

# **AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI DESA DASAQ KECAMATAN MUARA PAHU KABUPATEN KUTAI BARAT**

*Alda Aulia*

*Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Indonesia*

## **ABSTRACT**

*One of the principles of a rule of law, namely the existence of a guarantee of legal certainty, especially in the field of land, to implement this principle the Basic Agrarian Law (UUPA) Number 5 of 1960 which regulates land ownership and use rights in Indonesia, is based on the provisions that applies if there is a transfer of rights over land such as sale and purchase, to obtain legal certainty the land must be registered, this is as regulated in the Basic Agrarian Law article 19 and article 23 paragraph (1) in conjunction with Article 37 paragraph (1) government regulation number 24 1997. land certificate as proof of ownership. However, in reality there are still uncertified land buying and selling practices. Usually this practice is carried out on the basis of mutual trust through a receipt or only using evidence as limited as a letter made in the village, which is called an underhand sale and purchase. The practice of buying and selling under the hands is often carried out, especially by people in Dasaq Village. The research method used in this research is legal research*

*methods. The type of research used is empirical legal research. The problem approach used is the statue approach and the conceptual approach. This research was conducted in Dasaq Village, Muara Pahu District, West Kutai Regency. From the results of the research, it was found that in this village, there were still a lot of underground selling and buying practices because the land owned by the community in the village generally did not have a certificate or had not been registered. Underhand land sale and purchase transactions, among others, are based on mutual trust, through a receipt and through the Village Head based on a sale and purchase letter. The legal consequence of the underhand sale and purchase of uncertified land in Dasaq Village is that there is no legal certainty of the transfer of rights to the land as regulated in the Basic Agrarian Law because it has not been registered to obtain a certificate as proof of ownership of land rights.*

***keywords: buying and selling under the hands, legal consequences, land registration, legal certainty.***

## ABSTRAK

Salah satu Prinsip dari Negara Hukum yakni adanya suatu jaminan kepastian hukum terutama di bidang pertanahan, untuk menjalankan prinsip tersebut maka lahirlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 yang mengatur mengenai hak kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia, berdasarkan ketentuan yang berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, untuk memperoleh kepastian hukum maka tanah tersebut harus didaftarkan hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 19 dan pasal 23 ayat (1) Juncto Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997. sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan. Namun kenyataannya masih ada praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat. Biasanya praktek ini dilakukan atas dasar saling percaya melalui selembar kwitansi atau hanya menggunakan bukti sebatas surat yang dibuat di Desa, yang disebut jual beli di bawah tangan. Praktek jual beli di bawah tangan sering dilakukan terutama oleh masyarakat di Desa Dasaq. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum, Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian

hukum empiris. pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Penelitian ini dilakukan di Desa Dasaq Kecamatan Muara Pahu Kabupaten Kutai Barat. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa di Desa tersebut memang masih banyak melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan dikarenakan tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Desa tersebut pada umumnya belum memiliki sertifikat atau belum didaftarkan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selembar kwitansi dan melalui Kepala Desa dengan berdasarkan surat jual beli. Akibat hukum terhadap pelaksanaan jual beli di bawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq yakni tidak adanya kepastian hukum peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria karena belum didaftarkan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

**kata kunci :** *Jual beli dibawah tangan, Akibat Hukum, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum.*

## PENDAHULUAN

### A. Alasan Pemilihan Judul

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang

pertanahan berdasarkan pada Undang – Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa “Bumi, air

dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat.” Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, maka ditetapkan Hukum Agraria Nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria yang mengatur prinsip dasar mengenai hak kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Pelaksanaan jual beli sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria masih berdasarkan pada hukum adat yang berlaku di masyarakat, Menurut hukum adat, jual beli merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya *Tunai, riil dan terang*. Sifat *tunai* berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan penjual. Sifat *terang* adalah jual beli dianggap terang apabila

dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala kampung.<sup>1</sup>

Pelaksanaan jual beli setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli harus didaftarkan hal ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 ayat (1) juncto pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dimana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli harus didaftarkan dengan menggunakan Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memperoleh akta dari pejabat pembuat akta tanah maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan berdasarkan ketentuan yang berlaku. yang berarti bahwa beralihnya hak kepada pihak lain dianggap telah terjadi apabila yang menjadi obyek peralihan tersebut telah didaftarkan.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam

---

<sup>1</sup> Maria Soemardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta. Hal. 119

peraturan pemerintah”. Salah satu tujuan dibentuknya Undang - Undang Pokok Agraria adalah untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yaitu dengan melalui pendaftaran tanah.<sup>2</sup> Pendaftaran tanah tersebut berdasarkan pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria meliputi kegiatan :

