

# TRANSAKSI JUAL BELI TANAH MILIK NEGARA OLEH PENGGARAP TANPA HAK DI KECAMATAN HINAI KABUPATEN LANGKAT

Oleh:

**Reza Wahyu Pratama**

Email: [Reza.170510036@mhs.unimal.ac.id](mailto:Reza.170510036@mhs.unimal.ac.id)

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh

**Dr. Herinawati, S.H., M.Hum**

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh

Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Kota Lhokseumawe, Aceh, 24355

[info.fh@unimal.ac.id](mailto:info.fh@unimal.ac.id)

**Dr. Ramziati S.H., M.Hum.**

Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh

## ABSTRACT

*The sale and purchase of state-owned land by cultivators without rights in Hinai District, Langkat Regency is contrary to the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 18 of 2001 concerning Management, Land Rights, Flat Units, and Land Registration. In Article 19 letter a it is stated that the community has the right to manage state-owned land for a period of time that has been determined in the legislation but the Malenggang community trades the land without rights, this act causes material losses to one of the parties, namely the land buyer and contrary to Article 1320 of the Civil Code, the condition for the validity of an agreement that the sale and purchase of land without rights carried out by the Malenga community does not meet the requirements for the validity of an agreement.*

*This study aims to analyze the implementation of the sale and purchase of state land by cultivators without rights in Hinai District, Langkat Regency and the legal consequences of buying and selling state land by unauthorized cultivators in Hinai District, Langkat Regency.*

*This research is a qualitative research with an empirical juridical approach. Data obtained through field research (field research). and supported by library data (library research), data analysis was carried out descriptively (descriptive analysis).*

*Based on the results of the study, it is known that the community trades land in the Public Works (PU) environment without rights. So that the sale and purchase carried out causes material losses to the land buyer. The public does not know the legal consequences, namely null and void from the actions taken that the sale and purchase is contrary to the laws and regulations. The research conducted found that the Camat, Village Head and Public Works Service (PU) had not provided advice and counseling to the community in the village of Malenggang not to injure buying and selling transactions without rights.*

*It is recommended to the community not to sell and buy land without rights within the Public Works (PU) department and the head of the sub-district head, village head and PU service to provide direct advice and counseling to the community in malenggang village so that in the future they do not carry out buying and selling state-owned land. unlawfully.*

**Keywords: Sale and Purchase Transactions, State Owned Land, Without Rights.**

## ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah milik Negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2001 tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Atas Tanah. Dalam Pasal 19 huruf a dinyatakan bahwa masyarakat mempunyai hak untuk mengelola tanah milik Negara dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan namun masyarakat Malenggang memperjual belikan tanah tersebut secara tanpa hak, perbuatan ini menimbulkan kerugian materil kepada salah satu pihak yakni pembeli tanah dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian bahwa jual beli tanah secara tanpa hak yang dilakukan masyarakat Malenggang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat dan akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap tanpa hak di kecamatan Hinai Kabupaten Langkat

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). dan didukung data kepustakaan (*library research*), analisis data dilakukan secara deskriptif (*descriptive analysis*).

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa masyarakat menjual belikan tanah dilingkungan Pekerjaan Umum (PU) secara tanpa hak. Sehingga jual beli yang dilakukan menimbulkan kerugian meteril kepada pihak pembeli tanah. Masyarakat tidak mengetahui akibat hukum yakni batal demi hukum dari tindakan yang dilakukan bahwa pelaksanaan jual beli bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Penelitian yang dilakukan diketahui bahwa Pihak Camat, Kepala Desa dan Dinas Pekerjaan Umum (PU) belum memberikan himbuan dan penyuluhan kepada masyarakat di desa Malenggang untuk tidak melakukan transaksi jual beli secara tanpa hak.

Disarankan kepada masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah secara tanpa hak di lingkungan dinas Pekerjaan Umum (PU) dan kepada Camat, Kepala Desa dan Dinas PU untuk memberikan himbuan dan penyuluhan langsung kepada masyarakat di desa malenggang supaya kedepanya tidak melakukan transaksi jual beli tanah milik Negara secara tanpa hak.

