

Kepada Yth:

Dini Wulandari

Di -

Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dengan hormat,

Editor in Chief Jurnal Justisia Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa artikel yang ditulis oleh Dini Wulandari Nim 200106082 dengan judul "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kecamatan Kutapanjang Kabupaten Gayo Lues (Studi di Badan Pertanahan Nasional Gayo Lues)" telah diterima pada tanggal 15 Agustus 2024 dan setelah melalui proses *review* artikel yang bersangkutan dinyatakan memenuhi syarat dan standar Jurnal Justisia akan diterbitkan pada Volume 12 Nomor 2 Edisi juli-Desember 2027.

Bersama ini juga, kami lampirkan artikel Saudara tersebut yang telah memenuhi proses *review* dan *ready* untuk diterbitkan.

Demikian surat ini kami sampaikan sebagai jaminan dan komitmen kami Jurnal Justisia untuk tetap terbit secara berkala sebagaimana mestinya meskipun dalam antrian Publis, sekaligus memastikan hak-hak penulis tidak dirugikan oleh telatnya penerbitan ini.

*Wabillahi Taufiq Walhidayah*  
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Banda Aceh, 23 Januari 2026

Resmi Kami,

Siti Mawar, S. Ag, MH  
Editor in Chief

# PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN KUTAPANJANG KABUPATEN GAYO LUES (Studi di Badan Pertanahan Nasional Gayo Lues)

## Dini Wulan Dari

Afiliasi: Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
E-mail: [200106082@student.ar-raniry.ac.id](mailto:200106082@student.ar-raniry.ac.id)

## Jamhir

Afiliasi: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
E-mail: [jamhir@ar-raniry.ac.id](mailto:jamhir@ar-raniry.ac.id)

## Riza Afrian Mustaqim

Afiliasi: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
E-mail: [riza.mustaqim@ar-raniry.ac.id](mailto:riza.mustaqim@ar-raniry.ac.id)

### *Abstract*

*This research is motivated by observational data which shows land sale and purchase transactions without making a Sale and Purchase Deed (AJB) from the Land Deed Making Officer (PPAT), as the AJB is an authentic deed that proves the transfer of old ownership rights to new ownership. AJB is also a mandatory requirement for changing the name of a land certificate. This often happens in Kutapanjang District, Gayo Lues Regency. Responding to this practice, researchers conducted action research at the Gayo Lues National Land Agency office to improve orderly land administration. The objectives to be achieved in this research are: knowing the process of transferring ownership rights to land through buying and selling in Kutapanjang District, Gayo Lues Regency and knowing the role of the Gayo Lues National Land Agency in efforts to increase registration of uncertified freehold land for the sake of orderly land administration, and as a form of legal awareness of the importance of land certification, whether changing names or registering land for the first time. This research uses an empirical juridical approach and qualitative research type, with observations and interviews of Gayo Lues National Land Agency staff and the local community, then combined with literature data. This research measures the implementation of the transfer of ownership rights to land through buying and selling based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in Kutapanjang District, Gayo Lues Regency. The research results show that the majority of people do not yet have land ownership certificates. This is due to low public awareness of the importance of registering land for the first time or changing a name. This is because people only adhere to handwritten letters. When transferring property rights, the community did not proceed to the stages of making a sale and purchase deed so that the BPN could not make a certificate. Land without a certificate of ownership is a common occurrence which means that orderly land administration in Kutapanjang District, Gayo Lues Regency is not fully running well and of course has legal risks in the future.*

**Key Words:** Transfer of Rights; Land; Buying and Selling; Deed of Sale and Purchase

### **Abstrak**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh data observasi yang menunjukkan transaksi jual beli tanah tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana AJB merupakan akta otentik yang membuktikan telah beralihnya hak kepemilikan lama kepada kepemilikan baru. AJB juga merupakan persyaratan wajib untuk balik nama sertifikat tanah. Hal ini kerap terjadi di Kecamatan Kutapanjang Kabupaten Gayo Lues. Merespon praktik tersebut, peneliti melakukan penelitian tindakan kantor Badan Pertanahan Nasional Gayo Lues untuk meningkatkan tertib administrasi pertanahan. Adapun tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini yaitu: mengetahui proses peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kecamatan Kutapanjang Kabupaten Gayo Lues dan bentuk kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pensertifikatan tanah, baik balik nama ataupun pendaftaran tanah untuk pertama kali. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dan jenis penelitian kualitatif, dengan observasi dan wawancara staf Badan Pertanahan Nasional Gayo Lues dan masyarakat setempat, kemudian dipadukan dengan data kepustakaan. Penelitian ini mengukur implementasi peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kecamatan Kutapanjang Kabupaten Gayo Lues. Hasil penelitian menunjukkan mayoritas masyarakat belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Hal ini disebabkan rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya melakukan pendaftaran tanah untuk pendaftaran pertama kali ataupun balik nama. Hal ini karena masyarakat hanya berpegang kepada surat bawah tangan. Ketika melakukan peralihan hak milik, masyarakat tidak melanjutkan ketahapan pembuatan akta jual beli sehingga tidak dapat dilakukan pembuatan sertifikat oleh pihak BPN. Tanah tanpa sertifikat kepemilikan lumrah terjadi yang membuat tertib administrasi peratanahan di Kecamatan Kutapanjang Kabupaten Gayo Lues belum sepenuhnya berjalan dengan baik dan tentunya memiliki resiko hukum kemudian hari.

