten Buleleng. di ujung pantai celukan bawang terdapat momen perjuangan dari Kapten Wiroka, luas daerah teritorial 4,56 km dengan jumlah penduduk 4.212 jiwa dengan kepadatan penduduk 923 jiwa per km<sup>2</sup>, jumlah RT 3 dusun/banjar jumlah RW 1 desa adat jumlah KK 1670. Desa ini menjadi lokasi pembangkit listrik tenaga uap (PLTU) dengan bahan bakar batubara, PLTU bertenaga 3 x 142 megawatt ini mampu memenuhi kebutuhan akan daya listrik di Pulau Bali. dibangun oleh PT. General Energi Bali (GEB) yang menggandeng dua perusahaan dari Cina yaitu, *Cina Huadian engineering Corporation. LTD* dan *Cina Huadian Development*. Selain itu, di desa ini terdapat perusahaan kayu yakni PT. Wahyu Karya yang memproduksi olahan kayu asli Kalimantan dan pabrik produksi tripleks, pengantongan semen milik PT. Semen Tonasa yang terletak di ujung barat desa dan gudang semen Holcim, Tiga Roda juga terdapat pelabuhan bongkar muat atau Pelabuhan rakyat.

Mata pencaharian utama penduduk desa celukan bawang ada nelayan, peternak, petani tanah hujan dan buruh. Suku yang mendiami desa ini berasal dari berbagai daerah di nusantara diantaranya mayoritas Bugis Sulawesi, Sasak Lombok, Madura, Jawa dan Bali.

Dari penjelasan Kepala Desa Celukan Bawang bahwa dari luas desa tersebut dan jumlah warga, lebih banyak warga yang tidak memiliki sertipikat hak milik atas tanah dibandingkan dengan yang sudah memiliki hak milik sertipikat atas tanah. Ada warga desa yang memang sudah menjadi kebiasaan semenjak turun temurun melakukan transaksi jual beli tanah milik yang belum bersertipikat namun biasanya hal itu dilakukan oleh keluarga atau orang yang masih berhubungan family dengan pembeli dan penjual dalam jumlah yang kecil dan peruntukannya kebanyakan untuk tempat pemukiman atau untuk dibangun rumah tinggal bagi keluarganya. Adanya perkembangan modern sekarang ini dengan adanya beberapa industri besar yang masuk di wilayah Desa Celukan Bawang juga mengakibatkan kebutuhan untuk lahan industri maka masyarakat cenderung menjual lahan dalam skala besar kepada investor, ada beberapa yang menjual dalam kondisi sudah bersertipikat namun ada juga yang menjual lahan tersebut dalam kondisi belum bersertipikat. Berdasarkan dari uraian tersebut, maka Peneliti tertarik untuk memilih judul “Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang belum Bersertipikat (Studi di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng)”

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?
2. Bagaimana mekanisme transaksi jual beli Hak Milik Atas Tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerokgak kabupaten Buleleng?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini meneliti tentang pelaksanaan akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan/melukiskan pelaksanaan norma hukum mengenai akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng. Penelitian ini dilakukan di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, di samping untuk memudahkan pencarian data, yang paling penting adalah relevansinya dengan permasalahan yang diteliti.

Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dan digunakan dalam penelitian ini berupa:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat (hukum positif) terutama berupa peraturan perundang-undangan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Dalam hal ini yang digunakan adalah pendapat ahli hukum yang tertuang dalam karangan ilmiah terutama dalam bentuk buku.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus dan Kamus Hukum.

Sumber data lapangan merupakan sumber dari data primer. Data primer yang dimaksudkan adalah data yang terjadi atau ada di lapangan secara nyata mengenai akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng.

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, maka setidaknya sumber datanya ada dua jenis sebagaimana telah diuraikan di depan, dan dengan demikian teknik pengumpulan datanya juga minimal ada dua. Pelaksanaan penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti:

- a. Teknik studi dokumentasi/studi kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, bahan pustaka yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Teknik wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris.