**Kata Kunci: Transaksi Jual Beli, Tanah Milik Negara, Secara Tanpa Hak.**

## PENDAHULUAN

### 1. Latar belakang

Di Indonesia, tanah mengandung arti sebagai unsur terpenting bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan bagi manusia karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang

dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir.<sup>1</sup> Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama”<sup>2</sup>

Tanah merupakan sumber daya penting dan strategis karena menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Sebagaimana diketahui masalah tanah memang merupakan masalah yang sarat dengan berbagai kepentingan, baik ekonomi, sosial, politik, bahkan untuk Indonesia, tanah juga mempunyai nilai religius yang tidak dapat diukur secara ekonomis. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Meskipun dalam UUPA hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>3</sup>

Kecamatan Hinai merupakan salah satu kecamatan yang terdapat di kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara. Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Batu Melenggang di jalan lintas Medan Banda Aceh objek jual beli tersebut atau tanah yang diperjual belikan bukan milik sah sipenjual melainkan milik pihak Dinas Pekerjaan Umum (PU). Hal ini banyak dilakukan oleh masyarakat di Desa Batu Melenggang Kecamatan Hinai yang menjual tanah milik Dinas Pekerjaan Umum (PU) tanpa adanya persetujuan pihak Dinas

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004, hlm. 7.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Op, Cit*, hlm. 38.

Pekerjaan Umum (PU) dan juga tanpa adanya akta tanah yang resmi.<sup>4</sup> Praktik jual beli ini sudah sering terjadi di wilayah Desa Batu Melenggang, khususnya pada daerah warga yang bertempat tinggal di perlintasan jalan Medan Banda Aceh. Penguasaan dan menguasai tanah pihak Dinas Pekerjaan Umum (PU) warga mengambil kesempatan dari kewenangan hak pakai atas tanah yang diberikan atas tanah tersebut dan mengambil keuntungan secara pribadi dengan cara memperjual belikan tanah milik Dinas Pekerjaan Umum (PU) yang hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Masyarakat Malenggang menjual belikan tanah secara tanpa hak oleh masyarakat yang berada pada wilayah tersebut.

## **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian ini, Uraian latar belakang di atas dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat?
2. Apakah akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat?

## **3. Tujuan penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, terdapat beberapa tujuan dan manfaat dalam penulisan skripsi ini diantaranya:

- a. Untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan transaksi jual beli tanah milik negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat.
- b. Untuk menjelaskan dan menganalisis akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah milik negara oleh penggarap tanpa hak di kecamatan Hinai Kabupaten Langkat.

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis, Pendekatan, dan Bentuk Penelitian**

#### **a. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu

---

<sup>4</sup> A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Permatanet Publishing, Lampung, 2016, hlm.104.

data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>5</sup>

#### **b. Pendekatan penelitian**

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yakni suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.<sup>6</sup> Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, yang berkaitan dengan penguasaan tanah negara dan praktek jual beli tanah negara.

#### **c. Bentuk penelitian**

Adapun bentuk penelitian ini adalah bersifat Deskriptif yaitu, penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara suatu gejala dengan gejala lain yang berkaitan dengan penguasaan tanah dan praktek jual beli tanah negara.<sup>7</sup>

### **2. Sumber Data**

Sumber data merupakan cara-cara yang dilakukan oleh suatu peneliti untuk mengumpulkan data. Cara pengumpulan data ini dapat dilakukan melalui teknik penelitian dokumen atau Literatur (*library research*) dan teknik penelitian lapangan (*field research*), yang penentuan keduanya akan sangat bergantung pada jenis dan pendekatan yang dilakukan oleh peneliti. *Library research* yaitu dilakukan dengan melakukan kajian-kajian atau dokumentasi pendukung penelitian, sedangkan *fieldresearch* adalah penelitian lapangan dimana dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data di lapangan dengan cara wawancara atau *observasi*.<sup>8</sup>

### **3. Teknik pengumpulan data**

Teknik pengumpulan data merupakan cara-cara yang dilakukan oleh suatu peneliti

---

<sup>5</sup> Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, *Dealisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, PustakaPelajar, Yogyakarta, 2001, hlm. 154

<sup>6</sup> Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, *Op., Cit*, hlm. 152.