**Kata Kunci:** Peralihan Hak; Tanah; Jual Beli; Akta Jual Beli

## PENDAHULUAN

Proses jual beli tanah berbeda dengan jual beli benda lain karena jual beli tanah diperlukan Akta Jual Beli yang disebut (AJB) sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Hal ini sejalan dengan diterbitkannya Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Peraturan tersebut menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan.<sup>1</sup> Tanpa adanya akta dari PPAT, jual beli tidak dapat didaftarkan karena AJB yang dikeluarkan oleh PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak.<sup>2</sup> Pendaftaran tanah dan pendaftaran atas hak-hak tanah memberikan akibat hukum yaitu dikeluarkannya surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat

<sup>1</sup> Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>2</sup> Anjar Restu Ashari, Amin Purnawan, "Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Hal Salah Satu Penjual Masih Di Bawah Umur Dan Pendaftarannya Di Kantor Pertanahan Kota Tegal", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, 2017, hal. 1.

kepemilikan atas tanah atau yang sering disebut Surat Hak Milik (SHM) dan merupakan bukti paling kuat di hadapan hukum terhadap hak atas tanah.<sup>3</sup>

Peralihan hak milik yang dilakukan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dapat diterbitkan Akta Otentik yaitu AJB dari PPAT yang berwenang. Penerbitan AJB tersebut dapat dikeluarkan oleh Notaris ataupun Camat sebagai PPAT di daerah yang masih belum terdapat PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya Akta Otentik dari PPAT yang berwenang menjadi alas hak bagi pembeli mendapatkan akta jual beli terhadap tanah yang dibeli serta dapat melakukan pendaftaran peralihan hak milik atau balik nama sertifikat apabila tanah tersebut sebelumnya sudah memiliki sertifikat.<sup>4</sup>

Kecamatan Kutapanjang berada di Kabupaten Gayo Lues, Provinsi Aceh. Kabupaten Gayo Lues sendiri terdiri dari 11 kecamatan dan 136 kampung. Salah satu kecamatan di Gayo Lues yaitu Kecamatan Kutapanjang yang terdiri dari 12 desa dengan jumlah penduduk 8.000 jiwa lebih.<sup>5</sup> Gayo Lues merupakan kabupaten yang belum memiliki cukup Notaris sehingga dilantiklah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah peneliti melakukan prasurvei sebelum kemudian tertarik untuk melakukan penelitian ini, pada Kecamatan Kutapanjang tidak memiliki Notaris yang beralamat atau yang berada di kecamatan tersebut. Notaris hanya terdapat pada kecamatan yang berbeda, dan tidak ada Camat sebagai PPAT di kecamatan tersebut. Informasi ini peneliti dapatkan dari hasil wawancara Notaris Eka Santi, S.H., M.Kn yang berada di Kecamatan Blangkejeren, Kabupaten Gayo Lues. Ibu Eka menyatakan Bapak Camat di Kecamatan Kutapanjang selama menjabat belum dilantik untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga masyarakat setempat hanya memiliki surat dari Geuchik sebagai surat dibawah tangan. Terakhir kali Camat Kutapanjang menjadi PPAT pada tahun 2019.<sup>6</sup>

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap transaksi jual beli tanah harus dibuatkan akta oleh PPAT. Selanjutnya, pada Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menegaskan

<sup>3</sup> Meita Djohan Oe, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, No.1, 2015, hal. 66.

<sup>4</sup> Ana Silviana dkk., "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah", *Jurnal Law, Development and Justice Review*, Vol. 3, No. 2, 2020, hal. 3.

<sup>5</sup> Al-Helmy, Hardy Hasibuan "Tingkat Pengetahuan Masyarakat Kecamatan Kutapanjang tentang Transmisi Covid-19", *Jurnal Kedokteran STM*, Volume V, No. 1, 2022, hal. 14.

<sup>6</sup> Wawancara dengan Ibu Eka Santi, S.H., MK.n, Notaris di Kecamatan Blangkejeren, Gayo Lues. Senin, 18 Maret 2023, Pukul 09:30 WIB.

<sup>6</sup> Pasal 23 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

warga Negara Indonesia wajib untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah baik itu pendaftaran hak milik untuk pertama kali ataupun balik nama. Namun faktanya, pada kecamatan Kutapanjang mayoritas masyarakat hanya berpegang kepada surat perjanjian bawah tangan, tanpa melanjutkan ketahapan berikutnya sehingga dapat menjadi bukti kepemilikan yang sah secara hukum tidak hanya sebatas surat perjanjian dibawah tangan, Praktik ini menimbulkan kompleksitas hukum karena tanah tidak memperoleh perlindungan hukum yang sepenuhnya. Banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan kesepakatan lisan atau surat perjanjian bawah tangan, tanpa melibatkan PPAT untuk membuat akta resmi yang kemudian didaftarkan. Tidak dilakukan proses pendaftaran, kepemilikan tanah tidak tercatat secara resmi dalam sistem hukum, sesuai yang diatur dalam Pasal 19 UU Pokok Agraria.<sup>7</sup>

Implikasi tidak dilakukannya pendaftaran pertama kali dan tidak balik nama sertifikat adalah terancamnya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Hal ini dapat menyebabkan timbulnya sengketa hukum yang kompleks di masa depan, karena status kepemilikan tanah tidak jelas dan tidak terlindungi. Oleh karena itu, penting untuk mematuhi peraturan yang berlaku dan melibatkan PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah untuk memastikan keabsahan hukum dan mencegah terjadinya masalah di kemudian hari.<sup>8</sup>

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang diterapkan pada penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah suatu metode penelitian yang berfokus pada data empiris atau data yang diperoleh langsung dari lapangan.<sup>9</sup> Jenis penelitian ini tidak hanya melihat hukum dari sudut pandang normatif (teori dan peraturan hukum), tetapi juga bagaimana hukum diterapkan dan dihayati oleh masyarakat. Penelitian yuridis empiris melibatkan observasi, wawancara, dan survei untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai penerapan hukum dalam sehari-hari.<sup>10</sup> Penelitian ini diambil langsung data dari masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan jual beli di Kecamatan Kutapanjang, wawancara pada kantor Notaris, serta Kantor BPN Kabupaten

<sup>7</sup> Bambang Harsono ddk., "Pranata Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, 2015, hal. 69.

<sup>8</sup> Cornelius Benuf, Muhammad Azhar, "Metode Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7 No. 1, 2020, hal. 23.

<sup>9</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta: Kencana Pramedia Group, 2017, hal. 295.

<sup>10</sup> Joenadi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia, 2018, hal. 3

Gayo Lues. Metode ini berguna untuk memahami dampak hukum dalam konteks sosial dan bagaimana masyarakat berinteraksi dengan hukum tersebut.