Teknik wawancara yang dipilih dan digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, dengan informan dari Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menyusun data secara teratur dan sistematis untuk memudahkan analisis. Pengolahan data ini disebut juga klasifikasi data. Klasifikasi data yaitu melakukan penggolongan terhadap data yang telah dikumpulkan berdasarkan kelas-kelas dari gejala yang sama atau dianggap sama.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis. Metode kualitatif yang dimaksud adalah: “Meneliti obyek penelitian dalam situasinya yang nyata/alamiah/riil (*natural setting*). Fenomena yang diteliti di lapangan adalah fakta, maka terhadap fenomena yang dikaji, tidak dilakukan tindakan-tindakan tertentu yang dapat mempengaruhi apa yang terjadi di lapangan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.**

Hasil dari wawancara Bersama Notaris Lazarus Birehina pada tanggal 7 Februari 2024 menjelaskan proses pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali atau melalui konversi notaris diuraikan sebagai berikut:

Pemohon mengisi formulir-formulir yang telah disediakan Kantor Pertanahan untuk permohonan pendaftaran pertama kali melalui konversi, pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain:

- 1) Berupa identitas diri atau kartu tanda penduduk (KTP) asli dan foto copy KTP dan KK yang dilegalisir sesuai aslinya,
- 2) Identitas tanah berupa verponding indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau foto copy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh kepala desa.
- 3) SPPT PBB tahun berjalan.

Setelah berkas permohonan diterima oleh petugas loket dan diperiksa serta lengkap sesuai Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010, maka berkas dientri untuk cetak surat perintah setor untuk pembayaran di loket keuangan. Dari Loket II pemohon akan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan Badan pertanahan Nasional. Setelah pemohon membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Pemohon mendapat bukti pembayaran lalu pemohon dapat menunggu terbitnya sertipikat hak milik tanah dalam tempo sekurang-kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan.

Pasal 25 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan: “Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis”, selanjutnya pihak Kantor Pertanahan melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak Kantor Pertanahan tidak akan mengeluarkan sertipikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan, jika tidak ada penyelesaian secara musyawarah Kepala Kantor Pertanahan atau Panitia A memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang

mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke pengadilan, sesuai dengan Pasal 27 ayat 3 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan”.

Jual beli hak milik atas tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik di masyarakat, ada yang melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli, bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya atau yang sering dikenal di masyarakat jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya, ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan ada pula lewat jalur pintas pertikaian bahkan pertumpahan darah. Terkait data warga Desa Celukan Bawang yang telah memiliki sertifikat dan belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah keterangan dari kepala desa menyatakan bahwa belum memiliki angka terkait dengan hal tersebut namun dari penjelasan Kepala Desa Celukan Bawang bahwa dari luas desa tersebut dan jumlah warga, lebih banyak warga yang tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah dibandingkan dengan yang sudah memiliki hak milik sertifikat atas tanah. Di wilayah Desa Celukan Bawang tersebut sangat rawan terjadi konflik permasalahan tanah akibat dari pertumbuhan industri yang mengakibatkan harga jual tanah meningkat, di kesempatan yang sama beliau menyampaikan agar aspirasi ini dapat disampaikan oleh pihak yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Ada warga desa yang memang sudah menjadi kebiasaan semenjak turun temurun melakukan transaksi jual beli tanah milik yang belum bersertifikat namun biasanya hal itu dilakukan oleh keluarga atau orang yang masih berhubungan famili dengan pembeli dan

penjual dalam jumlah yang kecil dan peruntukannya kebanyakan untuk tempat pemukiman atau untuk dibangun rumah tinggal bagi keluarganya.

Selama melakukan proses transaksi jual beli lahan tidak ada kendala yang berarti, seluruh proses berjalan dengan lancar dan aman. Dari wawancara dapat dinyatakan bahwa praktik jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang saat ini masih terjadi, untuk sistem jual beli dan tanah tanpa sertipikat tersebut menggunakan surat jual beli yang disetujui oleh Kepala Desa dan diketahui oleh saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang diperjualbelikan.

