

**PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT**

(Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Fransiska Dini Cahyani

30302100147

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT**

(Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)



Diajukan oleh :

Fransiska Dini Cahyani

30302100147

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

Pada tanggal, 6 November 2024

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Djunaedi', is written over a horizontal line.

Dr. HD. Djunaedi, S.H., S.Pn.

NIDK : 88-9782-3420

**PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT**
(Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)

Dipersiapkan dan disusun oleh
Fransiska Dini Cahyani
NIM : 30302100147

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 28 November 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H

NIDN: 06-0112-8601

Anggota



Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H

NIDN: 09-0606-8001

Anggota



Dr. HD. Djunaedi, S.H., S.Pn.

NIDK: 88-9782-3420

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“jangan menyerah hanya karna hanya satu bab buruk dalam hidupmu, teruslah melangkah hidupmu tidak akan berakhir disini”.

(Jaemin)

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi allah berjani, bahwa sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah: 5-6)

“setiap kita punya hambatan skripsi yang pasti berbeda. Ada yang terkendala karena kemampuannya. Ada yang terkendala karena dosennya.ada yang terendala karena financialnya. Ada yang terkendala karena adminitrasi kampusnya. Hal itu yang membuat waktu selesainya juga berbeda. Curang Ketika kita bandingkan proses kita dengan orang lain, jelas Langkah awalnya saja berbeda. Jangan banyak penyesalan, jangan banyak membandingkan Ketika dirimu sudah melakukan hal terbaik yang bisa dilakukan. Beri dirimu sedikit tepukan, pelukan dan yakinkan bahwa dirimu tetap berharga sebagai apa adanya dirimu.”

Skripsi ini aku persembahkan :

- Allah SWT
- Bapak Suyadi dan Ibu partini tercinta
- Adik penulis Aziz Abdullah
- Almmater Universitas Islam Sultan Agung

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

saya yang tertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fransiska Dini Cahyani

NIM : 30302100147

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan seenarna bahwa skripsi saya dengan judul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSRTIFIKAT (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)**” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisab orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ni terkandung ciri ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya brsedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 November 2024

Yang menyatakan



Fransiska Dini Cahyani

NIM 30302100147

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang tertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fransiska Dini Cahyani

NIM : 30302100147

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksekutif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, data dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Penyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 November 2024

menyatakan



Fransiska Dini Cahyani

Fransiska Dini Cahyani
NIM 30302100147

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, berkat dan hidayah-Nya sehingga pada kesempatan akhir semester ini Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERERTIFIKAT (STUDI KASUS DI DUSUN NGASINAN DESA NGANCAR KECAMATAN PITU KABUPATEN NGAWI)” Sebagai salah satu persyaratan yang harus dipenuhi bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum. Penulis menyadari sepenuhnya tanpa dukungan, dorongan serta bimbingan berbagai pihak, maka penulis skripsi ini tidak akan bisa terselesaikan dengan semestinya, oleh karena itu pada kesempatan ini dan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Widayati, S.H., M.H. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Denny Suwundo, S.H., M.H. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang memberikan arahan serta bimbingan dalam pembelajaran kuliah.
9. Dr. H. D. Djunaedi, SH, Sp.N. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing penyusunan skripsi ini dengan penuh kesabaran hingga skripsi ini jadi suatu karya ilmiah.
10. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan sebagai dasar penulisan skripsi ini.
11. Staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan yang baik.
12. Kepada kedua orang tua saya, Bapak Suyadi dan Ibu Partini dengan penuh rasa syukur, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua saya, yang telah menjadi cahaya dalam setiap langkah perjalanan ini. Ayah dan ibu adalah pilar kekuatan dan harapan, yang selalu mendukung anak terkasihnya dengan cinta tak bersyarat, senantiasa mendoakan, selalu mengusahakan untuk kelancaran pendidikan anak tercintanya dengan ikhlas dan sabar tanpa pamrih setulus hati. Setiap tetes air mata, keringat dan

senyuman yang ayah ibu berikan menjadi bukti pengorbanan, menjadikan benih semangat yang tumbuh dalam diri saya. Semoga setiap doa dan kasih sayang ayah dan ibu menjadi berkah serta selalu dalam lindungan Allah SWT.

13. Adikku Aziz Abdullah yang selalu mendukung dan selalu mendoakan kepada penulis
14. Teman-temanku (Isna, Laila, Hesti, Hasna) terimakasih telah memberikan naehat, perhatian, memberikan doa, semangat, dukungan, serta berbagai saran saat penulis mengalami kesulitan dalam proses menyelesaikan skripsi ini.
15. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Angkatan 2021 Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
16. Almamater tercinta Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
17. Dan yang terakhir, kepada diri saya sendiri Fransiska Dini Cahyani, terimakasih telah berjuang sampai detik ini, yang sudah menahan semua ego untk tetap semangat dan tidak putus asa dalam menyelesaikan tugas akhir ini sebaik dan semaksimal mungkin. Ini merupakan pencapaian yang patut untuk dirayakan diri sendiri. Sehatlah dan Bahagia selalu dimanapun, Dini. Perjalananmu setelah ini masih panjang dan juga berliku, apapun kurang dan lebihnya dirimu mari rayakan dan menerima diri sendiri.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis akan menerima ada kritik dan juga saran yang membangun berkenaan

dengan skripsi ini, penulis berharap bahwa skripsi ini dapat manfaat bagi penulis dan juga para pembacanya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan memahami praktik jual beli tanah tanpa sertifikat serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada penjual dan pembeli. Idealnya, transaksi tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, di Dusun Ngasinan, Desa Ngancar, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat masih terjadi, di mana bukti kepemilikan hanya berupa surat Letter C. Kondisi ini jelas menyimpang dari prosedur yang diatur dalam perundang-undangan. Transaksi semacam ini sering dianggap lebih cepat, mudah, dan ekonomis. Dalam banyak kasus, penjual tidak menyertakan sertifikat tanah, yang seharusnya menjadi bukti hukum yang kuat di masa mendatang. Banyak yang beralasan bahwa tanah tersebut merupakan warisan turun-temurun, sehingga transaksi cukup dicatat melalui perjanjian di kantor desa yang melibatkan perangkat desa dan saksi-saksi. Namun, praktik ini tidak dapat dibenarkan secara hukum dan menunjukkan betapa pentingnya edukasi tentang pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang dikumpulkan mencakup data primer dan sekunder, sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Undang-undang jual beli tanah yang belum bersertifikat di Dusun Ngasinan, Desa Ngancar, Kecamatan Pitu, Kabupaten Ngawi masih dianggap sah, dengan terpenuhinya syarat-syarat penting dalam jual beli tersebut, yaitu adanya penjual, pembeli dan juga barang-barang yang menjadi objek dalam jual beli, namun jual beli atas tanah yang tidak bersertifikat tidak memberikan jaminan hak milik yang kuat seperti sertifikat dari BPN. (2) Di daerah pedesaan, masih banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah karena berbagai alasan, yaitu biaya yang mahal, jangka waktu yang lama, kurangnya pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran tanah, dan tingkat kekeluargaan yang tinggi. Perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli tertuang dalam Pasal 1513 KUH Perdata dan Pasal 1491 KUH Perdata yang menjelaskan tentang kewajiban dan hak para pihak dalam jual beli tanah tidak terdaftar. Namun, untuk mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat, dimungkinkan untuk menjual dan membeli properti yang tidak bersertifikat di hadapan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT).

Kata Kunci : perlindungan hukum, jual beli, tanah, belum bersertifikat

ABSTRACT

This research aims to examine and understand the practice of buying and selling land without a certificate as well as the form of legal protection given to the seller and buyer. Ideally, such transactions are conducted in the presence of an authorized official, such as a Land Deed Official (PPAT). However, in Ngasinan Hamlet, Ngancar Village, the practice of buying and selling land without a certificate still occurs, where the proof of ownership is only a Letter C. This condition clearly deviates from the procedures regulated in the legislation. Such transactions are often considered faster, easier and more economical. In many cases, the seller does not include the land certificate, which should be strong legal evidence in the future. Many argue that the land has been inherited from generation to generation, so the transaction is simply recorded through an agreement at the village office involving village officials and witnesses. However, this practice cannot be legally justified and shows how important education on land registration is to provide legal certainty and protection for all parties involved.

The method used in this research is a juridical sociological approach with descriptive analytical research specifications. The types of data collected include primary and secondary data, while data analysis is done qualitatively.

The results showed that (1) The law of buying and selling uncertified land in Ngasinan Hamlet, Ngancar Village, Pitu Subdistrict, Ngawi Regency is still considered valid, with the fulfillment of important conditions in the sale and purchase, namely the existence of the seller, buyer and also the goods that are the object of the sale and purchase, but the sale and purchase of uncertified land does not provide a strong guarantee of property rights such as certificates from BPN. (2) In rural areas, there are still many people who have not registered land for various reasons, namely expensive costs, long time periods, lack of knowledge about the importance of land registration, and high levels of kinship. Legal protection for sellers and buyers is contained in Article 1513 of the Civil Code and Article 1491 of the Civil Code, which explain the obligations and rights of the parties in the sale and purchase of unregistered land. However, to obtain stronger legal protection, it is possible to sell and buy uncertified property in the presence of a Land Registration Officer (PPAT).