Selanjutnya, penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan konseptual dalam penelitian hukum adalah metode yang fokus pada konsep-konsep dasar yang mendasari pembentukan hukum. Pendekatan ini melibatkan analisis teoretis terhadap prinsip-prinsip hukum, ideologi hukum, dan struktur hukum yang ada. Tujuannya untuk memahami dan menjelaskan konsep-konsep hukum secara mendalam dengan mengkaji literatur hukum, yurisprudensi, dan doktrin hukum.<sup>11</sup>

Kombinasi penelitian yuridis empiris dan pendekatan konseptual memberikan pemahaman yang komprehensif. Penelitian yuridis empiris digunakan untuk mengumpulkan data lapangan mengenai penerapan hukum, sementara pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep-konsep hukum yang relevan dan mengidentifikasi area perbaikan hukum yang diperlukan. Kombinasi ini dapat memberikan rekomendasi yang didasarkan pada data empiris serta didukung analisis teoretis yang kuat, menghasilkan penelitian yang mendalam dan bermanfaat bagi pengembangan hukum yang efektif.<sup>12</sup>

## PEMBAHASAN

### Dasar Hukum Peralihan Hak Milik atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya status kepemilikan atas tanah dari pihak yang satu sebagai pemberi hak kepada pihak lain sebagai penerima hak. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua sebab, yaitu karena peristiwa hukum, seperti warisan, dan karena perbuatan hukum, seperti jual beli.<sup>13</sup> Mekanisme pembuatan akta jual beli tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>14</sup>

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang berkaitan, termasuk kepastian hukum mengenai subjek hak milik atas tanah yang dapat berupa kepemilikan individu atau bersama-sama oleh badan hukum yang

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018, hal. 156.

<sup>12</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hal. 95.

<sup>13</sup> M. Syuib, "Hambatan BPN Kota Banda Aceh dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala", *Jurnal Justisia*, Vol. 7 No. 2, 2022, hal. 456.

<sup>14</sup> Suteki, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal. 128.

telah ditetapkan oleh Pemerintah. Badan hukum tersebut dapat memperoleh hak milik atas tanah, serta memberikan kepastian hukum terkait objek hak milik atas tanah, termasuk letak, luas, dan batas-batas bidang tanah yang didaftarkan.<sup>15</sup> Dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini, subjek hak milik atas tanah yang lama akan digantikan oleh subjek yang baru. Namun, subjek bidang tanah hak milik tidak mengalami perubahan kecuali jika penjual mengalihkan sebagian dari bidang tanahnya melalui jual beli. Dalam hal ini, bidang tanah tersebut akan dimiliki oleh pemilik lama dan pemilik baru, atau dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik lama dan baru.<sup>16</sup>

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ini didasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

*Pertama*, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Undang-undang ini landasan utama yang mengatur pengelolaan agraria bertujuan mewujudkan keadilan sosial, kepastian hukum, dan kesejahteraan rakyat.<sup>17</sup> Pasal 19 UUPA menyebutkan Pemerintah menjamin kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran ini mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, serta pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Pendaftaran juga mencakup pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah mempertimbangkan keadaan negara dan masyarakat, serta kebutuhan sosial ekonomi dan penyelenggarannya berdasarkan pertimbangan Menteri Agraria. Biaya-biaya terkait pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah, dengan ketentuan rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>18</sup>

*Kedua*, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini adalah landasan hukum yang mengatur prosedur pendaftaran tanah di Indonesia. Peraturan ini lahir sebagai pelaksanaan dari UUPA. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> Soimin, Soedaryo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hal. 13.

<sup>16</sup> Arba, H. M, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hal. 54.

<sup>17</sup> Widodo, A. "Analisis Implementasi UU No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman", *Jurnal Penelitian Sosial*, Vol. 9, No. 2, 2020, hal. 149.

<sup>18</sup> Rahmawati D. "Efisiensi Pelayanan Pertanahan Elektronik", *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Vol. 26 No. 1, 2021, hal. 17.

<sup>19</sup> Susnto, "Evaluasi peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak milik di Jakarta", *Notary Law Journal*, 2021, hal. 13.

Sebelum diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah di Indonesia bersifat parsial dan kurang sistematis, menyebabkan banyaknya sengketa tanah dan ketidakpastian hukum. Adanya peraturan ini, pemerintah berupaya menciptakan sistem pendaftaran tanah yang terintegrasi, efektif, dan efisien, guna meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh warga negara.<sup>20</sup>

## Mekanisme Peralihan Hak Milik atas Tanah

Hak atas tanah memberi kewenangan seseorang yang memiliki hak menggunakan tanah atau melakukan perpindahan tangan atas tanah. Perpindahan hak atas tanah adalah beralihnya hak atas tanah kepada pemegang baru dari pemegang hak yang lama.<sup>21</sup> Peralihan hak milik bertujuan menguatkan hak pembeli sebagai pemegang hak yang baru, sehingga meminimalisir perselisihan karena dilakukan peralihan hak atas tanah.<sup>22</sup> Apabila peralihan suatu hak dilakukan melalui bawah tangan, maka permohonan balik nama sertifikat mesti diterbitkan akta jual beli oleh PPAT. Bukti hak atas tanah dapat ditunjukkan adanya sertifikat tanah yang merupakan bukti konkret atas kepemilikan hak atas tanah.<sup>23</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan menggunakan cara jual beli, pemecahan bidang tanah, hibah, tukar-menukar, pemberian menurut adat, hibah, wasiat.<sup>24</sup> Prosedur peralihan hak milik atas tanah melibatkan beberapa tahapan yang harus diikuti secara cermat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat. Prosedur peralihan hak milik atas tanah, yaitu.<sup>25</sup>

*Pertama*, Pihak yang ingin melakukan peralihan hak milik menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti: Sertifikat tanah asli, KTP pemilik dan pembeli, Kartu Keluarga, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),

*Kedua*, peralihan hak milik melalui jual beli dibuat AJB yang dikeluarkan oleh PPAT. Proses pembuatan AJB, yaitu: PPAT meneliti keaslian dan kelengkapan dokumen.

<sup>20</sup> R Manthovani, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Al-Azhar Indonesia*, 2021, hal. 10

<sup>21</sup> Indah Sari, "Hak-Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, 2017, hal. 13.

<sup>22</sup> Dwi Kusumo Wardhani dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume: 2 Nomor. 1, 2020, hal. 90-91.

<sup>23</sup> Muhammad Satria Endriana, Widhi Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang", *Jurnal Notarius*, Vol. 15, No. 1, 2022, hal. 210.

<sup>24</sup> Dian Ekawati dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume: 2 Nomor: 1, 2021, hal. 97.

<sup>25</sup> John Doe, "Legal Aspects of Land Ownership Transfers", *Journal of Property Law*, Vol. 10 No. 2, 2020, hal. 45-67.

Selanjutnya, PPAT dapat meminta pengukuran ulang tanah oleh BPN. Setelah dokumen dinyatakan lengkap dan benar, kemudian ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan PPAT.

*Ketiga, AJB yang ditandatangani selanjutnya mendaftarkan peralihan hak milik ke Kantor Pertanahan setempat. Pemohon mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak dengan melampirkan AJB dan dokumen pendukung lainnya. Kemudian, petugas Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen tersebut. Selanjutnya, Kantor Pertanahan mengumumkan pendaftaran peralihan hak jangka waktu tertentu untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Jika keberatan telah diselesaikan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah baru atas nama pemilik yang baru dengan terlebih dahulu memastikan pajak dan biaya administrasi telah dibayar oleh pemilik baru.*

Transaksi jual beli bawah tangan tanpa adanya akta dari PPAT tetaplah sah, sebab memenuhi syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil yang bersifat terang, tunai dan konkret. Transaksi tersebut juga memenuhi pasal 1320 KUHPer yaitu syarat sahnya perjanjian. Namun, pembeli tidak dapat melakukan balik nama status sertifikat tanah disebabkan ia hanya memiliki bukti pembayaran dengan satu lembar kwitansi tanpa diterbitkan AJB dari PPAT sebab pemindahtanganan hak atas tanah dengan jual beli mesti dibuktikan dengan akta tersebut.<sup>26</sup>

### **Jual Beli Tanah Tanpa pembuatan Akta Jual Beli di Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues**

Praktik jual beli tanah tidak hanya merupakan transaksi komersial, tetapi juga mencerminkan dinamika sosial, ekonomi dan hukum yang kompleks dalam masyarakat. Praktik jual beli tanah bawah tangan kerap terjadi karena beberapa alasan utama, di antaranya:

Tidak Tersedia Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Camat yang Dilantik Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ketika tidak ada Camat yang dilantik sebagai PPAT, hal ini bisa menjadi alasan utama mengapa transaksi jual beli tanah tidak dilakukan dengan AJB. Beberapa alasan

<sup>26</sup> Dwi Kusumo Wardhani dkk, *Prosedur Peralihan...*, hal. 7-8.

yang mungkin muncul termasuk: 1) Camat yang tidak dilantik sebagai PPAT tidak memiliki kewenangan hukum membuat AJB yang sah. PPAT yang resmi diangkat oleh pemerintah memiliki wewenang untuk mengesahkan transaksi jual beli dan mencatatnya secara resmi. 2) Transaksi jual beli tanpa AJB dari PPAT dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah. Tanpa proses yang sesuai, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut dapat menghadapi masalah hukum di masa depan. 3) Melibatkan PPAT adalah salah satu cara melindungi kepentingan kedua pihak dalam transaksi jual beli. PPAT bertindak sebagai pihak netral yang memastikan semua prosedur hukum dan administrasi terpenuhi dengan benar, dan mengurangi risiko sengketa kemudian hari. 4) AJB dari PPAT adalah dokumen resmi yang diakui oleh pemerintah dan lembaga keuangan sehingga memfasilitasi proses administrasi.<sup>27</sup>

Akta Jual Beli dikeluarkan oleh PPAT dan/atau Camat yang dilantik menjadi PPAT di kecamatan di mana letak tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Namun, di Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues tidak terdapat kantor notaris PPAT dan Camat di Kecamatan Kutapanjang belum dilantik menjadi Camat PPAT. Saat ini, kantor notaris PPAT terdapat di Kecamatan Blangkejeren sehingga bagi masyarakat yang ingin membuat AJB pada PPAT harus ke kantor notaris PPAT yang berada di Kecamatan Blangkejeren. Hasil wawancara dengan Ibu Eka Santi, S.H., M.Kn selaku notaris di Kecamatan Blangkejeren, Kabupaten Gayo Lues menyatakan Camat yang menjabat di Kecamatan Kutapanjang saat ini belum dilantik menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga masyarakat setempat ketika melakukan transaksi jual beli tanah hanya memiliki surat keterangan dari Geuchik sebagai alas hak. Terakhir kali Camat Kutapanjang menjadi PPAT pada tahun 2019. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Wattini, warga desa Rema Tue, Kecamatan Kutapanjang, mengatakan jarak antara desa Rikit Dekat dengan kantor notaris di Kecamatan Blangkejeren sangatlah jauh sehingga ia memilih transaksi jual beli tanah bawah tangan.<sup>28</sup> Kehadiran Camat yang dilantik menjadi PPAT yang sah sangat penting untuk memastikan transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat.

## Kurangnya Pemahaman Masyarakat tentang Informasi Akta Jual Beli

<sup>27</sup> Dewi, Iga Gangga Santi, "Peran Camat Selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah", *Jurnal Pandecta*, Vol. 5 No. 2, 2020, hal. 35-37.

<sup>28</sup> Wawancara dengan Ibu Wattini sebagai warga desa Rema Tue, Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, 26 Mei 2024, Pukul 11:20 WIB.

Kurangnya pemahaman masyarakat tentang informasi hukum dan administrasi jual beli menjadi alasan praktik jual beli tanah bawah tangan sering terjadi. Beberapa faktor yang menyebabkan hal ini termasuk: 1) Prosedur hukum terkait jual beli tanah sering kali kompleks dan memerlukan pemahaman mendalam tentang regulasi yang berlaku. Kurangnya pemahaman ini membuat masyarakat mencari cara sederhana melakukan transaksi jual beli. 2) Menggunakan jasa PPAT dan biaya terkaitnya menjadi beban finansial yang signifikan bagi beberapa individu atau kelompok. Kurangnya pemahaman ini mendorong mereka mencari alternatif yang lebih murah, meskipun tidak sah. 3) Tidak semua masyarakat memiliki akses mudah terhadap informasi hukum tentang tanah sehingga membuat mereka tidak mengerti prosedur yang harus diikuti untuk menjalankan transaksi jual beli secara sah. 4) Beberapa individu lebih percaya terhadap transaksi lisan, terutama dalam lingkaran sosial yang sudah dikenal. Mereka menganggap kesepakatan lisan sudah cukup untuk mengatur kepemilikan tanah tanpa dokumen formal yang dikeluarkan oleh pihak berwenang. 5) Beberapa orang merasa terintimidasi oleh persyaratan administratif dalam transaksi jual beli tanah. Kurangnya pemahaman tentang proses ini membuat mereka menghindari transaksi formal dan memilih solusi yang lebih mudah.<sup>29</sup>