<sup>7</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm. 5

<sup>8</sup> Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Program Studi Ilmu Hukum (S1), *Pedoman Pembelajaran*, Tahun Akademik 2016. hlm. 82.

untuk mengumpulkan data. Cara pengumpulan data ini dapat dilakukan melalui teknik penelitian lapangan atau (*field research*), yang penentuan keduanya akan sangat tergantung pada jenis dan pendekatan yang dilakukan oleh peneliti. *Library research* yaitu dengan melakukan kajian-kajian atau dokumentasi pendukung penelitian, sedangkan *Field research* adalah penelitian lapangan dimana dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data di lapangan dengan cara wawancara atau observasi<sup>9</sup>

#### **4. Alat pengumpul data**

- a. Wawancara
- b. Observasi
- c. Studi dokumen

#### **5. Analisis data**

Pedoman dalam menganalisa data penelitian dilakukan dalam 4 (empat) tahap, yaitu:

- a. Tahap pertama pengumpulan data yang dilakukan sejak awal penelitian dan data yang diperoleh dilapangan dituangkan dalam bentuk tulisan untuk kemudian dianalisis;
- b. Tahap kedua reduksi data. Reduksi data bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan, juga mempermudah peneliti untuk mencari kembali data yang diperoleh bila diperlukan.
- c. Tahap ketiga pengkajian/display data. Yaitu gambaran keseluruhan dari peneliti sehingga ditarik kesimpulan yang tepat;
- d. Tahap keempat penarikan kesimpulan atau verifikasi Pada proses verifikasi, peneliti berusaha menganalisis dan mencari makna dari kata-kata yang telah terkumpul untuk kemudian dituangkan dalam bentuk kesimpulan yang bersifat tentative (sementara), seiring dengan berakhirnya penelitian, maka proses verifikasi akan menghasilkan kesimpulan yang bersifat '*grounded*' ataupun permanen dan mendasar;

#### **6. Penggunaan Toeri**

Teori yang digunakan yakni teori hukum nasional

Teori hukum nasional yang dimaksudkan untuk hak penguasaan tanah di dasarkan kepada UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dalam hal ini Hak penguasaan tanah yang berlaku secara yuridis di Indonesia tertuang pada pasal 2 UU PA:

---

<sup>9</sup>Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Program Studi Ilmu Hukum (S1), *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Tahun Akademik 2013/2014, hlm. 82

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasak 1, bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi di kausi oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.

2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut:
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonsia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah Negara Oleh Penggarap Tanpa Hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat.**

Tanah mempunyai nilai sangat penting karena tanah mempunyai harapan masa depan untuk menghasilkan pendapat dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa, permintaan akan tanah akan sangat tinggi sehingga harganya juga mahal, tanah memiliki nilai ekonomis yakni tanah layak untuk dimiliki dan transfer atau dialihkan. Menurut Boedi harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan berahlihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah ini didasarkan pada hak milik bahwa tanah tersebut adalah miliknya maka ini termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.<sup>10</sup> Pelaksanaan transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap di desa Batu Melenggang Kecamatan Hinai kabupaten Langkat adapun permasalahannya tanah diperjualbelikan oleh penggarap yang ada di lingkungan tanah dinas Perkerjaan Umum (PU), padahal tanah itu bukan milik dari si penggarap. Masyarakat sekitaran hanya menggarap tanah untuk memnuhi kebutuhan kehidupan namun

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1997. hlm. 135

tanah diperjual belikan kepada pembeli dengan harga yang sangat murah 8 (delapan) sampai 10 (sepuluh) juta tanpa adanya sertifikat tanah. Si penggarap dengan tanpa berdosa menjual tanah kepada pembeli yang akan memunculkan kerugian kepada pembeli di kemudian hari karena tanah tersebut milik Negara merupakan bagian dari dinas Pekerjaan Umum (PU) bukan milik pribadi si penggarap di Kecamatan Hinai.

Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun masyarakat di Kecamatan Hinai memperjual belikan tanah tanpa memiliki sertifikat tanah. Dinas Pekerjaan Umum (PU) tidak mengetahui transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat secara illegal di Kecamatan Hinai. Pihak dinas PU hanya memperbolehkan masyarakat di desa Batu Melenggang untuk menggarap tanah selagi dinas PU belum menggunakan tanah tersebut. Adapun luas tanah lebih ± (kurang lebih) 10 x 4 meter yang belum ada bangunannya.<sup>11</sup>

#### **a. Status Tanah yang Digarap oleh Masyarakat.**

Status tanah yang digarap oleh masyarakat desa malenggang merupakan milik Negara yang mana sudah jelas status kepemilikan tanah bukan milik pribadi masyarakat malenggang, namun tanah tersebut adalah tanah milik Negara. Sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1950, hak milik dapat dialihkan berdasarkan jual beli, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 37 ayat (1) bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan uraian diatas bahwa jelas masyarakat Malenggang tidak memiliki hak untuk menjual belikan tanah milik dinas PU, namun hanya bisa di kuasi sesuai dengan prosedur waktu yang tentukan selama dinas PU tidak memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.

