

HUKUM PERIKATAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT: ANALISIS ASPEK HUKUM DAN MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA

Harlin Sabrinda Rasya *¹

Ahmad Jauzy Syamsuri ²

Facthur Rahman ³

Tata Nur Hainun ⁴

Surahmad ⁵

^{1,2,3,4} Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Indonesia

*e-mail: 2310611021@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611069@mahasiswa.upnvj.ac.id², 2310611074@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2310611264@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴, Surahmad@upnvj.ac.id⁵

Abstrak

Artikel ini berjudul "Hukum Perikatan dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Analisis Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa" dan bertujuan untuk menyelidiki aspek hukum yang relevan dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, serta mengidentifikasi mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Dalam analisis ini, penulis akan membahas tentang prinsip-prinsip hukum yang mendukung penyelesaian sengketa dalam konteks perjanjian internasional, termasuk jenis-jenis klausul penyelesaian sengketa yang umum digunakan dan kelebihan serta kekurangannya. Penelitian ini akan memfokuskan pada analisis khusus tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang dapat diterapkan dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, termasuk penyelesaian melalui pengadilan dan penyelesaian diluar pengadilan (non litigasi). Penulis akan membahas tentang alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, serta keunggulan-keunggulan dari masing-masing metode tersebut. Selain itu, artikel ini juga akan membahas tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi UU perlindungan konsumen dan bagaimana BPSK dapat berperan aktif dalam penyelesaian sengketa konsumen. Dengan demikian, penulis berharap dapat memberikan kontribusi berharga bagi pemangku kepentingan, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan internasional dalam meningkatkan efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa dan meminimalkan dampak negatif yang mungkin timbul.

Kata kunci: Hukum Perikatan, Transaksi Jual Beli Tanah, Sertifikat Tanah.

Abstract

"Law of Engagement in Land Sale and Purchase Transactions Without Certificates: Analysis of Legal Aspects and Dispute Resolution Mechanisms" and aims to investigate the relevant legal aspects in land sale and purchase transactions without certificates, as well as identifying effective dispute resolution mechanisms. In this analysis, the author will discuss the legal principles that support dispute resolution in the context of international agreements, including the types of dispute resolution clauses that are commonly used and their advantages and disadvantages. This research will focus on a specific analysis of dispute resolution methods that can be applied in land buying and selling transactions without certificates, including settlement through court and settlement outside the court (non-litigation). The author will discuss alternative dispute resolution such as mediation, conciliation and arbitration, as well as the advantages of each of these methods. Apart from that, this article will also discuss the obstacles faced in implementing the consumer protection law and how BPSK can play an active role in resolving consumer disputes. In this way, the author hopes to provide a valuable contribution to stakeholders, legal practitioners and international policy makers in increasing the effectiveness of dispute resolution mechanisms and minimizing the negative impacts that may arise.

Keywords: Contract Law, Land Sale and Purchase Transactions, Land Certificates.

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli tanah adalah salah satu kegiatan ekonomi yang umum di masyarakat, namun banyak yang belum memenuhi asas tunai dan terang. Ini sering memicu masalah hukum, terutama terkait tanah yang tidak memiliki sertifikat resmi. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah harus dilakukan dengan asas tunai dan terang. Asas tunai berarti pembayaran dilakukan secara langsung, sedangkan asas terang menuntut proses transaksi yang jelas dan transparan. Namun, dalam praktiknya, masih banyak transaksi tanah yang tidak memenuhi asas-asas ini, seperti transaksi yang hanya diakui dengan kuitansi tanpa adanya akta jual beli resmi dan pendaftaran di kantor pertanahan. merupakan perjanjian antara dua pihak yang melibatkan penyerahan dan penerimaan tanah sebagai objeknya.

Pasal 1457 KUHPdata menyatakan bahwa jual beli adalah kesepakatan untuk menyerahkan suatu benda, dan perjanjian jual beli tanah ini sah jika memenuhi syarat-syarat perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan tidak melanggar ketentuan hukum. Meskipun peralihan hak atas tanah tidak selalu memerlukan Akta Jual Beli (AJB), PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sering dilakukan terlebih dahulu sebagai bentuk kesepakatan awal. Namun, PPJB belum mengikat secara hukum hingga AJB dibuat. Sengketa tanah, terutama yang terkait tanah tanpa sertifikat, sering kali terjadi akibat status hukum tanah yang tidak jelas, kurangnya informasi, dan kendala dalam proses dokumentasi. Sengketa ini dapat diselesaikan melalui jalur hukum atau non-hukum. Berdasarkan Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016, pengaduan sengketa tanah harus disertai dengan bukti pendukung dan dokumen terkait. Faktor lain yang menyebabkan sengketa tanah adalah perubahan regulasi agraria, seperti perubahan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, yang bisa mempengaruhi proses pendaftaran dan penyelesaian sengketa.