- a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah dilakukan selain untuk memperoleh kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah juga untuk mengetahui sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Pendaftaran sebagaimana termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

Berbagai ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah dan setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, masih banyak masyarakat yang tanahnya belum didaftarkan dan melakukan jual beli tanah dibawah tangan yaitu dengan dasar saling percaya antara pihak penjual dengan pihak pembeli dan hanya dengan menggunakan bukti selebar kwitansi sebagai bukti pelunasan dan beralihnya hak atas tanah tersebut atau hanya menggunakan bukti surat yang di keluarkan oleh Kepala Desa tanpa mengikuti prosedur atau cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, hal ini sering dilakukan khususnya bagi masyarakat daerah pedalaman.

Pelaksanaan Jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Dasaq didasarkan kepada surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa adalah sah dan memiliki kekuatan hukum terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat. Namun demikian setelah pelaksanaan jual beli terjadi dengan alas hak surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut maka pihak pembeli wajib untuk melakukan pengurusan pendaftaran tanah tersebut, karena surat keterangan tanah yang

---

<sup>2</sup> Fauziah Aprilia Nusi, 2018, *Kajian Yuridis Mengenai Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli menurut UUPA No. 5 Tahun 1960*, Skripsi, Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.

dikeluarkan kepala desa bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 namun hanya sekedar bukti penguasaan fisik hak atas tanah. Akan tetapi banyak masyarakat yang tidak menindaklanjuti untuk mendaftarkan tanahnya dikarenakan biaya dan memakan waktu yang cukup lama sehingga hanya dengan mengantongi bukti selebar kwitansi atau bukti surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa masyarakat merasa telah cukup sebagai bukti kepemilikannya atas tanah tanpa perlu mendaftarkan tanah tersebut.

Berdasarkan alasan pemilihan judul yang telah dijelaskan diatas maka penulis tertarik untuk mengambil judul mengenai:

“Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli Dibawah Tangan atas Tanah yang belum Bersertifikat di Desa Dasaq Kecamatan Muara Pahu Kabupaten Kutai Barat”.

## **B. Perumusan dan Pembatasan Masalah**

Adapun yang menjadi Perumusan Masalah dalam Penulisan ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli dibawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq ?
2. Apa Akibat Hukum yang terjadi terhadap pelaksanaan Jual Beli dibawah tangan atas

tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq ?

## **KERANGKA TEORITIS**

### **A. Pengertian Teori**

Teori diartikan hipotesis yang dipergunakan untuk argumentasi atau investigasi.<sup>3</sup> Teori memberikan sarana untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang sedang di bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang di bahas.

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (acesible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu

---

<sup>3</sup> Komaruddin, Yooke Tjuparmah S Komaruddin, 2006, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm 270.

menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

## 2. Teori perlindungan hukum

Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>4</sup>

Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan

dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>5</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>6</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

### 1. Pengertian Tanah

Menurut geologis-agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah.

### 2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah adalah hak kebendaan atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lainnya, yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, dengan mengingat fungsi sosial terhadap hak atas tanah, termasuk terhadap hak milik atas tanah.

---

<sup>4</sup> Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hal 53.

---

<sup>5</sup> Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hal 53.

<sup>6</sup> *Ibid* hal 69.

### C. Pengertian Akibat Hukum

Menurut Ishaq, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum.<sup>7</sup> Akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

### D. Tinjauan Umum Jual Beli

#### 1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli dalam kehidupan sehari-hari yaitu suatu perbuatan dimana seseorang memberikan sejumlah uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan, dimana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati”.

Pelaksanaan jual beli sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yakni dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang diatur berdasarkan hukum adat yang berlaku, menurut hukum adat jual beli merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya *Tunai, riil dan terang*.<sup>8</sup>

a. Sifat *tunai* berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama.

- b. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan penjual.
- c. Sifat *terang* adalah jual beli dianggap terang apabila dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala kampung.<sup>9</sup>

#### 2. Pengertian Jual Beli Di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi- saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

### E. Tinjauan Umum

#### Pendaftaran Tanah

#### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah

<sup>7</sup> Ishaq, 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta

<sup>8</sup> Maria Soemardjono. *op. cit.* Hal. 119

<sup>9</sup> Muwahid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Cet. I, UIN SA Press, Surabaya.

secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Di Desa Dasaq**

pelaksanaannya sebagai berikut :