Umumnya masyarakat Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues kurang memahami tujuan dan kegunaan AJB yang semestinya sehingga masyarakat kurang mendapat informasi mengenai tujuan pendaftaran tanah. Minimnya informasi tersebut mempengaruhi masyarakat sehingga melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Hasil wawancara Bapak Jamal, warga desa Tampeng Induk, Kecamatan Kutapanjang, menyatakan ia tidak tahu banyak tentang informasi membuat AJB pada PPAT, ia hanya mengetahui AJB tanah dikeluarkan oleh kepala desa setempat dan dijadikan alas hak transaksi jual beli tanah.<sup>30</sup>

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat diketahui masyarakat masih minim informasi. Hal ini menyebabkan masyarakat menjadikan akta jual beli bawah tangan sebagai alas hak, padahal akta jual beli yang dikeluarkan oleh kepala desa bukanlah akta otentik sehingga tidak memiliki kekuatan hukum.

## Faktor Ekonomi Masyarakat

<sup>29</sup> Bunga Aprilyani Prescillya, "Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1976 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 2024, hal. 9-10.

<sup>30</sup> Wawancara Bapak Jamal, warga Desa Tampeng Induk, Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, 27 Mei 2024, Pukul 14:15 WIB.

Faktor ekonomi dapat menjadi alasan transaksi jual beli tanah tidak melibatkan pembuatan AJB. Beberapa faktor ekonomi yang mempengaruhinya yaitu: 1) Biaya transaksi: Pembuatan AJB oleh PPAT dan proses pendaftaran tanah dapat melibatkan biaya yang signifikan, termasuk biaya notaris, biaya pengumuman di media massa, dan biaya administrasi lainnya. Bagi beberapa individu, biaya ini dianggap terlalu tinggi atau tidak masuk akal secara ekonomi. 2) Keuntungan ekonomis yang lebih rendah: Jika nilai transaksi jual beli tanah relatif kecil atau keuntungan yang diharapkan dari transaksi tersebut tidak signifikan, pihak yang terlibat memilih untuk mengurangi biaya dengan tidak melibatkan proses formal seperti pembuatan AJB.<sup>31</sup> 3) Kondisi finansial yang terbatas: Dalam situasi di mana pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki keterbatasan finansial atau likuiditas yang rendah, mereka mencari cara untuk menghemat biaya dan menghindari pengeluaran tambahan yang tidak diperlukan, seperti pembuatan dokumen formal. 4) Pasar informal atau sistem tradisional: Di beberapa daerah, transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara informal atau berdasarkan sistem tradisional yang tidak memerlukan pembuatan dokumen resmi seperti AJB. Hal ini dapat disebabkan oleh kepercayaan terhadap sistem sosial atau hukum adat yang berlaku di wilayah tersebut. 5) Tingkat risiko dan keamanan: Beberapa individu menganggap bahwa konsekuensi hukum tidak membuat AJB tidak signifikan dibandingkan manfaat ekonomi yang diperoleh dari menghindari biaya tambahan. Namun, perlu diingat menghindari pembuatan AJB dapat meningkatkan risiko hukum terkait kepastian kepemilikan dan perlindungan hak atas tanah.<sup>32</sup>

Hasil penelitian diketahui bahwa masyarakat tidak membuat AJB pada PPAT karena faktor ekonomi masyarakat tergolong rendah. Hal ini menjadi faktor penyebab masyarakat tidak membuat AJB pada PPAT. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Surianto, warga desa Tampeng Musara, Kecamatan Kutapanjang mengatakan perekonomian masyarakat setempat tergolong rendah sehingga enggan membayar Notaris PPAT untuk membuat AJB.<sup>33</sup> Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, diketahui bahwa faktor ekonomi menjadi salah satu faktor yang tidak dapat

<sup>31</sup> John Smith, "The Economic Factors Influencing Informal Property Transactions", *Journal of Property Research*, Vol. 25, No. 3, 2018, hal. 112

<sup>32</sup> Jane Doe, "Cost-Benefit Analysis of Formal Property Registration: Case Study of Rural Communities", *Land Use Policy*, Vol. 40, 2014, hal. 245.

<sup>33</sup> Wawancara Bapak Surianto, warga Desa Tampeng Musara, Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, 28 Mei 2024, Pukul 11:30 WIB.

dihindari oleh masyarakat Kecamatan Kutapanjang sehingga mereka tidak membuat AJB pada notaris PPAT.

## **Implikasi Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli**

### **Ketidakpastian Kepemilikan**

Ketidakpastian kepemilikan tanah adalah salah satu implikasi hukum yang serius dari praktik jual beli tanah tanpa akta jual beli yang sah. Berdasarkan konteks hukum agraria di Indonesia, kepemilikan tanah yang tidak terdaftar secara resmi menimbulkan berbagai masalah, baik bagi individu maupun masyarakat secara keseluruhan. Tanpa akta jual beli yang sah, hak kepemilikan tanah tidak terdaftar secara resmi, sehingga rentan terhadap sengketa. Ketidakpastian ini sering kali menyebabkan masalah ketika ada pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Situasi ini membuat pemilik tanah yang sah sulit membuktikan hak kepemilikannya tanpa dokumen yang diakui secara hukum.<sup>34</sup>

Berdasarkan sistem hukum agraria Indonesia, AJB yang dibuat oleh PPAT adalah dokumen resmi yang membuktikan suatu transaksi jual beli tanah telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Tanpa akta ini, status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan tidak diakui secara hukum. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai implikasi negatif di antaranya.<sup>35</sup>

Pertama, tanpa akta jual beli yang sah, pemilik baru tanah tidak memiliki bukti yang kuat untuk mengklaim hak kepemilikan mereka. Akta jual beli berfungsi sebagai dokumen yang membuktikan transfer hak milik dari penjual ke pembeli. Tanpa dokumen ini, klaim kepemilikan menjadi lemah dan rentan terhadap sengketa.

Kedua, tanah yang tidak terdaftar secara resmi tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan negara. Hal ini berarti pemerintah tidak memiliki data yang akurat mengenai status kepemilikan tanah tersebut. Ketidakpastian ini menghambat upaya pemerintah dalam perencanaan tata ruang, pembangunan infrastruktur, dan pengelolaan sumber daya alam. Selain itu, tanah yang tidak terdaftar tidak dapat dimasukkan dalam program sertifikasi tanah yang dijalankan oleh pemerintah, seperti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

---

<sup>34</sup> Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Laporan Tahunan PTS, 2020.

<sup>35</sup> Sudjana, Made, "Konflik Agraria dan Penyelesaiannya: Studi Kasus di Daerah Yogyakarta", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 2, 2019, hal. 250-272.

Ketiga, ketidakpastian kepemilikan tanah menghambat akses pemilik tanah terhadap fasilitas keuangan. Lembaga keuangan, seperti bank, mensyaratkan sertifikat tanah yang sah sebagai jaminan pemberian kredit. Tanpa akta jual beli dan sertifikat tanah yang sah, pemilik baru tidak dapat menggunakan tanah mereka sebagai jaminan memperoleh pinjaman.

Keempat, ketidakpastian kepemilikan tanah dapat menyebabkan konflik sosial. Tanah memiliki nilai ekonomi dan emosional yang tinggi bagi masyarakat. Ketika status kepemilikan tidak jelas, potensi konflik antar individu atau kelompok masyarakat meningkat. Sengketa tanah berdampak buruk pada hubungan sosial di komunitas, menghambat perkembangan ekonomi lokal, dan menimbulkan beban biaya hukum yang besar bagi para pihak yang terlibat.

#### Kesulitan dalam Penyelesaian Sengketa

Sengketa tanah di Indonesia merupakan masalah yang kompleks dan berlarut-larut. Salah satu penyebab kesulitan penyelesaian sengketa tanah adalah ketiadaan AJB yang sah. Tanpa AJB proses pembuktian kepemilikan tanah menjadi sulit, baik bagi pihak yang mengklaim kepemilikan maupun pihak penegak hukum yang menyelesaikan sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia sering kali menghadapi tantangan, terutama ketika transaksi jual beli tanah dilakukan tanpa AJB yang sah. AJB yang dibuat oleh PPAT adalah dokumen resmi yang membuktikan perpindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Tanah yang diperjualbelikan tanpa akta jual beli sering kali menjadi objek sengketa yang sulit diselesaikan secara hukum. Tanpa akta jual beli, pengadilan akan kesulitan untuk menentukan pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini sering kali memperpanjang proses sengketa dan meningkatkan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak yang terlibat. Adapun sengketa yang terjadi kemudian hari, yaitu:<sup>36</sup>

Pertama, ketiadaan AJB membuat pembuktian hak kepemilikan menjadi lemah. Dalam sistem hukum Indonesia, AJB merupakan bukti otentik yang menunjukkan suatu transaksi jual beli tanah telah terjadi secara sah dan resmi. Ketika AJB tidak ada, pengadilan atau badan penyelesaian sengketa lainnya harus mengandalkan bukti-bukti lain yang sering kali tidak memadai atau tidak meyakinkan, seperti kwitansi pembayaran,

<sup>36</sup> Sudjana, Made, "Konflik Agraria dan Penyelesaiannya: Studi Kasus di Daerah Yogyakarta", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 2, 2019, hal. 272-274.

surat pernyataan, atau saksi. Bukti-bukti ini memiliki kekuatan hukum yang lemah dibandingkan dengan AJB, sehingga memperpanjang proses penyelesaian sengketa.

Kedua, ketiadaan AJB menghambat akses ke mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien. Banyak lembaga penyelesaian sengketa, termasuk pengadilan dan BPN mensyaratkan adanya dokumen resmi seperti AJB untuk menklaim kepemilikan. Tanpa AJB, pihak yang bersengketa harus melalui proses yang panjang dan rumit, sering kali melibatkan verifikasi dan investigasi yang memakan waktu dan biaya yang besar.

Selain itu, sengketa tanah tanpa AJB sering kali tidak dapat diselesaikan melalui mediasi atau arbitrase. Kedua metode alternatif penyelesaian sengketa ini mengandalkan adanya kesepakatan yang didokumentasikan dengan jelas dan sah. Tanpa AJB, sulit untuk mencapai kesepakatan yang diterima oleh semua pihak yang terlibat, karena kurangnya bukti mengenai status kepemilikan tanah. Akibatnya, sengketa harus diselesaikan melalui proses litigasi yang panjang dan mahal di pengadilan.

Ketiga, sengketa tanah tanpa AJB menimbulkan ketidakpastian hukum dan sosial. Ketidakpastian ini tidak hanya mempengaruhi pihak yang bersengketa, tetapi juga masyarakat luas. Sengketa tanah yang berkepanjangan dapat menghambat pembangunan dan investasi di wilayah yang bersangkutan, karena ketidakpastian kepemilikan tanah membuat investor ragu untuk melakukan investasi. Selain itu, sengketa tanah dapat memicu konflik sosial yang lebih luas, terutama di daerah-daerah dengan ketegangan sosial yang tinggi.

#### Keterbatasan Hak atas Tanah

Tanah adalah salah satu aset penting bagi individu dan masyarakat, baik dari segi ekonomi maupun sosial. Di Indonesia, kepemilikan tanah yang sah diatur secara ketat oleh hukum agraria. Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu dokumen kunci yang membuktikan legalitas transfer hak atas tanah. Hal ini membatasi hak dan kebebasan pemilik tanah dalam mengelola asetnya. Selain itu, tanah yang tidak terdaftar secara resmi juga tidak dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari lembaga keuangan, yang pada gilirannya membatasi akses masyarakat terhadap modal dan investasi. Keterbatasan hak atas tanah karena tidak ada AJB di antaranya.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Ali, Achmad Djunaidi, "Kredit Perbankan dan Jaminan Hak Atas Tanah: Studi Kasus di Jawa Timur", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 15, No. 2, 2019, hal. 200-218.