Keywords: legal protection, buying and selling, land, not yet certified.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACK</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Peneitian.....	6
1. Kegunaan Teoritis	7
2. Kegunaan Praktis	7
E. Terminologi	7
1. Perlindungan hukum	7
2. Tanah	9
3. Jual beli	9

4. Sertifikat.....	10
F. Metode Penelitian	11
1. Metode Pendekatan	11
2. Spesifikasi Penelitian	11
3. Jenis dan Sumber Data	12
4. Metode Pengumpulan Data.....	13
5. Metode Analisis Data	14
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauab Umum Tentang Perlindungan Hukum	16
1. Pengertian Perlindungan Hukum	16
2. Dasar hukum yang mengatur perlindungan hukum	17
3. Fungsi perlindungan hukum	18
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	19
1. Pengertian Jual Beli Tanah	19
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah	21
3. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah	21
C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	25
1. Perngertian Sertifikat Tanah	25
2. Jenis Sertifikat Tanah	26
3. Fungsi Sertifikat Tanah	27
4. Peran Sertifikat Tanah	28

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat	29
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	34
A. Hukum Jual Beli yang Terjadi Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi.....	34
B. Perlindungan Hukum Terhadap Penjual & Pembeli dalam Jual beli tanah yang belum bersertifikat	49
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Setiap individu memerlukan tanah, baik untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari maupun sebagai tempat peristirahatan terakhir setelah meninggal dunia. Dengan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi, kebutuhan akan lahan yang lebih luas semakin mendesak, guna digunakan untuk berbagai keperluan seperti perkebunan, peternakan, pabrik, perkantoran, tempat hiburan, serta infrastruktur jalan yang menjadi sarana transportasi. Sejak dahulu, hubungan antara manusia dan tanah telah saling berkaitan secara mendalam. Hal ini menunjukkan bahwa kehidupan manusia secara umum sangat bergantung pada keberadaan tanah, yang memiliki sifat permanen dan dapat berfungsi sebagai cadangan bagi kehidupan di masa depan.

Tak heran jika nilai tanah terus mengalami peningkatan yang signifikan. Banyak orang berusaha mendapatkan tanah dengan berbagai cara, seperti pengajuan hak dan pemindahan hak. Dalam masyarakat kita saat ini, perolehan hak atas tanah sering dilakukan melalui pemindahan hak, terutama melalui jual beli. Pemindahan hak atau peralihan hak adalah tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan suatu hak, antara lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama, serta penyertaan dalam perusahaan atau inbreng.¹ Di dalam al-qur'an surah At-Thaha ayat 55:²

¹ John Salindeho, 1997, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 37

² Qs. At-Thaha : 55

تَارَةً نُخْرِجُكُمْ وَمِنْهَا نُعِيدُكُمْ وَفِيهَا خَلَقْنَاكُمْ مِنْهَا

أُخْرَى ﴿٥٥﴾

“Darinya (tanah) itulah Kami menciptakanmu, kepadanyalah Kami akan mengembalikanmu dan dari sanalah Kami akan mengeluarkanmu pada waktu yang lain.” (at-thaha : 55), dalam ayat diatas menjelaskan bahwa tanah disebutkan sebagai mustaqar, yaitu tanah menjadi tempat tinggal dimana manusia menetap sepanjang hidupnya di dunia. Lebih dari itu tanah adalah asal mula keberadaan manusia, tempat mereka berpijak, dan akhirnya menjadi tempat manusia Kembali setelah kematian.

Hukum Indonesia merupakan hasil akulturasi berbagai sistem hukum yang berkembang sebelumnya, seperti hukum Barat, hukum Islam, dan hukum adat. Di bidang pertanian, kesatuan hukum pengelolaan lahan dicapai dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanian. Tanah memegang peranan penting dalam masyarakat, baik sebagai sarana untuk melakukan berbagai kegiatan maupun sebagai obyek yang dapat diperdagangkan atau dipindah tangankan.

Suatu harta benda dapat diperjualbelikan apabila memang benar-benar pemiliknya yang menjualnya, karena seseorang tidak dapat menjual tanah yang bukan haknya.³ Kepemilikan tanah adalah salah satu hak kebendaan yang

³ Karuni, Kadek Diah, 2022 , "Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10 No. 3, hlm. 308.

memiliki peranan krusial dalam kehidupan manusia. Dengan semakin meningkatnya populasi yang memerlukan ruang, aspek kepemilikan tanah terus mengalami perkembangan, baik dari segi konsep maupun regulasi yang mengaturnya.

Aktivitas jual beli tanah sering dijumpai, tetapi dalam praktiknya, proses ini seringkali diwarnai oleh berbagai permasalahan atau sengketa. Menurut Pasal 1469 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli dianggap sah jika ada kesepakatan mengenai objek tertentu dan harganya, meskipun pembayaran belum dilaksanakan. Sementara itu, Pasal 1457 KUHPerdota menjelaskan bahwa jual beli tanah merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli, di mana penjual berkomitmen untuk menyerahkan hak atas tanah yang dimaksud kepada pembeli, yang pada gilirannya wajib membayar harga yang telah disepakati.

Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang tidak memiliki dokumen resmi dari Badan Pertanahan Nasional, instansi yang berwenang untuk mengatur dan menerbitkan sertifikat hak milik. Meskipun ada bukti lain yang dapat menunjukkan hak kepemilikan, tanah ini belum diakui secara resmi oleh negara. Sesuai ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, "Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan yang berlaku. "

Proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat yang menjadi bukti otentik kepemilikan tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai dokumen sah yang membuktikan hak seseorang atas suatu bidang tanah. Berdasarkan Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun lelang, harus dibuktikan dengan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT merupakan dokumen resmi yang menegaskan kebenaran secara formal dan substansial.

PPAT bertanggung jawab untuk menyusun akta sesuai peraturan yang berlaku dan memverifikasi sertifikat kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan. Notaris, yang juga bertindak sebagai PPAT, diangkat oleh Menteri dan memiliki wewenang untuk membuat akta guna keperluan pendaftaran tanah. Namun, masih banyak masyarakat yang kurang menyadari pentingnya pendaftaran tanah, sehingga banyak tanah yang belum terdaftar dan tidak memiliki sertifikat. Kondisi ini sering kali menyebabkan terjadinya transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dalam masyarakat.⁴ Sehingga jenis kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh warga Indonesia itu beragam. Salah satu bentuk kepemilikan tanah yang umum dikenal yaitu Letter C. Letter C sendiri merupakan buku besar yang memuat identitas tanah, dan dokumen ini di daftarkan di kantor desa, kurang lebih terdapat 900 yang masih menggunakan Letter C dan belum mendaftarkan tanahnya.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, masih banyak masyarakat

⁴ Pertiwi, S. R. A., & Cahyarini, L. L. (2023). Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt. Dps). *Notarius*, 16(1), 37.

melakukan jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat atau secara informal. Transaksi ini biasanya berlangsung secara pribadi, di mana penjual dan pembeli melakukan kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis, tanpa mengikuti prosedur resmi yang diharuskan oleh hukum.

Padahal, jual beli tanah atau bangunan memiliki ketentuan yang berbeda dibandingkan dengan transaksi barang biasa. Untuk transaksi benda tidak bergerak, seperti tanah atau bangunan, diperlukan akta otentik sebagai bukti hukum yang sah, yang dikenal sebagai Akta Jual Beli (AJB). Namun, dalam praktiknya, masih banyak orang yang mengabaikan ketentuan ini dan melaksanakan transaksi tanah tanpa mencantulkannya dalam akta PPAT.⁵ Hal ini tentu dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari, Maka dari itu penulis ingin mengetahui tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli maupun bagi penjual akan jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimana penerapan hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi?
2. Apa factor factor kendala jual beli tanah yang belum bersertifikat?

⁵ Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), 202.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian itu adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi
2. Untuk mengetahui dan menganalisis factor factor kendala dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat

D. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, diharapkan terdapat manfaat dan kegunaan yang signifikan, karena nilai sebuah penelitian ditentukan oleh sejauh mana manfaat dan kegunaan yang dapat diperoleh dari hasilnya. Adapun kegunaan penelitian ini meliputi :

1. Kegunaan teoritis
 - a. Mempraktekan dan mendalami ilmu pengetahuan yang sudah didapatkan dari perkuliahan dan juga untuk menambah wawasan pengetahuan yang baru
 - b. Dapat memberikan sebuah pemikirandan pengembangan bagi ilmu hukum kedepannya dan khususnya pada hukum perdata
2. Kegunaan praktis
 - a. Hasil penelitian yang akan dilakukan ini diharapkan dapat meningkatkan, mengembangkan kemampuan penulis di bidang hukum untuk sebagai bekal dan Pelajaran dalam masuk instansi

penegak hukum maupun praktisi hukum untuk memperjuangkan penegakan hukum

- b. Hasil dari penelitian yang telah dilakukan ini semoga dapat memberikan sebuah Gambaran secara lengkap mengenai perlindungan hukum mengenai kasus perdata

E. Terminologi

1. Perlindungan hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk menjaga hak asasi manusia dari pelanggaran oleh pihak lain. Perlindungan ini bertujuan agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum. Maka dari itu dalam hal ini negara mempunyai peran penting dalam memberikan perlindungan kepada warganya dalam hal keselamatan, keadilan dan keamanan,

Pada dasarnya menurut Philipus M Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi dua jenis, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni:⁶

- a. Sarana perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah ditetapkan secara final. Tujuan dari perlindungan hukum ini adalah untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa di masa depan.

⁶ *Ibid*, 191

b. Sarana perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan masalah atau sengketa yang muncul dalam masyarakat. Perlindungan ini didasarkan pada prinsip pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, yang menekankan pentingnya pembatasan dan penetapan kewajiban bagi masyarakat serta pemerintah.

2. Tanah

Istilah "tanah" dalam bahasa kita memiliki beragam makna, sehingga penting untuk memberikan batasan agar dapat memahami konteks penggunaannya dengan lebih jelas. Dalam ranah hukum tanah, kata "tanah" dimaksudkan dalam arti yuridis, yang telah didefinisikan secara resmi dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁷ Menurut ketentuan Pasal 4 UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah mencakup permukaan bumi, bagian dalam bumi, serta yang berada di bawah air. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)

⁷ Prof. Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* , Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.18.