#### **b. Prosedur beralihnya hak milik atas tanah**

Tanah sebagai hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini berarti pemilik tanah dapat menjualnya dengan pihak lain. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada hak yang baru, ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya,

---

<sup>11</sup> Agung Surripco S.T. Kepala Sub Bagian Analisis Pembangunan Dinas Pekerjaan Umum (PU), Wawancara pada tanggal 12 Oktober 2021.



misalnya melalui warisan yang secara turun-temurun akan beralih dimiliki oleh keluarga. Sedangkan dialihkan yakni berpindahnya hak atas tanah dengan adanya perbuatan hukum yakni melalui jual beli, sewe-menyewa, hak pakai, dan lainnya. Mengenai pengurusan tanah di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat bahwa pihak Camat tidak pernah memfasilitasi transaksi jual beli tanah yang dilakukan penggarap di desa Malenggang Terkait pendataan transaksi jual beli tanah di sekitaran Dinas Pekerjaan Umum (PU) yang dilakukan oleh masyarakat, belum ada terdata di Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat ini berarti bahwa tanah tersebut adalah milik Negara yang mana tanah tersebut dijual secara illegal.

## **2. Akibat Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Negara oleh Penggarap Tanpa Hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat.**

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak Milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.<sup>12</sup> Tanah yang digarap oleh masyarakat mulai dari tahun 2002 sehingga masyarakat menganggap tanah tersebut milik pribadi masyarakat, Sehingga diperjual belikan tanah milik Negara kepada pembeli dengan surat yang diberi materai antara penjual dan pembeli. Surat tersebut dianggap memiliki kekuatan hukum sehingga dijadikan pegangan oleh masyarakat. Bahwa ketika tanah dialihkan kepada orang lain atau dijual kepada orang lain maka harus adanya sertifikat tanah sesuai dengan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah.

### **a. Akibat Hukum Atas Transaksi Jual Beli Tanah Milik Negara Secara Tanpa Hak**

Jual beli terhadap tanah milik Negara oleh masyarakat di malenggang Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat secara tanpa hak memberikan akibat kerugian kepada pembeli bahwa ketika dinas PU perlu menggunakan tanah maka akan digusur tempat jualan masyarakat dan tempat bengkel masyarakat.<sup>13</sup> Dalam Kitab Hukum Perdata Pasal 1365 menyebutkan tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang kerana salahnya menerbitkan kerugian.<sup>14</sup> Kerugian dalam perbuatan melawan hukum memiliki dimensi berbeda dengan wansprestasi kerana batasan tuntutan

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono. *OP.Cit* , hlm.1.

<sup>13</sup> Gusti Khairuan. Penggarap tanah. Wawancara pada tanggal 24 November 2021

<sup>14</sup> Pasal 1365 KUHPperdata

pada wanprestasi Pasal 1250 *Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang KUHperdata dengan pengantian biaya, rugi dan bunga. Jika kerugian perbuatan melawan hukum yang diukur kerugiannya dengan materil merupakan kerugian yang senyatanya. Jual beli secara illegal yang tidak ada dasar hukumnya maka batal demi hukum sesuai dengan Pasal 1320 *Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang KUHperdata syarat sah perjanjian yakni adanya suatu pokok persoalan yang diperjanjikan dan kausa yang halal.<sup>15</sup> Dari perbuatan yang dilakukan masyarakat Batu Malenggang bertentangan dan syarat sah perjanjian yakni kausa yang halal, jual beli secara illegal bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka akibat hukumnya batal demi hukum. . Jual beli tanah secara tanpa hak berakibat batal demi hukum yang dianggap perjanjian jual beli tersebut tidak pernah ada, maka jika ada sengketa dikemudian hari tidak dapat lindungi hukum untuk mengganti kerugian karena terjadinya jual beli tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sesuai dengan Pasal 1320 harus adanya kausa yang halal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