Artikel ini bertujuan menganalisis aspek hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat, serta menjelaskan dasar hukum yang mengatur transaksi jual beli tanah, diharapkan dapat membantu pemahaman dan penyelesaian masalah hukum yang muncul.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana aspek hukum dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat?

TUJUAN DAN MANFAAT

1. Untuk mengetahui peran hukum perikatan dalam jual beli tanah tanpa sertifikat
2. Untuk menganalisis aspek hukum perikatan dalam jual beli tanah tanpa sertifikat tanah
3. Menganalisis bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa sertifikat

METODE

Pada hasil dan pembahasan terkait "Hukum Perikatan dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Analisis Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa" akan dianalisis dan diobservasi menggunakan penelitian yuridis normatif. Yuridis Normatif dapat diartikan sebagai metode penelitian hukum yang dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji bahan pustaka atau literatur, baik primer maupun sekunder. Adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan solusi terkini dan wawasan mendalam terkait perkara a quo. Sebagai alat pembuktian dan analisis atas data penelitian yang telah dikumpulkan, kami akan menggunakan metode kualitatif, yang di mana pembahasan akan digambarkan secara yuridis normatif dalam bentuk deskriptif, Selain KUHPdata, kami juga menggunakan data sekunder berupa jurnal yang di-publish secara online, sebagai tambahan dan pertimbangan hasil dari penelitian ini, sebagai tambahan dan pertimbangan hasil dari penelitian ini. Data-data yang akan kami cantumkan dan jabarkan pada artikel ini akan didasarkan pada pengkajian dan observasi terhadap studi literatur melalui KUHPdata, Undang-Undang pokok agraria, jurnal-jurnal, serta artikel yang berkaitan dengan topik "Hukum Perikatan dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Analisis Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa". dikumpulkan, kami akan menggunakan metode kualitatif, yang di mana pembahasan akan digambarkan secara yuridis normatif dalam bentuk deskriptif, Selain KUHPdata, kami juga menggunakan data sekunder berupa jurnal yang di-

publish secara online, sebagai tambahan dan pertimbangan hasil dari penelitian ini, sebagai tambahan dan pertimbangan hasil dari penelitian ini. Data-data yang akan kami cantumkan dan jabarkan pada artikel ini akan didasarkan pada pengkajian dan observasi terhadap studi literatur melalui KUHPerdta, Undang-Undang pokok agraria, jurnal-jurnal, serta artikel yang berkaitan dengan topik "Hukum Perikatan dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Analisis Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa".

TINJAUAN PUSTAKA

Hukum perikatan merupakan cabang hukum perdata, yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Fungsi hukum perikatan di antaranya untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian, memberikan kepastian hukum untuk mengambil tindakan jika terjadi pelanggaran perjanjian. Dalam pasal 1233 KUHPerdta menyatakan bahwa setiap perikatan lahir karena persetujuan atau undang-undang. Jual beli tanah merupakan salah satu transaksi yang paling umum dilakukan dalam masyarakat, tetapi prosesnya tidak selalu memenuhi asas tunai dan terang. Menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah harus dilakukan dengan cara yang terang dan tunai. Namun, dalam prakteknya, masih banyak transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat ini, seperti transaksi yang hanya berdasarkan kuitansi pembelian dan tidak diikuti dengan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Menurut Pasal 1457 KUHPerdta, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak kedua berkehendak untuk memperolehnya. Perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, objek yang disepakati, dan tidak melanggar ketentuan hukum. Dalam hukum perdata, pemindahan hak milik atas tanah tidak secara langsung melalui perjanjian jual beli. Hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan atau levering. Menurut Pasal 1458 KUHPerdta, jual beli benda tidak bergerak (seperti tanah) telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Namun, untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. PPJB adalah perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli dengan Akta Jual Beli (AJB). Meskipun peralihan hak atas tanah tidak mengharuskan adanya PPJB, PPJB dapat memperlancar transaksi peralihan hak. Pembeli harus membayar lunas harga tanah dan menguasai objek jual beli dengan itikad baik. PPJB dapat menimbulkan masalah jika dalam perjanjian tersebut tidak termuat hak dan kewajiban para pihak, yang nantinya akan mengacu kepada AJB sebagai salah satu bukti peralihan hak. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atau dokumen resmi yang menyatakan kebenaran, keaslian, atau fakta-fakta tertentu. Sertifikat dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan atau suatu kejadian. Sertifikat dalam hal ini "sertifikat tanah" merupakan sebuah dokumen atau surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang sudah dibukukan dan tercatat dalam daftar buku tanah. Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan dokumen bukti kepemilikan tanah yang paling kuat dan sah dalam sebuah pembuktian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat dalam konteks hukum perikatan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdta) dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat memiliki tantangan dan implikasi hukum khusus. KUHPerdta mengatur perikatan dalam pasal-pasal yang mencakup perjanjian dan kewajiban hukum para pihak. Tanpa sertifikat, kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah menjadi kurang jelas. Meskipun perjanjian jual beli dianggap sah, ketidakadaan sertifikat dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada validitas transaksi dan hak kepemilikan. Dalam jual beli tanah, dasar hukum perikatan diatur dalam KUHPerdta, khususnya Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana pihak penjual mengalihkan hak atas suatu barang kepada pihak pembeli dengan harga yang disepakati. Namun, tanpa sertifikat, kepemilikan yang sah sulit dibuktikan, yang dapat mempersulit pelaksanaan hak dan kewajiban sesuai perjanjian.