3. Jual beli

Sementara itu, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), jual beli adalah proses perjanjian yang saling mengikat antara penjual, yang menyerahkan barang, dan pembeli, yang membayar harga barang tersebut. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli diatur dalam Buku Ketiga yang membahas tentang Perikatan. Meskipun Buku Ketiga ini menggunakan istilah "Perikatan," tidak terdapat satu pun pasal yang secara eksplisit memberikan definisi tentang istilah tersebut.⁸

4. Sertifikat

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah "sertifikat" diartikan sebagai tanda atau surat keterangan tertulis atau tercetak yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau pernyataan tentang suatu kejadian. Secara etimologis, istilah sertifikat berasal dari kata *certificat* (bahasa Belanda) atau *certificate* (bahasa Inggris), yang berarti tanda bukti atau surat keterangan yang menyatakan sesuatu. Dengan demikian, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah bagi pemegangnya, selama tidak ada bukti yang menunjukkan sebaliknya.

Dengan kata lain, sertifikat tanah merupakan bukti sah atas kepemilikan suatu bidang tanah tertentu. Sertifikat ini memiliki peran penting, terutama dalam proses pemindahan hak. Perbuatan hukum

⁸ Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), hlm 279

pemindahan hak bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak.⁹ maka dari itu sertifikat dapat diartikan sebagai tanda bukti yang terdiri dari Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul berambar garuda dan dijilid menjadi satu dan juga dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang relevan penulis menggunakan metode penelitian yang diterapkan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan ini berfokus pada realitas hukum yang berkembang di masyarakat. Digunakan untuk menganalisis aspek hukum dalam interaksi sosial, pendekatan ini juga berfungsi sebagai alat untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non-hukum yang diperlukan dalam penelitian atau penulisan hukum.¹⁰

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, Deskriptif analitis yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam Masyarakat yang berkenaan objek penelitian.

⁹Patahuddin, M. K. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, 11(1).

¹⁰ Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam melakukan penelitian ini, penulis memerlukan beberapa sumber data penelitian. Jenis sumber data yang dapat digunakan adalah data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh dilapangan. Dengan melakukan penelitian yang dilakukan didesain melalui wawancara pihak yang bersangkutan.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti untuk mendukung data primer. Data sekunder meliputi bahan-bahan kepustakaan yang digunakan sebagai landasan teori dalam menganalisis data dan permasalahan. Bahan-bahan tersebut mencakup buku-buku literatur, teori-teori, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data sekunder dibagi menjadi 3 jenis yaitu :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer ini ada dalam bentuk aturan perundang-undangan. Peraturan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan terkait yang berkaitan langsung dengan topik penelitian yang dilakukan. Adapun

bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berpedoman pada literatur-literatur, artikel-artikel, jurnal hukum dan yang lain yang terkait dengan permasalahan.

3) Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum tersier adalah sumber hukum yang bersifat pelengkap untuk memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan kepada sumber hukum primer dan sekunder. Keberadaan bahan hukum tersier yang termasuk dalam penelitian ini seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), internet dan sarana pendukung lainnya.

4. Metode pengumpulan data

Metode Pengumpulan Data adalah cara yang digunakan untuk menghimpun fakta dan sebuah informasi yang mendukung jalannya sebuah penelitian. Metode pengumpulan data yang diterapkan adalah sebagai berikut :

- a) Studi Pustaka

Merupakan serangkaian kegiatan yang berhubungan untuk mengumpulkan data sekunder melalui membaca, mengkaji, dan menganalisis bahan hukum yang relevan dengan penelitian ini, seperti perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel, dan sumber tertulis lainnya.

b) Studi lapangan

Studi lapangan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah wawancara, dengan tujuan untuk mengumpulkan data primer sebagai pendukung data sekunder.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan suatu pendekatan penelitian yang terstruktur untuk mengumpulkan dan menyusun data secara sistematis. Data tersebut diperoleh melalui wawancara, catatan lapangan, serta sumber-sumber lainnya, sehingga hasilnya dapat dipahami dengan lebih baik dan informasi yang diperoleh dapat disampaikan kepada orang lain dengan jelas..

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika pada penulisan hukum terbagi menjadi 4 (empat) bab yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab 1 (satu) ini merupakan awalan pengantar untuk memasuki bab selanjutnya. Pada Bab 1 (satu) ini berisi tentang latar belakang kenapa penulis mengangkat judul

sebagai penulisan karya ilmiah, selain itu pada bab 1 (satu) terdapat rumusan masalah yang akan dibahas di bab berikutnya, tujuan penelitian penulis membuat penulisan karya ilmiah, kegunaan penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memaparkan tentang teori yang akan digunakan peneliti yang menjadi analisis terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab dan menjelaskan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis mengenai Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat. Memberikan solusi yang terbaik dan tepat untuk menjawab rumusan masalah dari penulis.

BAB IV: PENUTUP

Dalam bab terakhir ini, penulis akan menguraikan mengenai kesimpulan dari hasil yang sudah dilakukan penulis dan memberikan saran-saran dan pemikiran penulis yang berkaitan dengan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian perlindungan hukum

Hukum memainkan peran penting dalam masyarakat dengan tujuan menyatukan dan mengatur beragam kepentingan yang seringkali bertentangan. Oleh karena itu, hukum seharusnya mampu mengintegrasikan kepentingan-kepentingan tersebut, sehingga potensi konflik dapat diminimalisir seefektif mungkin.

Dalam bahasa Inggris, istilah “law” memiliki arti sebagai undang-undang atau legal. Secara terminologis, istilah ini merujuk pada beragam pendapat dan teori yang diungkapkan oleh para ahli. Menurut Immanuel Kant, hukum adalah sesuatu yang kompleks dan sulit untuk dibatasi, mengingat cakupannya yang luas serta variasi bidang yang menjadi sumber hukum.¹¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), perlindungan hukum didefinisikan sebagai seperangkat aturan atau adat yang diakui secara resmi dan mengikat, ditetapkan oleh otoritas atau pemerintah melalui undang-undang dan regulasi lainnya. Perlindungan hukum berfungsi untuk mengatur kehidupan bermasyarakat, memberikan pedoman atau norma yang relevan terkait berbagai peristiwa, serta menentukan keputusan atau pertimbangan yang diambil oleh hakim dalam proses pengadilan.

¹¹ Dr.Yuhelson,S.H, M.H.,. M.Kn, (2017), *Pengantar Ilmu Hukum*, Ideas Publishing, Gorontalo,hlm 5

Perlindungan hukum adalah upaya untuk menjaga hak asasi manusia (HAM) yang teraniaya, dengan tujuan memastikan bahwa setiap individu dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum. Dalam perannya, hukum seharusnya bersifat adaptif, fleksibel, serta juga memiliki kemampuan prediktif dan antisipatif. Dalam hal ini, hukum sangat penting bagi mereka yang berada dalam posisi lemah dan belum memiliki kemampuan sosial, ekonomi, atau politik untuk meraih keadilan sosial.

Selain itu, perlindungan hukum juga mencakup penghormatan terhadap harkat dan martabat individu, serta pengakuan atas hak-hak yang dimiliki oleh subjek hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ketentuan ini berasal dari otoritas atau kumpulan aturan yang dirancang untuk melindungi satu hal dari yang lainnya. Dalam konteks konsumen, hukum berperan penting dalam menjaga hak-hak pelanggan agar tidak terjadi pelanggaran yang dapat mengakibatkan ketidakpuhan hak tersebut.¹²

2. Dasar hukum yang mengatur perlindungan hukum

Didalam Indonesia yang merupakan negara hukum, memiliki dasar yang kuat terkait dengan perlindungan hukum yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu seperti:

¹² Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum, Bandung*, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.55.

a) Undang-Undang Dasar 1945

Sebagai konstitusi negara, Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan landasan utama terkait perlindungan hak asas dan kebebasan individu.

b) Undang-Undang Khusus

Ada banyak sekali undang-undang yang mengatur aturan perlindungan hukum di berbagai bidang, contohnya seperti: undang-undang ketenagakerjaan, undang-undang perlindungan konsumen, undang-undang tentang perlindungan Hak Asas Manusia dan lainnya sebagainya.

c) Peraturan Pemerintah dan Peraturan Daerah

3. Fungsi perlindungan hukum

Perlindungan hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan, ketertiban, dan juga keamanan dalam Masyarakat melalui berbagai macam fungsi yaitu:

- a) Melindungi Hak Asas Manusia
- b) Memberikan kepastian hukum
- c) Menegakkan keadilan
- d) Mencegah pelanggaran
- e) Memberikan rasa aman
- f) Menjaga ketertiban
- g) Memberikan efek jera melalui sanksi
- h) Memberikan akses keadilan bagi korban

i) Menyeimbangkan kepentingan individu dan umum

Secara garis besar, perlindungan hukum itu digunakan untuk memastikan Masyarakat dalam lingkungan yang adil dan juga tertib.

B. Tinjauan Umum Terkait Jual Beli Tanah

1. Pengertian jual beli tanah

Dalam Pasal 26 Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, istilah "jual beli" merujuk pada transaksi hak milik atas tanah. Meskipun pasal-pasal lain tidak secara eksplisit menyebutkan "jual beli", istilah yang digunakan adalah "pengalihan". Pengalihan ini berarti suatu tindakan yang secara sengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yang dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti jual beli, pemberian hadiah, pertukaran, atau warisan. Dengan demikian, meskipun istilah "pengalihan" lebih umum digunakan, peralihan hak atas tanah kerap kali dilakukan melalui proses jual beli.

Pengertian jual beli tanah menurut aturan Tanah Nasional adalah hukum istiadat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUPA. Hukum adat ini telah disaring dan disempurnakan untuk menghilangkan cacatnya, serta diubah sifatnya menjadi aturan yang bersifat nasional, bukan lagi bersifat kedaerahan. Menurut Adrian Sutedi, jual beli tanah menurut hukum normatif adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, riil, dan terperinci.

Pengertian jual beli menurut hukum adat adalah apabila pemindahan haknya memenuhi sebagai berikut:

- a. Asas tunai merupakan penyerahan hak dan juga pembayaran harga tanah yang dilakukan pada saat yang sama. Selain itu hal ini mempunyai arti bahwa pembayaran yang dilaksanakan sampai lunas dan dengan kesepakatan harga yang telah di tuangkan dalam perjanjian jual beli, jadi apabila pembayaran yang dilakukan dengan cara angsuran tetap dianggap terpenuhi.
- b. Asas terang memiliki arti bahwa apabila jual beli tanah yang dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas ini akan terpenuhi apabila kegiatan jual beli tanah ini dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT

Asas tunai dan asas terang terwujud dalam akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan PPAT, yang berfungsi sebagai bukti transaksi jual beli antara penjual dan pembeli sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam proses jual beli, baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Penjual berhak menerima pembayaran untuk barang yang dijual, sedangkan kewajibannya adalah menyerahkan barang tersebut. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), barang yang diperjualbelikan dibedakan menjadi tiga kategori: barang bergerak, barang tidak bergerak, dan barang tidak bergerak yang berkaitan dengan bangunan. Sementara itu, pembeli berhak menerima barang yang menjadi objek jual beli, dan kewajibannya adalah melakukan pembayaran atas barang tersebut.

2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Dasar hukum yang mengatur terkait jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pada pasal 1457-1600, sedangkan untuk peraturan yang mengatur proses terjadinya jual beli diatur dalam beberapa aturan yaitu antara lain:

- c. Undang – Undang Dasar 1945
- d. Undang -Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960
- e. Peraturan Pemerintah
- f. Peraturan Menteri dan Kepala Dearah

3. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1320 KUHPerdata perjanjian harus memenuhi 4 syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya, yaitu antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan
3. Mengenai suatu hal yang tertent
4. Sesuatu sebab yang halal

Dalam pasal 1320 jo pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa :

Pasal 1320 (1) menyatakan Sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.”

Sedangkan dalam pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

“suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

“suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Berdasarkan pasal diatas dapat dikatakan bahwa berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian yang Dimana gunanya untuk memantapkan kesepakatan antara kedua belah pihak. perjanjian tersebut dianggap tidak sah, apabila perjanjian yang dibuat tanpa kesepakatan salah satu pihak saja dapat membuat perjanjian itu dibatalkan. Perjanjian jual beli ini merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak pembeli dan juga pihak penjual.¹³ Dan yang menjadi unsur pokok dalam perjanjian jual beli ini adalah barang dan juga harga.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 macam, yaitu :

a. Syarat materiil

Dalam syarat materiil, hal ini sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang dijualnya

¹³ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta , Sinar Grafika, hal.49

- Penjual harus jelas identitasnya dan harus menjual tanah yang memang menjadi haknya. Dalam hal ini, penjual adalah pemegang sah hak atas tanah tersebut.
 - Jika penjual sudah berkeluarga, baik suami ataupun istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual. Jika salah satu pihak tidak dapat hadir, harus dibuat surat bukti tertulis yang sah yang menyatakan bahwa pasangan suami istri menyetujui penjualan tanah tersebut.
 - Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak akan mengakibatkan transaksi tersebut batal demi hukum, yang berarti sejak semula hukum menganggap bahwa jual beli tersebut tidak pernah terjadi. Dalam hal ini, kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena meskipun telah membayar harga tanah, hak atas tanah yang dibeli tidak dapat beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, pihak yang berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan tuntutan melalui pengadilan kapan saja.
2. Pembeli merupakan orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subjek hukum dan obyek hukumnya, yang mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jika ketentuan ini dilanggar, maka jual beli tanah tersebut batal demi hukum dan tanah akan jatuh kepada

negara. Namun hak hak pihak lain yang membebani tanah tersebut tetap berlaku, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh penjual tidak dapat dituntut kembali oleh pembeli.

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut (UUPA) hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah sebagai berikut :

- a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak Pakai
- b. Syarat formil

Setelah seluruh syarat materiil dipenuhi, dalam pelaksanaan jual beli tanah yang disusun oleh PPAT, ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan yaitu sebagai berikut:

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat dalam jual beli atau kuasa sah dari penjual dan pembeli. Selain itu, proses ini juga harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi yang sah.
2. Akta dibuat dalam 2 salinan asli, yaitu satu salinan disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan salinan lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk proses pendaftaran. Salinan akta dapat diberikan kepada pihak yang

berkepentingan

3. Setelah akta dibuat, PPAT wajib mengirimkan akta beserta dokumen yang terkait ke kantor pertanahan untuk didaftarkan, paling lambat 7 hari kerja setelah tanggal penandatanganan. Selain itu, PPAT juga harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak terkait bahwa akta tersebut telah disampaikan.

C. Tinjauan Umum Terkait Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, yang kemudian disatukan dalam sampul dan dijilid. Bentuk sertifikat ini ditentukan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat diberikan untuk tanah yang sudah memiliki surat ukur atau telah melalui proses pengukuran di tingkat desa. Oleh karena itu, sertifikat ini berfungsi sebagai bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah, baik dari sisi subjek maupun objek hak atas tanah tersebut.

Sertifikat ini juga mencakup data pemilik, lokasi, luas, batas tanah, dan jenis hak, yang dimana memberikan kepastian hukum serta juga perlindungan hukum terhadap resiko sengketa, dan juga dapat digunakan didalam transaksi atau sebaga jaminan.

2. Jenis Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Merupakan jenis sertifikat yang memberikan hak milik penuh atas tanah kepada pemegangnya. Hak ini bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.

b. Sertifikat Hak Guna Usaha

Sertifikat ini memberikan hak kepada pemegangnya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara untuk keperluan pertanian, perikanan atau peternakan dalam jangka waktu tertentu.

c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertifikat ini memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya selama periode waktu tertentu.

d. Sertifikat Hak Pakai (SHP)

Sertifikat ini memberikan hak kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu.

e. Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL)

Sertifikat ini diberikan kepada badan hukum atau instansi pemerintah, yang memberikan hak kepada mereka untuk mengelola tanah negara.

3. Fungsi Sertifikat Tanah

Adapun fungsi sertifikat tanah sebagai berikut :

- Kejelasan kepemilikan tanah

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti hukum yang sah mengenai kepemilikan tanah. Dokumen ini memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya dan melindungi hak-hak pemilik tanah dari klaim para pihak.

- Dasar peralihan hak

Sertifikat tanah juga berfungsi sebagai dasar untuk melakukan berbagai peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, waris, tukar- menukar. Tanpa sertifikat, proses peralihan hak atas tanah dapat menghadapi kendala hukum.

- Jaminan kredit

Sertifikat tanah dapat dijadikan jaminan kredit di bank atau lembaga keuangan lainnya. Kepemilikan sertifikat memberikan kepercayaan kepada lembaga keuangan bahwa tanah tersebut benar-benar milik pemohon kredit dan memiliki nilai yang bisa dijamin.

- Peningkatan nilai ekonomi

Tanah yang bersertifikat pada umumnya memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan tanah yang belum bersertifikat, karena adanya kepastian hukum yang mengurangi resiko terjadinya sengketa bagi calon pembeli.

4. Peran Sertifikat Tanah

Peran sertifikat hukum antara lain sebagai berikut :

- Kepastian hukum

Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan atau hak atas tanah, mengurangi terjadinya sengketa atau konflik atas klaim kepemilikan.

- Perlindungan hukum

Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah mendapatkan perlindungan hukum dari segala bentuk perampasan tanah oleh pihak lain. Apabila terjadi sengketa maka sertifikat tanah dapat digunakan sebagai bukti yang kuat di pengadilan.

- Pencatatan tanah

Dalam pencatatan tanah ini bagian penting dari sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh BPN. Sistem ini digunakan untuk mengatur dan mengontrol penggunaan tanah, serta menjaga kepemilikan catatan kepemilikan tanah yang akurat.

- Penghindaran sengketa

Dengan adanya sertifikat, resiko sengketa atas tanah dapat dikurangi, karena setiap pihak yang memiliki dokumen resmi yang menjelaskan hak hak mereka.

D. Tinjauan Umum Tentang Pelindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam

Jual beli tanah tidak dilarang dalam Islam. Hukum dasar jual beli adalah

mubah (boleh) asalkan ada kejelasan mengenai hak milik dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi serta sepanjang tidak menimbulkan dampak buruk bagi masyarakat. Transaksi tersebut juga harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Allah SWT sudah menghalalkan praktik jual beli sesuai dengan ketentuan dan juga syariat yang ada. Kutipan ayat dalam Al-qur'an Surah al-Baqarah ayat 275, Allah SWT berfirman sebagai berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”¹⁴

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama islam. Prinsip jual beli dalam islam tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual

¹⁴ Q.S Al-Baqarah 275

maupun pembeli, jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka, bukan karena paksaan. Hal ini dijelaskan oleh Allah SWT dalam firman-Nya:

بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ يَأْيُهَا الَّذِينَ أَمْنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa' 4:29)”¹⁵

Dalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah, hakikatnya adalah milik Allah SWT. Hal ini berdasarkan Firman Allah SWT yang menyatakan bahwa segala ciptaan di dunia ini adalah milik-Nya:

﴿٤٢﴾ الْمَصِيرُ اللَّهُ وَالْأَرْضِ السَّمَوَاتِ مُلْكُ وَاللَّهِ

Artinya :

“dan kepunyaan Allah-lah Kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah Kembali (semua makhluk).”¹⁶

Berdasarkan ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT adalah pemilik

¹⁵ Qs. An-Nisa': 29

¹⁶ Qs. An-Nur : 42

mutlak atas segala sesuatu, termasuk tanah.

Syarat dan Rukun Jual Beli Menurut Hukum Islam

Dalam islam, jual beli dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan yaitu :

a. Akad(shigat), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Menurut para ulama ada beberapa syarat yang wajib diperhatikan dalam akad/ ijab qabul

- Ucapan akad harus bersambung antara ijab dan qabul, hal ini berarti sesudah penjual mengucapkan ijab maka si pembeli hendaknya mengucapkan qabul.
- Adanya persesuaian antar ijab dan juga qabul, apabila hal ini tidak sesuai maka jual beli dianggap tidak sah.
- Akad tidak disangkut pautkan dengan yang lainnya

b. Pihak yang berakad (Aqid), yaitu penjual dan pembeli

- Orang yang berakal sehat, apabila orang gila atau bodoh hal ini tidak sah apabila melakukan jual beli karena hal ini dianggap dibawah kekuasaan mereka.
- Baligh (dewasa), apabila anak kecil yang melakukan jual beli dianggap tidak sah. Berdasarkan hadist dijelaskan “ ada 3 golongan yang terbebas dari hukum: yaitu orang yang tidur samai ias bangun, orang gila sampai ia sembuh, dan juga anak anak hingga ia dewasa.”
- Atas dasar kemauan sendiri. Dalam jual beli tidak boleh

adanya paksaan orang lain, dan apabila terdapat paksaan dari orang lain hal ini tidak sah jual belinya.

c. Objek akad (ma'qud alayh) yaitu harga dan barang

- Barang tersebut harus sah milik si penjual
- Barang tersebut suci, disini berarti bahwa barang tersebut tidak najis untuk di perjualbelikan seperti arak, babi, darah, serta benda benda lainnya yang termasuk najis.
- Barang yang menjadi objek jual beli harus jelas dan bisa diserahkan

d. Adanya nilai tukar barang, pada saat ini uang berfungsi sebagai alat tukar untuk melakukan transaksi barang/jasa.

Berdasarkan penjelasan di atas, syarat dan rukun jual beli menurut Islam harus dipenuhi dengan jelas. Dalam Islam, jual beli dianjurkan untuk mengikuti syarat dan ketentuan rukun yang telah ditetapkan, karena hal ini sangat penting. Jual beli dalam Islam harus dilakukan dengan jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak, termasuk terkait luas tanah, batas-batasnya, serta hak-hak yang melekat pada tanah tersebut. Tanah yang tidak bersertifikat dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikannya, yang berpotensi memicu sengketa di masa depan.

BAB III

HASIL & PEMBAHASAN

A. Penerapan Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi

Dusun Ngasinan Desa Ngancar merupakan wilayah dar Kecamatan Pitu secara administratif, secara sosial dan ekonomi, penduduknya dapat dikelompokkan dalam beberapa mata pencaharian yaitu, dalam sektor pertanian, perkebunan. Sebagian besar pertanian dan perkebunan dilahan yang kering dengan aktivitas utama adalah bertanam tebu, palawija. Dan juga mayoritas penduduknya adalah beragama islam.

Tanah merupakan salah satu aset yang paling berharga dan menjad sumber kehidupan utama bag masyarakat. Keterikatan emosional dan kebutuhan akan tanah membuat banyak orang bersedia berjuang habis-habisan untuk mempertahankannya, bahkan sampa akhir hayat. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari, pemerintah menyadari perlunya menciptakan peraturan yang efektif. Peraturan tersebut bertujuan untuk mengatas dan meyelesaikan berbaga perselisihan pertanahan yang sering dialam oleh masyarakat, serta menjaga keadilan dan ketertiban dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Dengan demikian, upaya in diharapkan mampu memberikan jaminan perlindungan hukum dan menciptakan pendekatan yang memuaskan untuk semua pihak yang terlibat dalam konflik pertanahan.

Kepemilikan sertifikat tanah merupakan elemen fundamental dalam bidang ekonomi, politik, dan bisnis, serta berfungsi sebagai bukti hukum. Di

masyarakat pedesaan, sering kali prosedur administrasi terkait lahan pemukiman atau pertanian belum lengkap, sehingga tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah adalah hak yang dapat diwariskan, yang paling kuat dan sepenuhnya dimiliki seseorang atas suatu tanah, merujuk pada ketentuan Pasal 6. Hal ini berarti bahwa hak milik tersebut berlaku tidak hanya selama pemiliknya hidup, tetapi juga dapat diwariskan kepada ahli waris setelah pemilik meninggal dunia, seperti yang dijelaskan oleh Budi Harsono. Dasar hukum untuk pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pertanahan, yang menyatakan bahwa demi menjamin kepastian hukum, pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah (PP).

Dalam Undang-Undang Dasar Agraria, istilah "jual beli tanah" tercantum dalam Pasal 26 yang mengatur transaksi hak milik atas tanah. Meskipun pada pasal-pasal lainnya tidak ditemukan istilah "jual beli", istilah "transfer" dipakai untuk merujuk pada pengalihan tersebut. Pengalihan ini mencakup tindakan secara sengaja mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui berbagai cara, seperti penjualan, pembelian, pemberian, penukaran, dan pewarisan.

Walaupun transaksi jual beli tanah telah berlangsung, hal ini tidak secara otomatis menghasilkan perubahan hak atas tanah, meskipun pembayaran telah

dilunasi dan tanah tersebut telah diserahterimakan. Dengan demikian, jual beli tanah memiliki kesamaan dengan transaksi jual beli barang lainnya. Biasanya, transaksi ini dilaksanakan di hadapan notaris yang akan menerbitkan akta jual beli.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkesinambungan, teratur, dan sistematis. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data yang berkaitan dengan aspek fisik dan hukum, termasuk peta serta pencatatan mengenai tanah dan satuan perumahan. Selain itu, proses pencatatan tanah juga berfungsi untuk menyimpan bukti-bukti hak atas tanah, kepemilikan satuan rumah, serta hak-hak tertentu yang terkait dengan tanah tersebut.

Berikut proses pembuatan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional, pendaftaran ini dilakukan sesuai dengan tempat lokasi tanah tersebut, dengan alur sebagai berikut :

- a. Mengajukan permohonan sertifikat tanah di kantor BPN
- b. Siapkan dokumen yang menjadi syarat pendaftaran tanah
- c. Mengukur luas tanah di lokasi
- d. Mengesahkan surat ukur
- e. Penelitian oleh petugas BPN
- f. Pengumuman data yuridis di kelurahan dan BPN
- g. Penerbitan SK Hak Atas Tanah
- h. Pembayaran BPHTB

- i. Pendaftaran SK Hak untuk terbit sertifikat
- j. Pengambilan sertifikat

Apabila tanah hasil dar jual bel maka harus menyertakan surat keterangan jual beli.

Dalam proses jual bel tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, dapat disimpulkan bahwa PPAT akan memerlukan dokumen-dokumen berikut :

1. Data Tanah
 - a. Salinan PBB asli selama lima tahun terakhir beserta Surat Tanda Terima Setoran sebagai bukti pembayaran
 - b. Sertifikat Tanah asli
 - c. Izin mendirikan bangunan asli (jika ada)
 - d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon dan juga air (jika tersedia)
 - e. Sertifikat Hak Tanggungan jika tanah tersebut masih terikat hak tanggungan
2. Data Penjual dan Pembeli
 - a. fotokop KTP suami/istri dari penjual dan pembeli
 - b. fotokop Kartu Keluarga dan Akta Nikah
 - c. fotokop NPWP dar penjual dan pembeli

Pada pasal 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menetapkan asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu:

1. asas sederhana menjelaskan terkait prosedur yang mudah dipahami

bagi pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman memastikan pendaftaran tanah dilakukan dengan secara telit untuk menjamin kepastian hukum sesuai dengan prosedur.
3. Asas terjangkau memastikan pendaftaran tanah mudah diakses, khususnya bagi warga yang ekonominya dibawah/rendah.
4. Asas muthakhir memastikan data tanah selalu diperbaharui agar mencerminkan kondisi nyata dilapangan.
5. Asas terbuka memastikan masyarakat mendapat informasi akurat tentang pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Dalam hal ini kepastian digunakan untuk memungkinkan orang-orang dengan mudah membuktikan hak kepemilikannya atas hak tanah. Namun di dalam masyarakat pedesaan masih banyak yang menggunakan kegiatan jual beli tanah menggunakan Letter C. Menurut Ibu Den Kritiana Letter C merupakan dokumen tanah yang berada di Kantor Desa/Kelurahan.¹⁷ Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, diatur mengenai pentingnya pendaftaran tanah, mengingat masih rendahnya pemahaman masyarakat terkait bukti kepemilikan tanah. Ketika membahas bukti kepemilikan tanah, setiap bentuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan dokumen pendukung, ada beberapa jenis alat bukti kepemilikan tanah, antara lain:

- a. Sertifikat

Sertifikat adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah beserta haknya, serta berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang

¹⁷ Wawancara dengan Ibu Den Kristiana pada tanggal 28 September 2024 jam 17.00 WIB

kuat dan juga sah.

b. Akta tanah

Akta terdiri atas 2 kategori yaitu akta otentik dan akta non otentik, akta otentik biasanya di buat atau di dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang seperti PPAT sedangkan akta non otentik disusun oleh pejabat desa. Akta otentik memiliki kekuatan bukti yang sah sementara akta non otentik hanya berfungsi sebagai pelengkap.

c. Girik, petok dan sejenisnya

Girik adalah dokumen yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah, meskipun lebih tepat disebut sebagai surat penguasaan lahan untuk keperluan pembayaran pajak.

d. Letter C

Merupakan bukti kepemilikan tanah yang hanya dicatatkan di kantor desa/ kelurahan.

e. Kuitansi

Merupakan tanda terima yang dibuat dan disepakat oleh para pihak, namun secara yuridis hal ini dinyatakan tidak sah.

Dalam masyarakat Ngasinan, tanah masih dipandang sebagai milik adat dan terdaftar dengan Letter C di tingkat desa atau kelurahan. Letter C ini dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, menurut ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, penjualan tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan di hadapan kepala desa atau kepala adat. Hal ini dipertegas dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998, yang menyatakan bahwa "Pejabat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang menerbitkan surat otentik untuk perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik satuan." Dari perspektif Hukum Islam, suatu transaksi jual beli dianggap sah apabila memenuhi semua syarat dan rukun yang ditetapkan, melibatkan pihak-pihak yang bersepakat serta objek yang menjadi subjek jual beli.

Namun, jika kita perhatikan realitas di Dusun Ngasinan, proses jual beli tanah biasanya harus dikukuhkan dengan sertifikat tanah. Akan tetapi, dalam praktiknya, banyak transaksi dilakukan secara lisan antara pembeli dan penjual, seringkali bersifat kekeluargaan, atau ditangani oleh pejabat pemerintah daerah tanpa mengikuti prosedur formal yang diatur oleh undang-undang. Baik dengan dokumen resmi yang diterbitkan oleh.

Menurut Subekti yang menjelaskan pengertian perikatan itu adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberikan hak pada satu pihak lainnya untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan tersebut.¹⁸ Menurut pasal 1233 KUHPerdara menerangkan bahwa perikatan itu dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Dan perikatan yang lahir dari perjanjian disebabkan oleh perbuatan manusia, hal ini berdasarkan pasal 1352 KUHPerdara.

Perjanjian berdasarkan pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan

¹⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta, Pradny Paramta, hlm. 54

dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu sama lain atau lebih. Perjanjian jual beli tanah adalah janji pihak penjual untuk menyerahkan tanahnya dan pembeli yang akan menerima tanah tersebut membayar harga tanah kepada penjual, maka berpindahlah hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.¹⁹ Untuk melakukan jual beli tanah yang sah dan juga aman, tanah yang akan di perjual belian harus terdaftar d BPN dan memiliki sertifikat. Disin sertifiat berfungsi sebagai bukti yang resmi bahwa pemilik tanah itu memiliki hak penuh atas tanah tersebut.

Kegiatan jual beli tanah yang belum bersertifikat di desa ngasinan yang terjadi antara Ibu Supatmi (pembeli) dengan Ibu Wainem (penjual) pada tahun 2024 dan tidak dilakukan dihadapan PPAT, hanya dilakukan dihadapan beberapa saksi di kantor desa. Dengan harga awal yaitu sebesar 100 juta namun kemudian Kedua pihak menyepakati harga tanah dengan sebesar 50 juta rupiah dengan tanah yang belum memiliki sertifikat resmi yang diakui oleh negara. Menurut pengakuan dari Ibu Supatmi selaku pembeli bahwa alasan penjual atau ibu wainem menjual tanah tersebut dikarenakan sedang membutuhkan uang cepat yang akan digunakan untuk berobat anaknya.²⁰

Kegiatan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Dusun Ngasinan masih sering dilakukan oleh masyarakat setempat, karena dianggap lebih mudah, cepat, dan dapat membantu mereka memenuhi kebutuhan hidup. Proses jual beli tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat memiliki risiko hukum yang

¹⁹ Boedi Harsono, *Op Cit.*, hlm.33

²⁰ Wawancara dengan Ibu Supatmi tanggal 27 September 2024 pukul 13.21 wib

lebih rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual sudah jelas. Sebaliknya, tanah yang belum terdaftar atau tidak memiliki sertifikat resmi rentan menimbulkan sengketa.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 32 ayat (1) dari peraturan tersebut menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Sebelum keberlakuan Undang-Undang Agraria dan peraturan lainnya mengenai hak atas tanah, dokumen yang dikenal dengan sebutan "letter C" digunakan oleh masyarakat adat sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun, dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria serta perubahan Keputusan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjadi Keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat kini menjadi satu-satunya bukti yang diakui untuk kepemilikan tanah.

Dalam konteks hukum acara perdata, Pasal 1866 KUH Perdata menyebutkan bahwa terdapat lima alat bukti yang sah, yaitu surat, saksi, prasangka, pengakuan, dan sumpah. Meskipun demikian, buku letter C masih dapat diakui sebagai bentuk bukti kepemilikan real estate. Untuk memperoleh hak atas tanah, individu membutuhkan surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut miliknya. Pasal 24 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah memerlukan alat bukti, salah satunya adalah alat bukti tertulis. Dalam hal ini, buku letter C berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang memuat informasi mengenai tanah, termasuk catatan rinci tentang aset tersebut. Sengketa lahan

bersama sering kali muncul akibat kurangnya bukti kepemilikan yang sah.

Boedi Harsono menyatakan bahwa Letter C sebenarnya hanya digunakan sebagai dasar untuk pencatatan pajak, dan informasi mengenai tanah yang tercantum dalam dokumen ini sangat tidak lengkap. Selain itu, cara pencatatannya tidak dilakukan secara teliti, sehingga dapat menimbulkan banyak permasalahan di kemudian hari akibat kurangnya data yang akurat dalam dokumen tersebut.²¹

Dan dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Den Kristiana yang merupakan staff bagian pertanahan dikantor desa menyatakan per tahun 2024 d Dusun Ngasinan Desa Ngancar sudah banyak yang mendaftarkan tanahnya, menurut data kurang lebih sebanyak 1500 tanah yang sudah bersertifikat dan kurang lebih sebanyak 900 yang masih menggunakan letter c atau belum bersertifikat dengan alasan masih hak milik bersama. Terkait jual beli yang dilakukan didusun ngasinan hal ini masih dianggap sah selama ada penjual dan juga pembeli serta objek yang ada di dalam jual beli tersebut.²²

Dalam hal ini upaya yang harus pemerintah lakukan sebagai penanggung jawab terhadap kemakmuran rakyatnya mempunyai tanggung jawab yang besar dalam mewujudkan terbentuknya pelestarian lingkungan hidup. Dan juga kesadaran masyarakat akan pentingnya pemahaman masyarakat tentang jual beli tanah dihadapan PPAT harus ditumbuhkan pada rakyat bukan hanya pada kalangan pemerintah melainkan kaum rakyat yang pada kalangan bawah juga

²¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, hal. 337

²² Wawancara dengan ibu Deni Kristiana, pada tanggal 28 Septemer 2024 jam 17.00 wib

wajib diberikan pemahaman.

Keabsahan jual beli tanah yang belum bersertifikat di Dusun Ngasinan, Desa Ngancar, Kecamatan Pitu, Kabupaten Ngawi, dapat dipahami melalui pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Intinya, hukum tanah nasional berakar pada hukum adat, termasuk dalam proses jual beli tanah yang diatur menurut norma-norma adat. Oleh karena itu, jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan di hadapan kepala desa tetap bisa dianggap sah, asalkan memenuhi syarat-syarat yang berlaku dalam transaksi tersebut. Fenomena jual beli tanah tanpa sertifikat ini cukup umum ditemukan di daerah pedesaan, di mana masyarakat lebih mengandalkan pengakuan hukum adat. Transaksi semacam ini biasanya hanya disertai dengan surat keterangan jual beli atau akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, saksi, dan kepala desa. Ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah tersebut telah berpindah.

Namun, jika dilihat dari perspektif hukum formal, meskipun ada bukti berupa surat dari kepala desa mengenai adanya transaksi jual beli, hal tersebut belum memberikan kepastian hukum yang sekuat kepemilikan sertifikat hak milik. Kesimpulannya, meskipun jual beli tanah yang belum bersertifikat tetap sah, transaksi ini tidak memberikan jaminan kepemilikan yang sama kuatnya dengan sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam hal perpindahan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli, perjanjian tersebut tetap dapat dianggap sah selama semua pihak mengakui adanya transaksi tersebut. Namun, perjanjian ini tidak dapat digunakan untuk

memperbarui data kepemilikan tanah, mengingat pembuatan akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah. Situasi ini dapat menyulitkan proses perubahan data kepemilikan tanah.

Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum yang lebih kuat, penting untuk mendaftarkan tanah. Proses pendaftaran ini akan memudahkan pemegang hak atas tanah dalam membuktikan klaim mereka, serta membantu pihak-pihak yang berkepentingan. Misalnya, calon pembeli atau kreditur yang memerlukan informasi terkait tanah yang menjadi objek transaksi, serta pemerintah yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan pertanahan.

Dari segi akibat hukum, jual beli tanah tanpa sertifikat sering menimbulkan kekhawatiran, terutama bagi pembeli yang tidak memperoleh jaminan kepastian hukum. Tanah yang tidak bersertifikat biasanya tidak dilengkapi dengan bukti kepemilikan, ukuran, atau batas-batasnya. Selain itu, jual beli tanah tanpa sertifikat juga dapat merugikan penjual. Apabila sengketa terjadi terkait tanah yang menjadi objek transaksi, perjanjian jual beli tersebut bisa dibatalkan karena tidak adanya sertifikat yang dapat dijadikan bukti kepemilikan yang sah.. Menurut ibu Deni Kritianan, praktikjual beli tanah yang belum bersertifikat memiliki resiko tinggi terhadap terjadinya sengketa.²³

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, Jual beli tanah adalah proses transaksi di mana penjual menyerahkan kepemilikan tanah kepada pembeli, yang kemudian melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang

²³ Wawancara dengan Ibu Den Kristiana pada tanggal 28 September 2024 jam 17.00 wib

telah disepakati. Melalui mekanisme ini, hak atas tanah berpindah kepada pembeli secara tunai, jelas, dan transparan. Untuk memastikan kepastian hukum, masyarakat diwajibkan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan melibatkan pejabat yang berwenang, agar mengikuti aturan dan prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang. Di sisi lain, perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat tetap dianggap sah, asalkan semua syarat sahnya terpenuhi dan penjual dapat menunjukkan bukti kepemilikannya.

meskipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT, transaksi tersebut tetap dianggap sah. Hal ini karena kehadiran PPAT bukan merupakan syarat mutlak untuk keabsahan jual beli. Dalam hukum perdata, asas konsensual menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir dari kesepakatan para pihak. Oleh karena itu, jika penjual dan juga pembeli telah menandatangani surat perjanjian, maka kesepakatan tersebut sudah terpenuhi. Selama terdapat persetujuan anatar kedua belah pihak, transaksi jual beli tanah dianggap sah secara hukum, meskipun tidak melibatkan PPAT. Dengan demikian, ketiadaan PPAT dalam proses tersebut tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian jual beli.

Dalam transaksi jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat, terdapat potensi munculnya berbagai akibat hukum. Situasi ini dapat dilihat dari banyaknya permasalahan yang sering terjadi. Contohnya, sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah dan kurangnya bukti yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum terkait objek tanah tersebut. Akibat jual beli ini juga dapat menyebabkan kerugian bagi si penjual yaitu dengan harga jual tanah

yang relative rendah atau lebih murah jika dibandingkan dengan harga jual tanah yang memiliki sertifikat.

Transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi pada Masyarakat Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi berdasarkan wawancara dengan saksi yang juga pernah melakukan jual beli ini menganggap jual beli ini masih aman dan jarang sekali terjadi sengketa hal ini dikarenakan rasa saling percaya antara penjual maupun pembeli.²⁴ Akan tetapi legalitasnya belum sah karena tidak ada sertifikat. Maka bagi Masyarakat yang belum juga memiliki sertifikat tanah, apabila sudah ada biaya maka di anjurkan untuk segera mengurusnya agar bisa mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

B. Faktor faktor Kendala dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat

Permasalahan mengenai banyaknya jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat tersebut disebabkan karena pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum maksimal dan keterbatasan akses masyarakat untuk mengurus sertifikat tanah. Kebanyakan dari masyarakat dusun ngasinan belum mendaftarkan tanahnya karena alasan sebagai berikut:

a. Biaya yang mahal

Biaya yang dikeluarkan, seperti untuk pengukuran, notaris atau BPHTB sering kal menjad kendala terutama bag masyarakat yang sangat terbatas dalam ekonominya.

b. Ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah

²⁴ Wawancara dengan Bapak Sulardi pada tanggal 28 September 2024 jam 08.41 wib

Banyak pemilik tanah yang tidak sepenuhnya memahami prosedur pengurusan sertifikat tanah, yang dapat menyebabkan keterlambatan atau kesalahan dalam pengajuan dokumen.

c. Tingkat kekeluargaan yang masih tinggi

Dalam banyak keluarga yang tinggal dipedesaan yang masih memiliki hubungan kekeluargaan yang masih erat yang dimana banyak keluarga yang ingin membagi tanah secara turun temurun untuk anak-anaknya.

d. Ketidakmauan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena prosesnya yang rumit dan lama

Ketidakpastian dalam waktu sering dikeluhkan oleh masyarakat, hal ini menyebabkan belum ditaatinya standar waktu yang telah ditetapkan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 6 tahun 2008 tentang penyederhanaan dan percepatan Standar Prosedur Operasional dan Pelayanan Pertanahan (SPOPP) untuk jenis pelayanan pertanahan.

Maka dari itu apabila terjadi transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat para pihak penjual maupun pihak pembeli dapat mengupayakan perlindungan hukumnya.

Suatu perjanjian itu mengikat antara para pihak yang terlibat. Dan mereka wajib mematuhi. Namun, seringkali terjadi wanprestasi yang merugikan salah satu pihak. Sebagai negara hukum, Indonesia seharusnya memberikan perlindungan hukum yang adil tanpa memandang status sosial, ras atau suku. Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya

suatu perjanjian harus adanya 4 syarat yaitu, kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, disebabkan suatu hal tertentu, dan disebabkan hal yang halal. Dan menurut pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah bag mereka yang membuatnya.

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapatkan oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang dalam pasal Undang-Undang Dasar 1945 yaitu pada pasal 27 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut : “setiap orang berhak atas pengakuan , jaminan, perlindungan dan juga kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Satjipto rahadjo juga berpendapat dalam bukunya yang berjudul ilmu hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain dan bertujuan untuk memberikan masyarakat suatu rasa aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.²⁵

Perlindungan hukum terbagi menjadi 2 bentuk yaitu, perlindungan hukum preventif dan juga perlindungan hukum represif :

a. Perlindungan hukum preventif

Merupakan perlindungan hukum yang memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan sebelum keputusan pemerintah menjadi definitif, hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

²⁵ Lisa Wulandari & Arpangi, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/Pn Smg), *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, hlm 1042

b. Perlindungan hukum represif

Merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan umum dan pengadilan administratif yang ada di Indonesia. Hal ini didasarkan pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, yang memperjelas batasan-batasan kewajiban masyarakat dan juga pemerintah.

Dasar hukum untuk jual beli tanah diatur oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah, yang menyatakan bahwa transaksi yang sah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki wewenang yang diatur dalam peraturan yang berlaku dan bertugas untuk mengesahkan akta otentik terkait transaksi tersebut, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah.

Dalam proses jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli memiliki kewajiban masing-masing. Penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan tanah yang dijual serta memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa. Sementara itu, pembeli diwajibkan untuk melakukan pembayaran tepat waktu; jika ia gagal memenuhi kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan, maka perjanjian dianggap batal dan dianggap tidak pernah terjadi. Meskipun transaksi yang dilakukan di hadapan kepala desa dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat materiil, proses ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan, maupun kekuatan hukum pada akta tanah tersebut. Sebagai hasilnya, jual beli yang hanya disahkan di hadapan kepala desa tidak dapat didaftarkan, dan peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah.

Wanprestasi merupakan tindakan melanggar perjanjian yang telah disepakat sebelumnya. Sederhananya, hal ini berarti seseorang tidak dapat memenuhi janjinya. Dalam konteks jual beli, penjual atau pembeli bisa melakukan wanprestasi, contohnya penjual melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan barang yang sesuai atau tidak menyerahkan barang tidak tepat waktu yang sudah dijanjikan dan pembeli melakukan wanprestasi jika pembeli tidak memberikan uang sesuai dengan yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Setidaknya ada 3 unsur dapat terjadinya wanprestasi yaitu, adanya perjanjian, ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, adanya kelalaian dan tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.²⁶

Status tanah yang memiliki kekuatan hukum berupa surat C kerap kali menjadi sumber sengketa. Tanah yang tidak terdaftar sebagai hak milik atau yang belum bersertifikat memiliki risiko yang lebih tinggi, sehingga diperlukan kehati-hatian dan ketelitian saat melakukan transaksi jual beli untuk menghindari konflik di kemudian hari. Penting untuk memastikan bahwa penjual adalah pihak yang sah dan memiliki wewenang untuk melakukan penjualan.

Menurut Undang-Undang Dasar Agraria, penguasaan tanah harus berdasarkan ketentuan hukum yang tercantum dalam dokumen resmi. Oleh karena itu, bukti berupa letter C tidak dapat disamakan dengan sertifikat hak milik. Sertifikat memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan letter C, karena sertifikat merupakan bukti resmi kepemilikan tanah yang diakui secara

²⁶ <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/> diakses pada tanggal 1 november 2024 pukul 13.00 wib.

hukum.

Untuk mencegah potensi masalah di masa depan, sebaiknya dibuat ketentuan-ketentuan dalam sebuah perjanjian yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat. Kontrak tersebut umumnya mencakup informasi lengkap mengenai harga, biaya yang dibebankan, metode pembayaran, jaminan, saksi, proses penyerahan properti, status kepemilikan, prosedur perubahan atau pembalikan nama properti, serta masa berlaku kontrak dan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua kesepakatan yang telah dicapai oleh kedua belah pihak dicatat dengan jelas.²⁷ Dengan adanya hal ini maka para pihak akan dapat terlindungi.

Setiap pihak dapat berusaha untuk melaksanakan perlindungan yang diperlukan. Perlindungan tersebut antara lain:

a. Perlindungan terhadap penjual

Salah satu bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada penjual adalah dengan meminta pembeli untuk melakukan pembayaran atas objek perjanjian dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Menurut Pasal 1513 KUHPerduta, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah disepakati dalam perjanjian. Namun, jika tidak ada ketentuan mengenai waktu pembayaran saat perjanjian dibuat, Pasal 1514 KUHPerduta mencantumkan bahwa pembeli wajib melakukan

²⁷ R. Soeroso, 2010. Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 72

pembayaran di tempat dan pada waktu penyerahan objek perjanjian berlangsung.

b. Perlindungan terhadap pembeli

Di sisi lain, pembeli juga memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli. Pembeli dapat memeriksa bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Selain itu, pembeli berhak meminta kepada penjual untuk memberikan jaminan bahwa tanah yang dijual bebas dari tuntutan atau gugatan hukum. Pembeli juga dapat meminta penjual untuk memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Apabila seluruh syarat telah dipenuhi, pembeli dapat melanjutkan proses jual beli.

Perlindungan hukum dapat dipahami sebagai bagian dari fungsi hukum itu sendiri, di mana hukum memberikan kepastian, manfaat, dan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat. Perlindungan hukum bersifat preventif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dan juga bersifat represif, yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Selanjutnya, perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan kecuali dengan kesepakatan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam menyelesaikan permasalahan apabila terjadi nya sengketa dapat dilakukan tidak hanya di pengadilan akan tetapi penyelesaian sengketa dengan

cara sebagai berikut :²⁸

1. Musyawarah adalah proses negosiasi antara kedua belah pihak di luar pengadilan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Proses ini biasanya dipimpin dan disaksikan oleh tokoh masyarakat atau individu yang dihormati dan dianggap netral, sehingga dapat membantu meredakan sengketa yang ada.
2. Arbitrase adalah metode penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa, arbitrase adalah suatu cara untuk menyelesaikan sengketa perdata menurut perjanjian arbitrase yang telah disetujui secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian ini dapat dilaksanakan sebelum terjadinya sengketa atau setelah sengketa muncul.
3. Proses Pengadilan: Menurut Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pengadilan memiliki wewenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara baik pidana maupun perdata sesuai dengan hukum yang berlaku. Namun, sebelum kasus diangkat ke pengadilan, diupayakan terlebih dahulu mediasi sebagai langkah untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

²⁸ Aprilio, Z. M., & Silviana, A. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), Hal. 597-598

Akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah yang belum bersertifikat disini yaitu sah menurut hukum, apabila telah memenuhi syarat materiil dalam jual beli yaitu terang dan tunai. hal ini menjelaskan bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa yang dimana kepala desa menjadi saksi dalam transaksi jual beli tersebut dan juga dari pihak penjual dan juga pembeli mendapatkan pengakuan bahwa pihak penjual mendapatkan uang yang telah dijanjikan dan pihak pembeli mendapatkan pengakuan sebagai pemilik tanah yang baru.²⁹

Upaya Pemerintah Dalam Menangani Tanah Yang Belum Bersertifikat

Lambatnya proses penerbitan sertifikat tanah telah menjadi perhatian serius bagi pemerintah. Untuk mengatasi permasalahan ini, salah satu langkah yang diambil adalah meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan di Ngawi melalui pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara serentak, mencakup seluruh objek tanah yang belum terdaftar di desa, kelurahan, atau wilayah lain yang setara.

Dalam pelatihan dan juga pembekalan PTSL ini mengundang kepala desa, Sekretaris desa, ketua panitia PTSL dan juga admin Panitia PTSL (Operator Komputer) pada 24 desa di 8 Kecamatan yaitu Kecamatan Padas (desa Munggut,

²⁹ Yulia Lestari, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli tanah yang masih berstatus letter c dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, *Thesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm 113 – 114.

desa Sambiroto dan desa Tambak Romo), Kecamatan Kwadungan (desa Rejomulyo dan desa Sumengko), Kecamatan Geneng (desa Geneng, desa Kasreman, desa Kersikan dan desa Dempel), Kecamatan Pitu (desa Ngancar dan desa Tungkul Rejo), Paron (desa Kedung Putri dan desa Jambangan), Kecamatan Kendal (desa Simo, desa Dadapan, desa Kendal, desa Mejasem dan desa Ploso), Kecamatan Pangkur (desa Pangkur, desa Waruk Tengah dan desa Pleset).

Program sertifikasi gratis ini telah dilaksanakan sejak tahun 2018 dan direncanakan akan berlangsung hingga tahun 2025. Diharapkan pada tahun 2025, seluruh tanah di Indonesia sudah memiliki sertifikat resmi. Berikut adalah tata cara serta persyaratan yang perlu dipenuhi untuk mendaftar dalam program PTSL. Beberapa dokumen yang harus disiapkan antara lain :

- a. Kartu Keluarga dan KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- b. Surat permohonan pengajuan peserta PTSL
- c. Pemasangan tanda batas tanah
- d. Bukti surat seperti girik, petok, atau letter c
- e. BPHTB dan PPh (kecuali bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dibebaskan dari keduanya).
- f. Mengurus PTSL tanah dan rumah

Jika Anda telah memenuhi semua persyaratan, Anda dapat mendaftarkan properti Anda ke otoritas setempat, pemerintah kota atau kantor pendaftaran tanah. Setelah registrasi, Anda harus melalui beberapa tahapan seperti: penyuluhan dan penerbitan sertifikat. Maka dengan adanya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki tujuan :

- a. Memberikan kepastian hukum: hal ini menjadi jaminan dengan adanya sertifikat untuk masyarakat agar terhindar terjadinya sengketa di masa yang akan datang.
- b. Meningkatkan kualitas hidup : diharapkan dari program ini dengan mempunyai sertifikat tanah, masyarakat dapat memulai peningkatan kualitas hidup yang lebih baik.
- c. Modal pendampingan usaha : dengan adanya sertifikat tanah dapat digunakan bagi peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, dapat ditarik Kesimpulan bahwa:

1. Hukum terjadinya jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi hal ini masih dianggap hal yang biasa dan dianggap sah apabila terpenuhinya syarat jual beli. Akan tetapi transaksi jual beli ini tidak memberikan jaminan yang sama kuatnya dengan sertifikat yang dibuat oleh BPN. Berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dengan ibu Deni Kristiana kurang lebih sebanyak 1500 tanah yang sudah memiliki sertifikat tanah dan juga kurang lebih 900 tanah yang masih menggunakan Letter C atau yang belum bersertifikat
2. Kendala jual beli tanah yang masih menggunakan letter c terjadi karena beberapa factor yaitu : biayan yang mahal, waktu yang lama, kurangnya pengetahuan Masyarakat dalam prosedur pendaftaran tanah dan juga karena Tingkat kekeluargaan yang masih tinggi. Hal ini mengakibatkan apabila terjadinya jual beli tanah yang masih belum bersertifikat maka pihak penjual dan juga pihak pembeli dapat mengupayakan dalam perlindungan hukumnya yaitu dengan meminta pembeli agar segera membayarkan harga dari objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Hal ini didasarkan pada pasal 1513 KUHPerdta yang Dimana kewajiban utama pembeli adalah membayar harga barang yang berperan sebagai objek

transaksi jual beli menurut perjanjian. Sedangkan perlindungan hukum untuk pembeli yaitu dengan memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi obek jual beli dalm suatu perjanjian. Hal ini di dasarkan pada pasal 1491 KUHPerdara yang dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek jual beli dalam penguasaan yang dijual secara aman dan menjamin dari cacat cacat tersembunyi serta menjamin dari sengketa.

B. SARAN

1. Pemerintah desa dapat memberikan penyuluhan atau sosialisasi terhadap Masyarakat yang masih menggunakan bukti kepemilikan berupa kutipan buku Letter C dan petok D yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah agar segera melakukan proses pendaftaran berdasarkan prosedur jual beli tanah yang benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku saat ini dan juga memberikan penjelasan bahwa kepemilikan sertifikat tanah itu merupakan hal yang sangat penting.
2. Masyarakat harus lebih jeli dalam transaksi jual beli tanah yang Dimana harus mengikuti prosedur yang sudah diatur dalam peraturan yang ada dan juga Masyarakat harus lebih memperhatikan pentingnya mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah, hal ini dikarenakan dengan adanya sertifikat tanah masyarakat menjadi lebih memiliki kekuatan dan juga perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. AL – QUR’AN

Qs. At-Thaha : 55

Qs. An-Nisa’ : 29

Qs. Al-Baqarah : 275

B. BUKU

Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Penerbit Djambatan, Jakarta.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.

Dr. Yuhelson, S.H., M.H., M.Kn, (2017), *Pengantar Ilmu Hukum*, Ideas Publishing, Gorontalo.

Enang Hidayat, 2015, *Fiqh Jual Beli*, PI. Remaja Rosdakarya, Bandung.

John Salindeho, 1997, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Masidin, S. H. 2023, *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Putusan Hakim*. Prenada Media.

Prof. Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta.

R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika,

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta , Sinar Grafika.

Suhrawardi K. Lubis, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

D. JURNAL

Adkan, Hairul. 2018, Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus Di Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi). *Skripsi. Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifudin*. Jambi: Repository UIN Jambi.

Aprilio, Z. M., & Silviana, A. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1).

Hartanto, Rima Vien Permata, Dkk. 2019. “Strategi Pemenuhan Hak Warga Negara Untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap/PTSL (Studi di Desa Rowokele Kecamatan Rowokole Kabupaten Kebumen)”. (Jurnal PPKn).Prodi PPKn Universitas Sebelas Maret Surakarta.Vol. 7 (2).

Hayati, Nur. 2016, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)." *Lex Journalica* 13.3.

Karuni, Kadek Diah. 2022, "Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10.3.

- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1)
- Lisa Wulandari & Arpangi, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/Pn Smg), *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*.
- Nadziroh, Maiyyah. 2023, "Perlindungan Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Induk Kepada Pemegang Sertifikat Pecah Tanah (Splitzing)." *Jurnal Education and development*, 11.1.
- Patahuddin, Miftahul Khair. 2023, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Lex Administratum* 11.1.
- Pertiwi, Septiana Runingtiyas Ayu, and Luluk Lusiaty Cahyarini. 2023, "Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt. Dps)." *Notarius*, 16.1.
- Prayoga, D. A., Husodo, J. A., & Maharani, A. E. P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional. *Sovereignty*, 2(2).
- Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, and Ayu Trisna Dewi. 2021, "Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan." *Warta Dharmawangsa* 15.2.
- Suryaningsih, S., & Zainuri, Z. (2021). Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Jendela Hukum*, 8(2).
- Tona, M.F.T., & Suhaibah, S. (2022). ANALISIS FUNGSI SERTIFIKAT TANAH KEPEMILIKAN DALAM MENINGKATKAN SISTEM PEREKONOMIAN MASYARAKAT DI KABUPATEN PIDIE. MEUSAPAT: *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1).
- Yulia Lestari, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli tanah yang masih berstatus letter c dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Thesis Fakultas Hukum Unissula, Semarang.

E. LAIN-LAIN

<https://www.metrouniv.ac.id/artikel/tanah-dan-kekayaan-alam-dalam-perspektif-teologi-islam/> di akses pada tanggal 14 september 2024 jam 14.40 wib

<http://yuseri.blogspot.co.id/2011/05/upaya-pemerintah-meningkatkan-peran.html>
diakses pada 15 September 2024 Jam 12.00 wib

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4582143 diakses pada
tanggal 28 oktober 2024 jam 12.00 wib

<https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/> diakses pada tanggal 1 november 2024 pukul
13.00 wib

<https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/> diakses pada tanggal 1 november 2024 pukul 13.00 wib