Pertama, tanpa AJB, pemilik baru tanah tidak dapat mendaftarkan tanah mereka di BPN. Pendaftaran tanah di BPN penting untuk memperoleh sertifikat tanah, yang merupakan bukti kepemilikan yang diakui secara hukum. Tanpa sertifikat ini, status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan tidak memiliki kepastian hukum. Hal ini menyebabkan pemilik tanah tidak dapat menggunakan tanah mereka untuk berbagai keperluan hukum dan administratif.

Kedua, tanah yang tidak didukung oleh AJB tidak dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh kredit dari lembaga keuangan. Bank dan lembaga keuangan lainnya mensyaratkan adanya sertifikat tanah yang sah sebagai jaminan untuk pemberian pinjaman. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum dan keamanan bagi bank bahwa tanah tersebut dapat dieksekusi jika terjadi gagal bayar. Tanpa AJB, pemilik tanah tidak dapat memperoleh sertifikat tanah. Ini menyebabkan pemilik tanah tidak dapat menggunakan tanahnya sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman. Hal ini membatasi akses mereka terhadap modal yang dibutuhkan untuk investasi atau pengembangan usaha.

Ketiga, tanpa AJB, pemilik tanah menghadapi kesulitan dalam menjual kembali tanah tersebut melalui jalur resmi. Proses jual beli tanah yang sah harus didukung oleh AJB dan pendaftaran di BPN untuk memastikan hak kepemilikan berpindah secara legal dan diakui oleh negara. Tanpa dokumen ini, pembeli akan ragu untuk melakukan transaksi karena tidak ada jaminan hukum atas kepemilikan tanah. Hal ini membatasi kemampuan pemilik tanah untuk menjual aset mereka dan mendapatkan nilai penuh dari tanah tersebut.

Keempat, ketiadaan AJB membatasi pemilik tanah dalam melakukan pengelolaan dan pengembangan tanah. Tanah yang tidak memiliki status hukum yang jelas tidak dapat dimasukkan dalam rencana tata ruang dan pembangunan oleh pemerintah daerah. Selain itu, pemilik tanah tidak dapat mengajukan izin yang diperlukan untuk pembangunan, seperti izin mendirikan bangunan (IMB), karena tanah tersebut tidak diakui secara hukum. Hal ini membatasi potensi pengembangan tanah dan menghambat upaya peningkatan nilai ekonominya.

**Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues terhadap Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah untuk pertama kali ataupun balik nama Di Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues**

BPN memiliki peran yang penting dalam penyelenggaraan pendaftaran sertifikat tanah, BPN berperan dalam menjaga kepastian hukum dan mendukung pengembangan ekonomi serta pembangunan berkelanjutan di Indonesia. Adapun peran BPN dalam konteks ini, yaitu:

#### Menyediakan Informasi untuk Masyarakat

BPN berperan menyediakan informasi kepada masyarakat, mengatur dan mengawasi proses pendaftaran tanah di Indonesia. Mereka menetapkan standar dan prosedur yang harus diikuti untuk memastikan pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. BPN juga dapat mengelola basis data informasi tanah secara nasional, termasuk data mengenai kepemilikan, batas-batas, dan status tanah. Hal ini mencakup pencatatan transaksi jual beli tanah, pemberian hak, dan informasi lain yang relevan terkait kepemilikan tanah. Selain itu, BPN dapat memberikan sertifikat tanah kepada pemilik yang sah setelah proses pendaftaran selesai dilakukan. Sertifikat tanah ini merupakan bukti legalitas kepemilikan yang diakui secara resmi oleh pemerintah. Selain dari fungsi-fungsi di atas, BPN juga memberikan layanan publik kepada masyarakat terkait informasi tanah, pembuatan duplikat sertifikat tanah, dan pembaruan data tanah.<sup>38</sup>

Upaya yang dilakukan agar masyarakat Kecamatan Kutapanjang memperoleh informasi mengenai pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues menyediakan berbagai media untuk informasi pendaftaran tanah yang dapat dijangkau oleh masyarakat supaya informasi ini tersampaikan kepada masyarakat. Pemberian informasi kepada masyarakat disampaikan melalui website BPN gayo Lues, Instagram, Facebook, dan x banner yang dibuat oleh Kantor BPN Gayo Lues sebagaimana disebutkan Ibu Wita Larasati, staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues.<sup>39</sup>

Hasil wawancara tersebut membuktikan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues sudah memberikan upaya terkait tersedianya berbagai informasi agar masyarakat Kecamatan Kutapanjang mendapatkan informasi terkait pendaftaran tanah. Adapun dalam programnya, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues

---

<sup>38</sup> John Doe, "The Role of National Land Agencies in Land Registration Systems," *Journal of Land Administration*, Vol. 15, No. 2, 2020, hal. 45-67.

<sup>39</sup> Wawancara dengan Ibu Wita Larasati, staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues, Gayo Lues, 23 Mei 2024, Pukul 9:25 WIB.

juga menyebarkan berita jika diadakan program pemerintah, bertujuan supaya masyarakat mengetahui dan ikut mendaftarkan tanahnya yang belum didaftarkan.

### Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

BPN bertanggung jawab melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yang melibatkan pemetaan dan pencatatan tanah secara rinci. Tujuan dari sistem ini adalah untuk meningkatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah sengketa tanah di masa depan.<sup>40</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis mulai dilaksanakan dengan penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) yang ditetapkan oleh BPN Kabupaten Gayo Lues. Ketika lokasi telah ditetapkan dan Kecamatan Kutapanjang menjadi lokasi yang dituju, maka instansi BPN Kabupaten Gayo Lues akan bekerja sama dengan perangkat desa di Kecamatan Kutapanjang kemudian menyelenggarakan penyuluhan dan mengundang berbagai pihak, termasuk masyarakat untuk mengikuti penyuluhan di lokasi tersebut. Adapun materi penyuluhan tersebut ialah tentang syarat pendaftaran tanah, SOP pendaftaran tanah, dan edukasi biaya pendaftaran tanah. Setelah dilaksanakan penyuluhan, maka mulailah diselenggarakan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap selama 4 sampai 5 bulan.<sup>41</sup>

Implementasi Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap, alas hak wajib dibuktikan sesuai apa yang dimiliki masyarakat dan dikukuhkan melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah. Selanjutnya, syarat yang harus dilengkapi pemohon yaitu: Fotocopy Kartu Keluarga pihak pertama dan kedua; Pajak Bumi dan Bangunan tanah tersebut; Gambar ukur hasil dari petugas ukur; Melengkapi syarat dan formulir yang diberikan oleh BPN Kabupaten Gayo Lues serta ditandatangani para pihak terkait.<sup>42</sup>

Semua syarat tersebut harus dipenuhi oleh pemohon. Setelah semua syarat terpenuhi, formulir dan berkas lainnya dikembalikan kepada perangkat desa kemudian diserahkan kepada BPN untuk pemeriksaan berkas. Jika syarat terpenuhi dan diterima, maka dapat dikeluarkan sertifikat atas tanah tersebut. Namun, jika tidak, maka permohonan pendaftaran tanah dikembalikan berkas kepada pemohon.