Pasal 1233 KUHPPerdata menegaskan bahwa setiap perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks tanah tanpa sertifikat, penjual harus dapat menunjukkan hak atas tanah melalui dokumen alternatif, sedangkan pembeli harus berhati-hati dan memastikan tanah yang dibeli tidak dalam sengketa. Dalam konteks sengketa mengenai tanah tanpa sertifikat, pengadilan akan menilai bukti-bukti yang ada, termasuk dokumen lain yang dapat membuktikan kepemilikan. Proses ini sering kali memerlukan waktu dan biaya yang tinggi. Mediasi dan arbitrase menawarkan solusi alternatif untuk penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan lebih fleksibel. Berdasarkan KUHPPerdata Pasal 1305, mediasi bisa menjadi cara yang efektif untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk mencapai kesepakatan. Proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat membantu penyelesaian dengan memproses sertifikasi tanah setelah transaksi. Pendekatan ini melibatkan verifikasi dokumen dan pemeriksaan lapangan, yang penting untuk memastikan hak kepemilikan yang sah. Pasal 33 UUD 1945 ini mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara UUD 1945 menekankan pentingnya penguasaan tanah yang adil dan sah. Tanah tanpa sertifikat berpotensi melanggar prinsip ini, karena sertifikat berfungsi sebagai bukti sah yang mendukung klaim hak milik. Ketidakpastian hukum yang timbul dari transaksi tanah tanpa sertifikat dapat menghambat implementasi prinsip keadilan sosial dan mengganggu penggunaan tanah untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33. dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah tanpa sertifikat berpotensi menimbulkan masalah terkait kepemilikan dan penguasaan tanah, yang bertentangan dengan prinsip UUD 1945 bahwa penguasaan tanah harus dilakukan secara sah dan adil. UUD 1945 tidak secara eksplisit mengatur sertifikasi tanah, tetapi prinsip dasar mengenai hak milik dan penguasaan tanah mengarahkan bahwa sertifikat adalah alat bukti sah mengenai hak atas tanah. Tanpa sertifikat, klaim hak milik dapat dipertanyakan, mengganggu implementasi prinsip keadilan sosial dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah.