#### **b. Akibat Hukum Bagi Penjual Tanah Milik Negara**

Sedangkan bagi penjual memperoleh akibat hukum dapat dipidana dengan penyerobotan tanah dengan merampas dan menduduki tanah milik orang lain dapat berupa penggarapan tanah dan melakukan penjualan tanah illegal sesuai dengan Pasal 385 KUHP menyebutkan bahwa kejahatan ini termasuk bentuk kejahatan aksi penggelapan hak atas harta tidak bergerak milik orang lain. Keseluruhan isi pasal ini menyatakan bahwa segala perbuatan yang melanggar hukum seperti:

1. Dengan menjual;
2. Menyewakan;
3. Menukarkan;
4. Mengadaikan;
5. Menjadikan sebagai tanggungan utang; dan
6. Menggunakan lahan atau property orang lain.

Dengan maksud untuk mencari keuntungan pribadi atau orang lain secara tidak sah dapat diancam 4 tahun. Jual beli secara illegal tidak diperbolehkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

## **2. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil Penelitian di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai

---

<sup>15</sup> *Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang KUHperdata Pasal 1320

Kabupaten Langkat, penggarap tanah di lingkungan dinas Pekerjaan Umum (PU) melakukan transaksi jual beli secara tanpa hak, tanpa sepengetahuan dari pihak dinas PU masyarakat yang menggarap tanah melakukan transaksi jual beli tersebut tidak sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa jual beli sesuai dengan pasal ini menjelaskan bahwa tanah itu merupakan bagian dari hak milik. Serta perbuatan yang dilakukan masyarakat Malenggang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2001 tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Atas Tanah. Dalam Pasal 19 huruf a bahwa dapat diartikan masyarakat mempunyai hak untuk mengelola tanah milik negara dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan namun masyarakat Malenggang memperjual belikan tanah tersebut secara tanpa hak tentu perbuatan ini menimbulkan kerugian materil kepada salah satu pihak yakni pembeli tanah dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata, syarat sahnya suatu perjanjian bahwa jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Malenggang secara tanpa hak tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.

- b. Jual beli yang dilakukan masyarakat bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Seharusnya jual beli tanah harus adanya pendaftarann tanah kepada PPAT sebagai tanda beralih tanah dan tanah tersebut sah dimata hukum. Masyarakat di desa Malenggang melakukan transaksi jual beli tanah dengan surat perjanjian antara kedua belah pihak sebagai tanda tanah tersebut telah di jual atau di gadai tanpa sepengetahuan Kepala Desa setempat dan pihak dinas PU hal ini tidak sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 tentang KUHperdata dan akan menimbulkan kerugian kepada pihak pembeli kerana tanah tersebut bukan milik sah si penjual namun tanah tersebut tanah dinas PU.
- c. Akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah negara oleh penggarap tanpa hak di Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat, bahwa transaksi jual beli yang dilakukan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHperadata syarat sah suatu perjanjian yakni tidak adanya suatu hal yang diperjanjikan kerana tanah yang dijual belikan tanah milik dari dinas PU dan penjualan tersebut bukan kausa yang halal maka masyarakat manlenggang

tidak berwenang melakukan jual beli tanah tersebut. Dampak dari jual beli tersebut pihak pembeli tanah di desa Malenggang mengalami kerugian uang dan pengurusan dari dinas PU.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Permatanet Publishing, Lampung, 2016, hlm.104.
- Agung Surripco S.T. Kepala Sub Bagian Analisis Pembangunan Dinas Perkejaan Umum (PU), Wawancara pada tanggal 12 Oktober 2021.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1997. hlm. 135
- Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, *Dealisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, PustakaPelajar, Yogyakarta, 2001, hlm. 154
- Gusti Khairuan. Penggarap tanah. Wawancara pada tanggal 24 November 2021
- Hartono Soejopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Mustika Wikasa, Yogyakarta, 1994, hlm.1.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 93
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 1.
- R Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Parami, Jakarta, 2004, hlm. 366.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm. 5
- Triana Rejeki Ningsih, Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum, *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 (2), Mei 2016, hlm. 299
- Wiryo Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, hlm. 20.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 tentang KUHperdata Pasal 1365 KUHPperdata
- Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 tentang KUHperdata Pasal 1320

**Nomor Hp Penulis Reza Wahyu Pratama 085358407283**