- 1) Pihak penjual menawarkan tanahnya kepada pihak pembeli  
Pihak penjual menawarkan tanahnya kepada pihak pembeli dengan menetapkan harga atau pihak pembeli yang menawarkan ingin membeli tanah pihak penjual dengan harga yang telah ditetapkan oleh pihak penjual.
- 2) Kedua belah pihak bersepakat untuk melaksanakan jual beli  
Setelah kedua belah pihak bersepakat untuk melakukan jual beli maka pihak pembeli di bawa oleh pihak penjual untuk melihat lokasi terlembah dahulu, apabila pihak pembeli

tidak keberatan untuk membeli tanah tersebut maka akan dilanjutkan transaksi jual belinya dengan memanggil pihak-pihak yang berkepentingan atau yang memiliki keterkaitan dengan tanah yang akan di alihkan tersebut.

- 3) Kedua belah pihak turun ke lokasi bersama dengan ketua RT, Kepala Adat, dan Kepala desa beserta saksi batas  
Pihak penjual bersama dengan pihak pembeli akan memanggil Ketua RT, Kepala Adat dan Kepala Desa beserta saksi batas untuk melihat letak lokasi dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan bersengketa. dan turut menyaksikan proses peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.
- 4) Pihak pembeli membayar sejumlah uang kepada pihak penjual  
Pihak pembeli setelah yakin akan membeli tanah tersebut maka ia akan membayar sejumlah uang kepada pihak penjual dengan menggunakan kwitansi sebagai tanda transaksi jual beli telah dilaksanakan dan bukti pelunasan atas tanah yang dibelinya.
- 5) Pihak Penjual menyerahkan Surat Jual beli  
Setelah pihak pembeli melunasi pembayaran tanah tersebut lalu pihak penjual membuat surat jual beli ataupun pihak aparat desa yang membuat surat jual beli yang ditandatangani oleh pihak



penjual dan pihak pembeli beserta saksi batas dan diketahui dan ditandatangani oleh Ketua RT Kepala Adat dan Kepala Desa. Lalu pihak penjual menyerahkan surat jual beli kepada pihak pembeli sebagai bukti peralihan hak atas tanah telah beralih kepada pihak pembeli.

**B. Akibat Hukum yang terjadi terhadap pelaksanaan Jual Beli dibawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq**

Akibat hukum Jual Beli dibawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq yakni peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dibawah tangan prosesnya secara hukum adat tetaplah sah. Akan tetapi agar jual beli tersebut mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum maka tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria karena surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa hanya sebagai alas hak kepemilikan atas tanah untuk memperoleh sertifikat dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana halnya sertifikat.

## **PENUTUP**

### **A. Simpulan**

1. Pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq masih banyak dilakukan oleh masyarakat di desa tersebut, dengan pelaksanaannya dilakukan berdasarkan hukum adat setempat yakni dari kesepakatan kedua belah pihak dan dengan pembayaran secara tunai serta dilakukan dihadapan Kepala Desa, Kepala Adat, Ketua RT dan saksi-saksi batas. dengan menggunakan bukti surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan adapula yang hanya menggunakan bukti kwitansi saja atas dasar karena rasa saling percaya. Peralihan hak atas tanah dianggap telah beralih kepada pihak pembeli.
2. Akibat hukum Jual Beli dibawah tangan atas tanah yang belum bersertifikat di Desa Dasaq yakni peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dibawah tangan prosesnya secara hukum adat tetaplah sah. Akan tetapi agar jual beli tersebut mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum maka tanah yang menjadi

obyek jual beli tersebut harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria karena surat keterangan tanah yang di keluarkan oleh kepala desa hanya sebagai alas hak kepemilikan atas tanah untuk memperoleh sertifikat dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana halnya sertifikat.

## B. Saran

1. Bagi masyarakat yang menggunakan surat jual beli yang dibuat oleh perangkat Desa untuk mendaftarkan tanahnya,

### DAFTAR PUSTAKA

- Maria Soemardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Fauziah Aprilia Nusi, 2018, *Kajian Yuridis Mengenai Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli menurut UUPA No. 5 Tahun 1960*, Skripsi, Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.
- Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta
- Komaruddin, Yooke Tjuparmah S Komaruddin, 2006,

dikarenakan surat keterangan peralihan hak yang dibuat oleh Desa hanya sebagai alas hak kepemilikan atas tanah untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

2. Perlu pembinaan dan sosialisasi tentang pendaftaran tanah khususnya prosedur pelaksanaan jual beli tanah kepada masyarakat khususnya Kepala Desa beserta perangkatnya untuk terciptanya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat dan meningkatkan pemahaman Kepala Desa beserta perangkatnya tentang ketentuan Hukum Pertanahan Nasional

*Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta.