

**KAJIAN YURIDIS PEMBELIAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT OLEH GEREJA
SEBAGAI LEMBAGA KEAGAMAAN
(Studi Di Kabupaten Sumbawa)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

ADELYA WIDYANINGRUM THARAMATHA

D1A016005

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM**

2020

HALAMAN PENGESAHAN JURNAL ILMIAH

**KAJIAN YURIDIS PEMBELIAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT OLEH GEREJA
SEBAGAI LEMBAGA KEAGAMAAN
(Studi Di Kabupaten Sumbawa)**

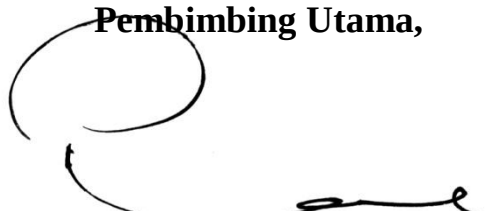
JURNAL ILMIAH



Oleh :

ADELYA WIDYANINGRUM THARAMATHA
D1A016005

**Menyetujui,
Pembimbing Utama,**


Arief Rahman, SH., M.Hum.
NIP. 196108161988031 004

**KAJIAN YURIDIS PEMBELIAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT OLEH GEREJA
SEBAGAI LEMBAGA KEAGAMAAN
(Studi Di Kabupaten Sumbawa)**

**Adelya Widyaningrum Tharamatha
D1A 016 005**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui prosedur peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Kabupaten Sumbawa dan mengetahui keabsahan transaksi jual beli terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan. Jenis penelitian hukum yang digunakan penelitian hukum empiris. Berdasarkan hasil penelitian prosedur peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Sumbawa sudah sesuai prosedur jual beli dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dan keabsahan transaksi jual beli terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan adalah sah. Karena sesuai syarat sahnya jual beli tanah menurut UUPA.

Kata kunci : *Perjanjian Jual Beli, Prosedur Peralihan.*

***JURIDICAL STUDY OF THE SALE AND PURCHASE OF
THE PROPERTY RIGHT TO UNCERTIFIED LAND
BY THE CHURCH AS A RELIGION INSTITUTION
(STUDY IN SUMBAWA DISTRICT)***

ABSTRACK

The research objective was to determine the procedure for the transfer of the property right to uncertified land through sale and purchase in Sumbawa District and to find out the validity of sale and purchase transactions of land rights that have not been certified by the church as a religion institution. This research is legal research uses empirical legal research. Based on the results of research, the procedure for transferring the property right of land through sale and purchase in Sumbawa Regency is under the buying and selling procedure in the Agrarian Law. The legality of the sale and purchase transaction of land property rights that have not been certified by the church as a religious institution is valid. The transaction has met the legal requirements for the sale and purchase of land according to the Agrarian Law.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Transfer Procedure.

I. PENDAHULUAN

Salah satu macam hak atas tanah yang dapat diberikan adalah Hak Milik atas tanah. Sementara itu terdapat subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah yang tercantum di dalam Pasal 21 UUPA, ditentukan bahwa :

1) Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik dan 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan- badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya. Pada Pasal 21 ayat (2) menentukan bahwa Hak Milik dapat juga diberikan kepada badan- badan hukum dengan memenuhi syarat tertentu.

Badan-badan hukum yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA yaitu badan-badan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yaitu salah satunya ialah badan-badan keagamaan dan sosial. Badan-badan keagamaan dan sosial perlu ditunjuk satu demi satu karena didalam praktek ternyata sering kali timbul keragu-raguan, apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan/badan sosial atau bukan. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yang disimpulkan dari ketentuan pasal 49 ayat (1) UUPA.

Melihat posisi gereja dari perspektif hukum tak bisa lepas dari kriteria dan syarat badan hukum. Juga bagaimana hukum positif menempatkan aset-aset gereja. Dalam doktrin, status badan hukum bisa diperoleh jika memenuhi syarat: (i) ada harta kekayaan yang terpisah atau dipisahkan dari kekayaan anggotanya;

ii) ada tujuan tertentu; (iii) punya hak dan kewajiban sendiri; dan (iv) punya organisasi sebagaimana tercermin dalam AD/ART.¹

Dalam prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Begitupun di Kabupaten Sumbawa, Pembeli yang beritikad baik didalam melakukan jual beli terhadap apapun, maka terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat jual beli, disebabkan karena telah melalui proses jual beli yang sah. Namun, dalam perkara jual beli atas sebidang tanah, ternyata tak cukup hanya dengan melalui proses sahnya jual beli itu saja, tetapi memerlukan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut diperjualbelikan,

Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan gereja melalui cara pendaftaran hak milik atas tanah menurut cara jual beli oleh gereja. Yang terjadi ialah proses balik nama tersebut harus dilakukan oleh perseorangan setelah keluar sertifikatnya lalu orang tersebut menghibahkan tanah tersebut kepada gereja. Sehingga gereja bisa memiliki sertifikat tanah tersebut atas nama gereja. Yang sampai saat ini belum keluar sertifikat balik namanya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian yang berjudul KAJIAN YURIDIS PEMBELIAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT OLEH

¹ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt514a88c334f5e/melihat-gereja-sebagai-badan-hukum/> diakses pada tanggal 1 Maret 2020, pukul 20.00 WIB

GEREJA SEBAGAI LEMBAGA KEAGAMAAN (Studi Di Kabupaten Sumbawa) ini antara lain: 1) Bagaimana prosedur peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Kabupaten Sumbawa? 2) Bagaimana keabsahan transaksi jual beli terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan? Tujuan dari penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui prosedur peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Kabupaten Sumbawa, 2) Untuk mengetahui keabsahan transaksi jual beli terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan. Manfaat dari penelitian ini mampu memberikan gambaran yang berguna terhadap ilmu hukum yang berkaitan dengan pembelian hak milik atas tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti data primer.² dan menggunakan tiga macam metode pendekatan, yaitu Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dan Pendekatan Sosiologis (*Sociologi Approach*).³ Jenis dan sumber data yang digunakan adalah; 1) Data Primer; dan 2) Data Sekunder. Teknik dan alat pengumpulan data yaitu: 1) Studi Kepustakaan; dan 2) Penelitian lapangan.

²Soeryono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 14

³ Amirudin dan Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016

II. PEMBAHASAN

Prosedur Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Jual Beli Di Kabupaten Sumbawa

Prosedur peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Kabupaten Sumbawa sangat berkaitan dengan peran para pihak yaitu penjual maupun pembeli karena dalam hal jual beli tanah bukan hanya sebatas memenuhi syarat jual beli itu saja, tetapi memerlukan proses peralihan hak yang harus melakukan proses pendaftaran ke kantor pertanahan setempat tempat tanah tersebut di perjual belikan.

Pada tahun 2012 lalu salah satu gereja di Kabupaten Sumbawa membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat yang luasnya kurang lebih sekitar 8 are. Pembelian tanah tersebut akan digunakan untuk perluasan gereja. Dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut gereja sebagai Lembaga keagamaan diwakilkan oleh John Leonard Funay yang jabatannya sebagai wakil ketua majelis jemaat melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dengan pemilik tanah yaitu Ratna beserta anak-anaknya. Karena tanah tersebut belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah maka penjual menunjukan SPPT - PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang – Pajak Bumi dan Bangunan) sebagai bukti penguat bahwa tanah tersebut miliknya.⁴

Tanah tersebut terletak di jalan hasanudin no.11 tepat berada di belakang gereja jalan hasanudin nomor 12. Tanah tersebut dijual seharga 5.000.000 untuk

⁴ Hasil wawancara dengan John Leonard Funay, Wakil Ketua Jemaat GMIT BAITANI SUMBAWA, 29 Mei 2020, GMIT BAITANI SUMBAWA

kurang lebih 8 are. Karena tanah tersebut letaknya tepat di belakang tanah gereja, sehingga gereja memutuskan untuk membeli tanah tersebut. Untuk mengantisipasi apabila tanah gereja yang didepan digunakan untuk pelebaran jalan, maka tanah tersebut bisa digunakan untuk perluasan gereja kebelakang.⁵

Penjual yaitu Ratna dan pembeli yaitu John Leonard Funay perwakilan gereja yang menjabat sebagai wakil ketua majelis jemaat sepakat melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dengan menandatangani kwitansi bukti jual beli tanah atau akta dibawah tangan tersebut dan penyerahan SPPT-PBB tanah tersebut sebagai bukti bahwa tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya, pembayaran tanah tersebut dilakukan dengan mentransfer uang kepada Yudi anak pemilik tanah tersebut (Ratna) sesuai dengan kesepakatan bersama.⁶

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 tentang mata uang, alat pembayaran yang sah di Indonesia adalah uang tunai dengan mata uang rupiah yang terbuat dari kertas atau logam dengan bentuk dan syarat-sarat yang ditentukan khusus oleh undang-undang tersebut. Sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, telah berkembang pula suatu sistem dan alat pembayaran selain uang tunai. Oleh karenanya Bank Indonesia sebagai Bank Sentral di Indonesia mengatur dan menetapkan sistem dan alat pembayaran selain

⁵ Hasil wawancara dengan John Leonard Funay, wakil ketua majelis jemaat GMT BAITANI SUMBAWA, 29 Mei 2020, GMT BAITANI SUMBAWA

⁶ Hasil wawancara dengan John Leonard Funay, Wakil Ketua Jemaat GMT BAITANI SUMBAWA, 29 Mei 2020, GMT BAITANI SUMBAWA

uang tunai sehingga dapat digunakan secara sah di Indonesia sebagai berikut: 1) Cek dan bilyet giro, 2) Kartu atm/debet, 3) Kartu kredit, 4) Uang elektronik

Oleh karena itu dalam hal ini proses pembayaran yang dilakukan dengan kesepakatan bersama oleh para pihak baik penjual maupun pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan dengan pembayaran melalui transfer ke rekening dapat dikatakan tunai karena berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/11/PBI/2009 tanggal 13 April 2009 tentang Penyelenggaraan Kegiatan Alat Pembayaran dengan Menggunakan Kartu.

Dan pada saat itu juga dihadiri oleh 3 orang saksi yaitu Lukas Loilewen, Roni Samalo, Daniel Kana, untuk menyaksikan serah terima jual beli tanah tersebut.⁷

Sehingga yang dilakukan para pihak ialah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dengan dihadiri oleh tiga orang saksi untuk menyaksikan peralihan hak milik atas tanah tersebut dengan menandatangani kwitansi dan akta dibawah tangan yang dibuat bersama oleh para pihak. Dengan waktu yang bersamaan terjadi serah terima antara penjual dan pembeli yaitu menyerahkan SPPT – PBB sebagai bukti bahwa tanah tersebut di kuasai oleh penjual. Pada saat itu para pihak pun sudah sepakat mengenai cara pembayaran tanah tersebut ialah melalui transfer ke rekening anak si penjual.

⁷ Hasil wawancara dengan John Leonard Funay, wakil ketua majelis jemaat GMT BAITANI SUMBAWA, 29 Mei 2020, GMT BAITANI SUMBAWA

Pada prakteknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak, maka pada saat itulah telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru dan proses pendaftaran tanah tersebut sudah bisa dilakukan dengan cara sporadik.

Kalau jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadis dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli ulang oleh penjual dan pembeli dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Jadi apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual

belinya cukup melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani serta dicatat dalam buku mutase hak atas tanah oleh Kepala Desa/Lurah. Sedangkan jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka pembuktian adanya jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Setelah itu barulah diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran sporadis.

Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh para pihak penjual yaitu Ratna dan pembeli yaitu John Leonard Funay perwakilan gereja yang menjabat sebagai wakil ketua majelis jemaat ialah mendatangi PPAT untuk membantu dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah tersebut. Para pihak menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Effendi Winarto, SH dan di tandatangani juga oleh para saksi yaitu Kepala Desa Bugis dan Pengurus Perangkat Desa Bugis sebagai bukti bahwa tanah tersebut sudah beralih kepada pembeli atau pemilik yang baru. Sehingga tanah tersebut dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Sumbawa.

Pada saat yang bersamaan pihak gereja yang diwakilkan oleh John Leonard Funay menyerahkan proses pendaftaran tanah tersebut kepada PPAT untuk mengurus pelaksanaannya. Kemudian pihak PPAT memberi masukan atau saran atau penawaran kepada pihak gereja untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut untuk pertama kali melalui sistem pendaftaran secara sporadis, karena memang terhadap tanah tersebut belum pernah didaftarkan menurut ketentuan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, melainkan hanya dilakukan pendaftaran tanah untuk keperluan perpajakan (*fiscal kadaster*) dan melakukan pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan mendaftar tanah tersebut atas nama gereja tetapi yang diwakilkan oleh perseorangan atau dengan kata lain atas nama perseorangan, dengan pertimbangan mekanisme prosesnya cepat, agar sertifikatnya lebih cepat keluar, sehingga pihak gereja memiliki bukti yang kuat bahwa tanah tersebut adalah milik gereja. Jadi, pihak bersangkutan atau perwakilan gereja tersebut John Leonard Funay membuat surat pernyataan bahwa dia bertindak atas nama gereja untuk namanya dipakai dalam pendaftaran tanah tersebut atas nama perseorangan. Kemudian setelah sertifikat tersebut keluar atas nama perseorangan tersebut barulah dilakukan proses balik nama atas gereja. Dan pihak gereja pun setuju untuk menempuh jalan tersebut.

Di dalam konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak pembeli dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasarkan surat kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna membeli hak atas tanah. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk membeli, maka timbul suatu penyeludupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa resiko dan konsekuensi hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggung jawab, baik bagi pembeli atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Setelah itu yang dilakukan oleh pihak pembeli yaitu mendaftarkan tanah tersebut yang sudah dibelinya dari si penjual, sehingga tanah tersebut memiliki

bukti yang kuat berupa sertifikat hak milik atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, pemohon datang langsung ke Kantor Pertanahan.

Keabsahan Transaksi Jual Beli Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Oleh Gereja Sebagai Lembaga Keagamaan

Proses jual beli atas sebidang tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan telah memenuhi syarat-syarat sah nya jual beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, karena dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan sudah memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Syarat materiil sangat menentukan akan sah nya jual beli tanah tersebut antara lain, sebagai berikut: a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memenuhi syarat yang akan dibelinya. pembeli hak dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan sudah jelas yaitu John Leonard Funay sebagai perwakilan gereja yang menjabaw sebagai wakil ketua majelis jemaat. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli berkewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum

dan tanahnya jatuh kepada Negara (pasal 26 ayat (2) UUPA). b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan Suatu bidang tanah berhak dijual oleh si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut (pemilik). Dalam hal jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan, pemilik sebidang tanah yang dijual tersebut adalah Ratna. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Dalam hal jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan, tanah yang dijual oleh penjual merupakan tanah hak milik. Hak-hak tanah yang boleh diperjual belikan menurut UUPA antara lain Hak Milik (pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28) Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai (Pasal 41).

2. Syarat Formil

Dalam hal jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan, sudah menandatangani surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh PPAT dihadapan PPAT dan para saksi dan sudah memenuhi surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukannya jual beli.

III. PENUTUP

Simpulan

1. Prosedur peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli di Kabupaten Sumbawa sebagai berikut pertama para pihak sudah sepakat dengan perjanjian jual beli tersebut, lalu membuat dan menandatangani akta dibawah tangan dengan saksi saksi, dan kemudian para pihak melakukan hak dan kewajibannya sebagai pembeli untuk membayar sejumlah uang dan menerima bukti kepemilikan tanah sedangkan pembeli menerima sejumlah uang dan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut. Lalu kedua para pihak mendatangi PPAT untuk membantu proses pendaftaran tanah tersebut dan dilakukannya pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, yang disaksikan dengan para saksi yaitu Kepala Desa Bugis dan Perangkat Pengurus Desa Bugis, Dilanjutkan ketiga dengan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut atas nama gereja yang diwakilkan oleh perseorangan atau dengan kata lain atas nama perseorangan secara sporadis ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, sehingga yang terbit adalah sertifikat hak milik perseorangan dalam hal ini wakil ketua majelis jemaat John Leonard Funay. Dalam penerbitan sertifikat tanah sangat terkait dengan peran dan kesadaran terhadap aturan yang ada oleh pemohon atau pembeli dalam mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli.
2. Keabsahan transaksi jual beli terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan adalah sah. Dalam

pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai Lembaga keagamaan sudah memenuhi syarat sahnya jual beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Saran

1. Hendaknya pembeli tanah yang belum bersertifikat dalam hal mengajukan permohonan hak milik kepada Badan Pertanahan Nasional dilakukan sendiri atau memberi kuasa kepada orang lain dengan surat kuasa autentik untuk menjamin kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum dan harus sesuai dengan prosedur yang ada, teliti, cermat, hati-hati dan tidak boleh ceroboh. Seperti yang terjadi di Kabupaten Sumbawa jual beli tanah yang belum bersertifikat oleh gereja sebagai lembaga keagamaan, terjadi kekeliruan dalam prosedur peralihan hak milik tanah yang belum bersertifikat, yang terjadi penerbitan sertifikat atas nama perseorangan bukan atas nama gereja atau lembaga keagamaan. Maka disini terjadi celah – celah hukum yang bisa jadi menimbulkan konflik jika oknumnya tidak amanah.
2. Untuk pihak pembeli hendaknya berhati-hati dan teliti terlebih dahulu dalam membeli atau membuat perjanjian jual beli dengan pembeli, dengan memperhatikan unsur-unsur yang sudah tercantum dalam UUPA, agar pembeli tidak dirugikan apabila terdapat masalah di kemudian hari baik yang ditimbulkan oleh penjual, maupun pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Amirudin dan Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016

Soeryono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

INTERNET/WEBSITE

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt514a88c334f5e/melihat-gereja-sebagai-badan-hukum/> diakses pada tanggal 1 Maret 2020, pukul 20.00 WIB