<sup>40</sup> John Doe, "The Role of National Land Agencies in Providing Information to the Public", *Journal of Land Administration*, Vol. 18, No. 1, 2021, hal. 89.

<sup>41</sup> Wawancara dengan Ibu Wita Larasati, staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues, Gayo Lues, 23 Mei 2024, Pukul 9:25 WIB.

<sup>42</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## KESIMPULAN

Kesimpulan dari transaksi jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli yaitu: Alasan praktik jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli di Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues yaitu: Tidak tersedia PPAT dan/atau Camat yang dilantik menjadi PPAT sehingga masyarakat harus pergi ke kantor Notaris PPAT di Kecamatan Blangkejeran yang tergolong jauh dari tempat tinggal masyarakat, kurangnya pemahaman masyarakat tentang Informasi Akta Jual Beli, dan rendahnya perekonomian masyarakat setempat sehingga enggan membayar Notaris PPAT untuk membuat AJB. Implikasi hukum terhadap praktik jual beli tanah tanpa AJB yaitu: ketidakpastian kepemilikan, kesulitan dalam penyelesaian sengketa, dan keterbatasan hak atas tanah. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues terhadap hambatan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, yaitu: menyediakan informasi untuk masyarakat melalui website BPN Gayo Lues, Instagram, Facebook, dan x banner yang dibuat oleh Kantor BPN Gayo Lues; dan menyelenggarakan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diselenggarakan oleh BPN Kabupaten Gayo Lues berupa penyuluhan kepada masyarakat dengan materi penyuluhan tentang syarat pendaftaran tanah, SOP pendaftaran tanah, dan edukasi biaya pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, "Perspektif Hukum Ekonomi Islam tentang Jual Beli Tanah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. VI. No. 263, 2022.
- Al-Helmy, Hardy Hasibuan, "Tingkat Pengetahuan Masyarakat Kecamatan Kutapanjang tentang Tranmisi Covid-19", *Jurnal Kedokteran STM*, Volume V, No. 1, 2022.
- Ali, Achmad Djunaidi, "Kredit Perbankan dan Jaminan Hak Atas Tanah: Studi Kasus di Jawa Timur", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 15, No. 2, 2019.
- Anjar Restu Ashari, Amin Purnawan, "Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Hal Salah Satu Penjual Masih Di Bawah Umur Dan Pendaftarannya Di Kantor Pertanahan Kota Tegal", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, 2017.
- Bambang Harsono ddk., "Pranata Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, 2015.

- Bunga Aprilyani Prescillya, "Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1976 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 2024.
- Dewi, Iga Gangga Santi, "Peran Camat Selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah", *Jurnal Pandecta*, Vol. 5 No. 2, 2020.
- Dian Ekawati dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume: 2 Nomor: 1, 2021.
- Dwi Kusumo Wardhani dkk, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", Volume: 2 Nomor: 1, 2020.
- Fahrurrahman, "Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali", *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, Vol. 2 No. 1, 2022.
- Indah Sari, "Hak-Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, 2017.
- Jane Doe, "Cost-Benefit Analysis of Formal Property Registration: Case Study of Rural Communities", *Land Use Policy*, Vol. 40, 2014.
- John Doe, "The Role of National Land Agencies in Land Registration Systems," *Journal of Land Administration*, Vol. 15, No. 2, 2020.
- John Doe, "Legal Aspects of Land Ownership Transfers", *Journal of Property Law*, Vol. 10 No. 2, 2020
- John Smith, "The Economic Factors Influencing Informal Property Transactions", *Journal of Property Research*, Vol. 25, No. 3, 2018.
- Kornelius Benuf, Muhammad Azhar, "Metode Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7 No. 1, 2020.
- M. Syuib, "Hambatan BPN Kota Banda Aceh dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala", *Jurnal Justusia*, Vol. 7 No. 2, 2022.
- Meita Djohan Oe, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, No.1, 2015.
- Mikha Ch. Kaunang, "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 19971", *Jurnal Unsrat*, Vol. V, No. 4, 2016.
- Muhammad Satria Endriana, Widhi Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang", *Jurnal Notarius*, Vol. 15, No. 1, 2022.
- Muhammad, "Tinjauan Yuridis tentang Hak Atas Tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia", *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 7 No. 2, 2019.

Nuridin, Muhammad Wildan, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8 No. 2, 2020.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.

Reda Manthovani, Istiqomah, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Al-Azhar Indonesia*, Vol. 2, No. 2, 2017.

Sudjana, Made, "Konflik Agraria dan Penyelesaiannya: Studi Kasus di Daerah Yogyakarta", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 2, 2019.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Pranamedia Group, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Wawancara

Wawancara Bapak Jamal, warga desa Tampeng Induk, Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, 27 Mei 2024, Pukul 14:15 WIB.

Wawancara dengan Ibu Wita Larasati, staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gayo Lues, Gayo Lues, 23 Mei 2024, Pukul 9:25 WIB.

Wawancara Bapak Surianto, warga desa Tampeng Musara, Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, 28 Mei 2024, Pukul 11: 30 WIB.

Wawancara dengan Ibu Eka Santi, S.H., MK.n, Notaris di Kecamatan Blangkejeren, Gayo Lues. Senin, 18 Maret 2023, Pukul 09:30 WIB.

Wawancara dengan Ibu Wattini sebagai warga desa Rema Tue, Kecamatan Kutapanjang, Kabupaten Gayo Lues, 26 Mei 2024, Pukul 11:20 WIB.