Berikut ini adalah proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah untuk pertama kali melalui konversi Notaris di Kantor Pertanahan kabupaten Buleleng sebagai berikut:

Pemohon menyerahkan surat-surat/dokumen yang diperlukan yaitu :

- 1) Salinan KTP,
- 2) SPPT,
- 3) Surat keterangan kematian,
- 4) Silsilah,
- 5) Surat pernyataan pembagian waris,
- 6) Surat pernyataan penguasaan fisik,
- 7) Surat keterangan waris,
- 8) Surat pernyataan hak milik,
- 9) Surat pernyataan pengajuan pengukuran,
- 10) Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah,
- 11) Melunasi biaya permohonan hak atas tanah.

Setelah semua surat-surat tersebut dibuat dan dilengkapi barulah diterbitkan sertipikat hak milik atas tanah, atas nama pemohon.

## **2. Mekanisme Transaksi Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng**

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, hal itu dilakukan di hadapan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selain UUPA, diatur juga dalam PP No. 24 Tahun 1997. Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, yang di dalamnya terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara, dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa. Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertipikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Namun, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses penerbitan sertipikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Perikatan Jual Beli Perjanjian Jual Beli, yang mana pada praktiknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari notaris/PPAT, yang dalam hal ini Perjanjian Jual Beli ini merupakan perjanjian pendahuluan.

Penting untuk diketahui bahwa Perjanjian Jual Beli adalah istilah yang umum dikenal dalam proses jual beli tanah atau rumah. Perjanjian Jual Beli tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah Perjanjian Jual Beli, salah satunya yaitu PP 14/2016 dan aturan perubahannya. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa sistem Perjanjian Jual Beli adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Selanjutnya, dalam peraturan yang sama didefinisikan juga bahwa Perjanjian Jual Beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun, yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris. Mengacu kepada ketentuan Perjanjian Jual Beli yang terkandung dalam pasal di atas, secara umum dapat dipahami bahwa Perjanjian Jual Beli adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah dan rumah.

Tujuan dari Perjanjian Jual Beli adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan dirinya akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Perjanjian Jual Beli biasanya digunakan karena tanah yang akan menjadi objek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses penerbitan/pemecahan sertifikat, dan lain-lain. Perjanjian Jual Beli bukan sebuah keharusan, tetapi dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki Perjanjian Jual Beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli. Meskipun pada prinsipnya Perjanjian Jual Beli adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, tetapi jika mengacu kepada Lampiran SEMA 4/2016,

peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Dengan demikian, salah satu jika persyaratan tersebut terpenuhi, Perjanjian Jual Beli juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah. Dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, Perjanjian Jual Beli tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

perjanjian jual beli di bawah tangan dengan menyepakati hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah yang dijualbelikan adalah :
  - a. Tanah yang dijual belikan adalah tanah pertanian dalam kurung tegalan belum bersertipikat, seluas kurang lebih 1.400 M<sup>2</sup> terletak di desa Celukan Bawang Kecamatan Gerogak Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, satu dan lainnya berdasarkan surat pemberitahuan pajak terutang PBB dengan nomor objek pajak atau (NJOP 5108.010.003.008. 002000 tercantum atas nama Kaderi).
  - b. Sebidang tanah pertanian dalam kurung tegalan belum bersertifikat, seluas kurang lebih 8.400 M<sup>2</sup>. terletak di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerogak, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, satu dan lainnya berdasarkan surat pemberitahuan pajak terutang PBB dengan nomor objek pajak (NJOP: 51. 08. 0 1 0. 003.008 - 0019. 0. tercantum atas nama Kaderi).
  - c. Sebidang tanah pertanian dalam kurung tegalan belum bersertifikat seluas kurang lebih 10.300 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerogak, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, satu dan lainnya berdasarkan surat pemberitahuan pajak terutang PBB dengan nomor objek pajak (NJOP 51.08.010.03.08 - 0017.0 tercantum atas nama Kaderi).

Bahwa atas ketiga bidang tanah tersebut masih harus dilakukan penggabungan SPPT, PBB menjadi satu bidang selanjutnya diajukan

permohonan konversi hak (peserta setelah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). Berikut segala sesuatu yang tumbuh berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut yang menurut ketentuan undang-undang dianggap sebagai benda tetap.

2. Harga yang disepakati adalah:

Harga yang disepakati yang diperjualbelikan tersebut ditetapkan/sepakati sebesar Rp 65 juta dalam kurung 65 juta per are. Harga tersebut merupakan harga yang pasti dan tidak akan mengalami perubahan dengan alasan apapun. Selanjutnya oleh karena atas bidang tanah tersebut masih harus di ajukan permohonan konversi (sertipikat dan dilakukan pengukuran terlebih dahulu oleh pihak yang berwenang untuk mengetahui luas yang pasti sehingga apabila terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli maka kedua belah pihak telah saling setuju untuk menghitung jumlah keseluruhan harga berdasarkan luas tanah sesuai keadaan saat ini).

3. Tata cara pembayaran adalah:

a. Tata cara pembayaran dari jumlah harga tersebut telah disanggupi oleh pihak kedua untuk membayar kepada pihak pertama dengan tahapan sebagai berikut:

- 1) Tahap pertama sebagai tanda jadi sebesar 10 juta rupiah telah dibayarkan dengan tunai oleh pihak kedua kepada dan telah diterima oleh pihak pertama pada hari ini, untuk itu perjanjian ini oleh para pihak dianggap sebagai tanda terimanya yang sah dan sempurna.
- 2) Tahap kedua sebesar Rp.1.371 500.000, akan dibayarkan selambat-lambatnya setelah proses konversi atas tanah tersebut dilakukan sidang oleh panitia A dan instansi yang berwenang setempat.
- 3) Tahap ketiga sebesar RP.1.371.500.00, akan dibayarkan selambat-lambatnya setelah hasil penelitian data yuridis dan

penetapan batas serta peta bidang tanah diumumkan oleh instansi yang berwenang setempat.

- 4) Tahap keempat atau pelunasannya sejumlah yang akan diperhitungkan berdasarkan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang akan dibayar/dilunasi setelah sertipikat hak atas tanah tersebut selesai dan diterima dari instansi yang berwenang dan semua persyaratan untuk jual beli terpenuhi termasuk pengecekan dan pengambilan data GPS/Game serta zona nilai tanah diperoleh dari Kantor Pertanahan setempat serta syarat perpajakan telah dipenuhi oleh kedua belah pihak.

4. Kewajiban para pihak adalah:

Kewajiban para pihak bilamana ternyata setelah sertipikat hak atas tanah tersebut selesai diproses dan diterima dari instansi yang berwenang, sedangkan pihak kedua tidak dapat membayar sisa harga tanah tersebut kepada pihak pertama maka untuk setiap bulan keterlambatan pihak kedua dikenakan denda untuk keuntungan pihak pertama sebesar 0,5% dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama denda mana harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan seketika dan sekaligus setiap bulan keterlambatan dan bilamana keterlambatan tersebut berlangsung lebih dari dua bulan terhitung sejak jatuh temponya, maka dengan lewat waktu saja telah cukup menjadi bukti yang nyata akan kelalaian pihak kedua sehingga tidak diperlukan lagi peringatan dengan surat jurus kita atau surat-surat lain serupa itu maka pihak pertama berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan cukup tentang pembatalan itu memberitahukan secara tertulis kepada pihak kedua dan perjanjian ini menjadi batal pada saat surat tersebut dikirimkan kepada pihak kedua.

5. Batalnya perjanjian diatur sebagai berikut :

- a. Adapun dengan batalnya perjanjian ini karena kelalaian pihak kedua maka seluruh uang yang telah diterimanya dari pihak kedua tersebut menjadi milik pihak pertama sepenuhnya dan pihak kedua berjanji tidak akan melakukan gugatan/tuntutan tentang hal tersebut, sebaliknya apabila karena salah satu dan lain hal proses pembuatan sertipikat gagal dan atau tidak dapat diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam waktu selambat-lambatnya 8 bulan terhitung sejak tanggal perjanjian ini, maka pihak pertama dinyatakan lalai untuk memenuhi kewajibannya, yang dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian pihak pertama sehingga peringatan dengan surat jurusita atau surat-surat lainnya yang sejenis sudah tidak diperlukan lagi maka pihak kedua berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak dengan cukup tentang pembatalan itu memberitahukan secara tertulis kepada pihak pertama dan perjanjian ini menjadi batal pada saat surat tersebut dikirim kepada pihak pertama adapun dengan batalnya perjanjian ini karena kelalaian pihak pertama maka pihak pertama wajib mengembalikan seluruh uang telah diterimanya dari pihak kedua tersebut dan ditambah denda (penalti) atas batalnya perjanjian sebesar 2 kali jumlah uang yang telah diterimanya dari pihak kedua dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak akta ini menjadi batal demi hukum.

Tiba waktu yang ditentukan pihak pertama menyelesaikan proses penerbitan sertipikat maka pihak kedua melunasi sisa pembayaran lahan tersebut dilanjutkan dengan proses Akta Jual Beli (AJB), dengan proses seperti berikut.

1. Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB

Pejabat yang berwenang melakukan pengecekan, terkait keabsahan data untuk memastikan tanah tidak dalam sengketa, dijaminkan, atau sudah disita. Pengecekan dilakukan dengan cara menyamakan data antara sertifikat dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan.

Pejabat yang bersangkutan juga akan mengecek kelengkapan dokumen PBB yang ada. Petugas terkait akan memeriksa Surat Tanda Terima

Setoran PBB untuk lebih meyakinkan apakah tanah yang sedang dalam proses transaksi tidak memiliki tunggakan pembayaran PBB.

## 2. Harus Sudah Disetujui Semua Pihak

Jika pihak penjual sudah menikah dan tanah yang akan dijual termasuk harta bersama (suami dan istri), maka keduanya perlu membuat surat persetujuan bersama. Dengan demikian, tanah yang akan dijual telah disetujui oleh suami maupun istri. Selain surat perjanjian bersama, suami istri juga melakukan penandatanganan AJB. Jika salah satu, suami atau istri, telah meninggal, maka bisa dibuktikan dengan menyertakan surat keterangan kematian dari kelurahan setempat.

## 3. Penyelesaian Pajak

Penjual dan pembeli tanah masing-masing wajib menyelesaikan pembayaran pajak. Penjual membayar PPh, sementara pembeli membayar BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perhitungannya sendiri kurang lebih sebagai berikut:

- a)  $PPH = \text{Harga Penjualan} \times 2,5\%$
- b)  $BPHTB = (\text{Harga Penjualan} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}) \times 5\%$
- c) Selain penyelesaian masalah pajak, dalam proses transaksi jual beli tanah juga perlu diperhatikan masalah pembiayaan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.
- d) Jasa PPAT biasanya ditanggung bersama oleh penjual dan pembeli. Namun, kedua belah pihak juga dapat menyepakati pembiayaan PPAT akan ditanggung oleh penjual atau pembeli saja.

## 4. Proses Akta Jual Beli (AJB)

- a) Bila penjual dan pembeli telah sepakat dengan isi AJB, maka AJB dapat ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi. PPAT selanjutnya akan membacakan serta menjelaskan isi dari AJB kepada kedua belah pihak.
- b) Jika penjual dan pembeli telah setuju, maka AJB bisa langsung ditandatangani. Setelah itu, AJB dapat dicetak dan diserahkan kepada pihak-pihak terkait.