Hukum perikatan dalam jual beli tanah tanpa sertifikat memerlukan perhatian khusus terkait kepastian hukum. Menurut KUHPPerdata, meskipun perjanjian jual beli sah, ketiadaan sertifikat dapat mengganggu pelaksanaan hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Sertifikat tanah adalah alat bukti yang krusial dalam menentukan kepemilikan yang sah. Tanpa sertifikat, penjual harus mampu membuktikan haknya melalui dokumen alternatif, dan pembeli harus berhati-hati untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa. Penyelesaian sengketa terkait tanah tanpa sertifikat dapat dilakukan melalui jalur pengadilan, mediasi, arbitrase, atau pendekatan administratif. Setiap mekanisme memiliki kelebihan dan kekurangan. Pengadilan memberikan keputusan yang sah secara hukum tetapi sering kali memakan waktu dan biaya. Mediasi dan arbitrase menawarkan solusi yang lebih cepat, sementara pendekatan administratif melalui BPN berfokus pada penerbitan sertifikat untuk mengatasi masalah kepemilikan. Perikatan dalam transaksi jual beli tanah adalah hubungan hukum yang mengharuskan pihak penjual untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli dan sebaliknya, pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati. Menurut Pasal 1457 KUHPPerdata, jual beli adalah perjanjian di mana salah satu pihak menyerahkan hak atas barang kepada pihak lainnya dengan harga yang disetujui. Dalam hal tanah tanpa sertifikat, perikatan tetap berlaku, namun terdapat kerentanan terhadap kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Tanah tanpa sertifikat menghadapi risiko besar terkait kepemilikan. Sertifikat tanah merupakan bukti sah dari hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tanpa sertifikat, validitas hak atas tanah menjadi tidak jelas, dan sulit untuk membuktikan kepemilikan yang sah di hadapan hukum. Hal ini berdampak pada perlindungan hukum bagi pembeli, yang mungkin menghadapi sengketa atau klaim hak dari pihak ketiga di masa depan. KUHPPerdata mengatur perikatan yang mengikat para pihak dalam transaksi jual beli. Namun, ketidakhadiran sertifikat menimbulkan ketidakpastian hukum. Pasal 1233 KUHPPerdata menekankan perlunya pelaksanaan perikatan dengan itikad baik. Dalam transaksi tanah tanpa sertifikat, kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan dokumen alternatif seperti surat keterangan dari kepala desa atau bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB). Tanpa bukti yang kuat, risiko sengketa menjadi tinggi. Hak milik tanah yang diatur dalam UUD 1945 dan UUPA

memerlukan sertifikat sebagai bukti sah. Proses administrasi tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan.

Tanah tanpa sertifikat dapat menghambat proses ini dan menyebabkan ketidakpastian hukum. Hal ini berdampak pada kemampuan pemilik tanah untuk mengklaim hak atas tanah secara sah. UUD 1945 mengamanatkan penguasaan tanah harus dilakukan secara adil dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Tanah tanpa sertifikat dapat mengabaikan prinsip ini karena ketidakpastian hukum yang menyertainya. Sertifikat tanah berfungsi untuk memastikan bahwa hak atas tanah dikuasai dan dimanfaatkan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga mendukung prinsip keadilan sosial. perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. Jual beli tanah merupakan jual beli suatu barang berupa tanah yaitu jual beli hak atas tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undang disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, istilah jual beli juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 34, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

Tanah tanpa sertifikat menimbulkan tantangan besar dalam hal kepastian hukum. Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan menjadi referensi utama dalam menentukan status hukum tanah. Menurut Pasal 19 UUPA, sertifikat adalah bukti yang sah dan kuat mengenai hak atas tanah. Dalam kasus tanah tanpa sertifikat, pihak penjual harus menyediakan bukti lain yang sah, seperti dokumen administrasi dan bukti pembayaran pajak. Namun, bukti ini sering kali tidak cukup kuat untuk menggantikan sertifikat dalam hal sengketa. Salah satu risiko terbesar dalam transaksi tanah tanpa sertifikat adalah potensi sengketa hukum. Tanah tanpa sertifikat lebih rentan terhadap klaim dari pihak ketiga yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, setiap orang berhak atas perlindungan hukum terhadap hak miliknya. Tanah tanpa sertifikat dapat menyebabkan ketidakpastian mengenai hak milik, sehingga pihak pembeli mungkin menghadapi klaim yang merugikan di masa depan. UUD 1945 mengatur bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan secara sah dan adil. Tanah tanpa sertifikat tidak hanya melanggar prinsip kepastian hukum tetapi juga bisa menghambat implementasi prinsip keadilan sosial yang diamanatkan oleh konstitusi. Sertifikasi tanah merupakan langkah penting dalam memastikan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta mendukung kemakmuran rakyat secara umum. Penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat melalui jalur pengadilan sering kali memerlukan proses yang panjang dan biaya yang tinggi. Pengadilan harus menilai berbagai bukti, termasuk dokumen lain yang mungkin menunjukkan hak atas tanah. Proses ini memerlukan kejelasan bukti dan pertimbangan hukum yang mendalam. Pasal 1866 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa bukti tertulis harus ada untuk mendukung klaim kepemilikan dalam transaksi tanah. Mediasi dan arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan fleksibel. Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa. Menurut Pasal 1305 KUHPerdara, mediasi bisa menjadi solusi efektif untuk sengketa yang melibatkan masalah kepemilikan tanah. Arbitrase, di sisi lain, memberikan keputusan yang bersifat final dan mengikat.

Meskipun keputusan ini tidak dapat diajukan banding, proses arbitrase lebih cepat dibandingkan pengadilan. Pendekatan administratif melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menawarkan solusi untuk mendapatkan sertifikat tanah setelah transaksi dilakukan. Proses ini melibatkan verifikasi dokumen dan pemeriksaan lapangan untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah. Berdasarkan Pasal 25 UUPA, BPN memiliki wewenang untuk menerbitkan sertifikat

tanah yang sah. Pendekatan ini penting untuk mengatasi masalah kepemilikan dan memastikan bahwa tanah dikelola sesuai dengan peraturan. Dalam konteks hukum Indonesia, sertifikat tanah bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan, tetapi juga sebagai pengakuan resmi dari negara atas hak milik seseorang. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kekuatan hukum yang diakui dan dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa atau klaim pihak ketiga. Tanah tanpa sertifikat, meskipun mungkin dikuasai secara fisik, tidak mendapatkan pengakuan resmi yang sama, sehingga kepemilikannya dapat dipertanyakan. Menurut Pasal 19 UUPA, sertifikat adalah bukti sah dan kuat mengenai hak atas tanah. Pasal ini menegaskan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang diakui negara dalam membuktikan hak kepemilikan. Tanah tanpa sertifikat tidak dapat memanfaatkan kekuatan hukum ini, yang berarti bahwa meskipun ada perjanjian jual beli, tanpa sertifikat, kepemilikan tanah bisa saja tidak diakui secara sah oleh pihak ketiga atau oleh lembaga pemerintah yang relevan. UUD 1945 mengamanatkan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan dengan adil dan sesuai dengan kepentingan masyarakat luas. Tanah tanpa sertifikat mengabaikan prinsip ini karena tidak adanya jaminan hukum yang jelas mengenai hak milik. Sertifikat tanah adalah instrumen penting untuk memastikan bahwa penguasaan tanah dilakukan dengan cara yang sah dan adil, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tanah yang tidak memiliki sertifikat berpotensi menghambat upaya pemerintah untuk mencapai distribusi tanah yang adil dan merata, serta melindungi hak-hak rakyat dalam penguasaan tanah.

Pengadilan merupakan salah satu jalur utama dalam penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat. Namun, proses hukum di pengadilan sering kali memakan waktu dan biaya yang signifikan. Pengadilan harus menilai berbagai bukti untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 1866 KUHPdata, bukti tertulis sangat penting dalam klaim kepemilikan. Dalam hal ini, dokumen seperti surat keterangan dari kepala desa atau bukti pembayaran PBB dapat menjadi bukti tambahan, meskipun tidak menggantikan sertifikat tanah secara penuh. Proses pengadilan juga memerlukan pembuktian yang mendalam tentang hak milik dan sering kali menghadapi tantangan terkait keabsahan dokumen alternatif. Oleh karena itu, penting bagi pihak yang terlibat untuk mempersiapkan bukti-bukti yang kuat dan komprehensif untuk mendukung klaim mereka. Praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Kauman Kabupaten Pemalang yang tidak disertai surat atau sertifikat yang sudah berlangsung cukup lama ini bisa dikatakan tidak sesuai dengan prosedur dalam jual beli tanah yang diatur dalam undang-undang dan juga dalam hukum Islam. Dengan adanya praktik jual beli tanah tanpa surat ini dianggap lebih mudah, cepat dan juga dapat membantu masyarakat dalam memenuhi sandang hidup mereka. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Desa Kauman Kabupaten Pemalang ini yaitu dimana pihak penjual tanah tidak memberikan atau tidak menyertakan sertifikat tanah kepada pembeli dengan alasan bahwa tanah adalah tanah. Akibat Hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang yaitu jika didasarkan hukum Islam jual beli tersebut sah sehingga akibat hukumnya terjadi perpindahan kepemilikan dari tanah.