#### 5. Penyerahan Dokumen AJB

AJB asli akan dikirim ke kantor pertanahan untuk dibutuhkan sebagai syarat balik nama. Pihak penjual dan pembeli nantinya hanya akan mendapatkan salinan AJB yang telah disahkan oleh PPAT.

#### 6. Balik Nama Kepemilikan Tanah

Proses ini bisa dilakukan di kantor pertanahan dengan membawa dokumen pendukung, yaitu dokumen penjual dan dokumen pembeli. Rincian dokumen tersebut, di antaranya adalah sebagai berikut.

#### 7. Dokumen Pembeli Terdiri Dari:

- a) Salinan Kartu Tanda Penduduk
- b) Salinan Kartu Keluarga
- c) Salinan Akta Nikah (bila sudah menikah)
- d) Salinan NPWP
- e) Tanda bukti lunas pembayaran BPHTB
- f) Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani
- g) AJB dari PPAT

#### 8. Dokumen Penjual Terdiri Dari:

- a) Salinan Kartu Tanda Penduduk
- b) Salinan Kartu Keluarga
- c) Salinan Akta Nikah
- d) Sertifikat Hak Atas Tanah
- e) Bukti lunas pembayaran PPh

### **SIMPULAN**

Uraian-uraian yang telah dikemukakan pada beberapa bab terdahulu menggambarkan persoalan yang menyangkut dengan akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat. Maka pada bab ini sebagai penutup penulis kemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas tanah untuk pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng melalui konversi notaris sebagai berikut.

- a. Pemohon mengisi formulir yang telah disediakan di Kantor Pertanahan untuk permohonan pendaftaran pertama kali melalui konversi, pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa identitas diri atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotocopy KTP, KK yang dilegalisir sesuai aslinya identitas tanah berupa perpodong Indonesia (petunjuk pajak bumi atau girik) atau fotocopy leather C yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh Kepala Desa, SPPT, PBB tahunan berjalan.
  - b. Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah, dilanjutkan dengan pengumuman bidang tanah di Kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 hari berturut-turut.
  - c. Apabila di antara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftarkan maka pihak Kantor Pertanahan tidak akan mengeluarkan sertipikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan, jika tidak ada penyelesaian secara musyawarah Kepala Kantor Pertanahan atau panitia A memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke pengadilan, sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak Kantor Pertanahan akan melakukan penerbitan sertipikat.
2. Mekanisme transaksi jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat di Desa Celukan Bawang adalah sebagai berikut:
    - a. Para pihak melakukan perjanjian di bawah tangan Perjanjian Jual Beli terlebih dahulu hingga sertipikat hak milik atas nama terbit atas nama pihak pertama.

- b. Setelah sertipikat telah terbit hak milik atas nama pihak pertama maka pihak pertama dan pihak kedua melakukan Akta Jual Beli dilanjutkan dengan balik nama atas nama pihak pembeli.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2010. *“Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya”* . Cet. 4. Jakarta : Sinar Grafika.
- Baiq Henni Paramita Rosandi, 2016, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan*, Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan, No 3.
- I Gusti Nyoman Guntur. 2014, *Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Kementrian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- I Komang Kawi Artha. 2020. *“Pendaftaran Tanah Dalam Kehidupan Bermasyarakat”*. Bandung. Media Sains Indonesia
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008. *“Hukum Pendaftaran Tanah”*. Bandung. Mandar Maju.
- Monica Hapsari. 2018. *“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar”*. Publikasi Ilmiah.
- Nurlaila, Ilyas Ismail, Mahdi Syahbandir. 2018. *Kepemilikan Tanah Hak Milik Yang dikuasai Bersama Warga Negara Indonesia (WNI) Dan Warga Negara Asing (WNA) Yang Diperoleh Berdasarkan Warisan Di Provinsi Aceh*. Law Journal. Vol II, No 2.