Penyelesaian sengketa dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dapat dilakukan melalui dua jenis alternatif, yaitu jalur litigasi dan jalur nonlitigasi. Jalur litigasi melibatkan proses pengadilan untuk menyelesaikan sengketa. Namun, proses pengadilan ini sering dianggap lambat, mahal, dan berbelit-belit. Kritik-kritik terhadap kinerja badan peradilan di Indonesia telah muncul, sehingga masyarakat semakin tidak percaya kepada kinerja pengadilan. Selain itu, biaya litigasi yang tinggi juga menjadi hambatan bagi banyak pihak untuk menggunakan jalur ini. Jalur nonlitigasi merupakan alternatif yang lebih efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa. Salah satu cara yang efektif adalah melalui mediasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa secara damai dengan ditandatanganinya Perjanjian Penyelesaian. Mediasi dipilih karena lebih efektif dalam mengatasi soal pembiayaan litigasi yang besar, penundaan perkara yang berlarut-larut, dan tidak efisiennya litigasi. Selain itu, mediasi juga dapat membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan dan berkeadilan. Contoh kasus sengketa tanah tanpa sertifikat dapat berupa permasalahan antara penjual dan pembeli. Misalnya, pembeli tidak melunasi pembayaran tanah yang telah dibeli, tetapi sudah menjual

kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dalam kasus seperti ini, mediasi dapat menjadi solusi yang tepat. Melalui mediasi, para pihak dapat berdiskusi dan mencapai kesepakatan yang adil dan efektif tanpa perlu melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Lembaga adat juga berperan dalam penyelesaian sengketa tanah. Lembaga adat seperti Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai dapat menyelesaikan sengketa jual beli tanah melalui putusan yang dikeluarkan oleh tim penyelesaian sengketa. Namun, perlu diingat bahwa putusan lembaga adat harus mempertimbangkan hak dan kewajiban para pihak untuk menentukan pihak yang memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab melakukan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

KESIMPULAN

Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat menghadapi masalah besar terkait kepastian hukum, karena sertifikat merupakan bukti sah kepemilikan tanah. Tanpa sertifikat, proses pembuktian hak kepemilikan menjadi lebih rumit dan dapat menimbulkan risiko sengketa yang lebih besar. Meskipun perjanjian jual beli dianggap sah berdasarkan KUHPdata, ketidakadaan sertifikat dapat mengurangi validitas transaksi dan pelaksanaan hak serta kewajiban pihak terkait. Penyelesaian sengketa tanah tanpa sertifikat dapat dilakukan melalui pengadilan, mediasi, arbitrase, atau mekanisme administratif dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah penting untuk mendukung penguasaan tanah yang sah dan adil, sesuai prinsip keadilan sosial yang diamanatkan dalam UUD 1945.

SARAN

1. Pihak Penjual dan Pembeli:
Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, penjual dan pembeli harus memastikan bahwa status hukum tanah jelas, meskipun belum bersertifikat. Dokumen alternatif seperti surat keterangan tanah atau bukti pembayaran PBB bisa menjadi pengganti sementara.
2. Proses Sertifikasi:
Pihak yang terlibat dalam jual beli tanah tanpa sertifikat disarankan untuk segera mengurus sertifikasi tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mendapatkan kepastian hukum.
3. Alternatif Penyelesaian Sengketa:
Jika terjadi sengketa, pihak-pihak terkait disarankan untuk memanfaatkan jalur mediasi atau arbitrase sebagai cara yang lebih cepat dan efisien dalam menyelesaikan konflik dibandingkan pengadilan.
4. Pemerintah:
Pemerintah perlu mengedukasi masyarakat terkait pentingnya memiliki sertifikat tanah dan mempercepat proses sertifikasi untuk mengurangi konflik kepemilikan.
5. Kepastian Hukum:
Kurangnya kepastian hukum dalam transaksi tanah tanpa sertifikat menimbulkan potensi masalah besar di kemudian hari, termasuk sengketa yang berkepanjangan.
6. Proses Administratif:
Proses sertifikasi tanah seringkali lama dan berbelit-belit, yang perlu diperbaiki oleh pihak pemerintah agar memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mendapatkan sertifikat tanah.
7. Perlindungan Hukum:
Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat memberikan perlindungan hukum yang sangat minim kepada pembeli. Evaluasi atas kebijakan yang mempercepat sertifikasi sangat diperlukan untuk mencegah masalah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Hazmi, E. S. (2023). *Hukum Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat (Studi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri KH Abdurrahman Wahid Pekalongan).
- Hukum Perikatan dalam Hukum Perdata Indonesia oleh R. Subekti, Jakarta: Penerbit Intermasa, 2019.
- Hukum Tanah dan Pertanahan oleh T.M. Silalahi, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 2021.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Penerbitan Buku Hukum Perdata Indonesia, Jakarta.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penerbitan Buku Peraturan Pemerintah, Jakarta.
- Praktik Mediasi dan Arbitrase dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh I. Nugroho, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2020.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sekretariat Negara Republik Indonesia, Jakarta
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penerbitan Buku Hukum Agraria, Jakarta.
- .