

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KABUPATEN PASER KALIMANTAN TIMUR**

TESIS



Oleh:

Audrina Renalda, S.H.

NIM : 21302300191

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI
TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KABUPATEN PASER KALIMANTAN TIMUR**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

AUDRINA RENALDA, S.H.

NIM : 21302300191

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI
TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KABUPATEN PASER KALIMANTAN TIMUR**

TESIS

Oleh :

AUDRINA RENALDA, S.H.

NIM : 21302300191

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing Tanggal,

Dr. Taufan Hajar Rivanto, S.H., M.Kn.
NIDN. 8905100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. I. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI
TANAH YANG BELUM BERSETIPIKAT
DI KABUPATEN PASER KALIMANTAN TIMUR**

TESIS

Oleh:

AUDRINA RENALDA, S.H.

NIM : 21302300191

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 30 Oktober 2025

Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 0615087903

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

PENYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Audrina Renalda

NIM : 21302300191

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kabupaten Paser Kalimantan Timur” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 5 November 2025

Yang Menyatakan



AUDRINA RENALDA, S.H.

21302300191

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Audrina Renalda

NIM : 21302300191

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:

“Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kabupaten Paser Kalimantan Timur”

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

Pernyataan 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, 5 November 2025

Yang Menyatakan

AUDRINA RENALDA, S.H.

21302300191

MOTTO

نَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Inna Ma'al-Usri Yusroo”

Artinya: Sesungguhnya Bersama Kesulitan itu Ada Kemudahan
(Al-Insyirah:6)

“Nulla Tenaci Invia Est Via”

Artinya : Bagi Orang Yang Mau Berjuang, Tidak Ada Jalan Yang Tidak Bisa
Dilewati

PERSEMBAHAN

Tesis Ini Saya Persembahkan Untuk:

- Teruntuk Orangtua saya tersayang, Panutanku serta Cinta Pertama sampai akhirku dan Duniaku Ayahanda Ahmad Darmadi, Terima kasih saya ucapkan yang sebesar-besarnya karna selalu berjuang untuk mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis, berkorban keringat, tenaga dan pikiran, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan tinggi sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis menjadi panutan pertama dalam hidup untuk menjadi manusia yang pantang menyerah dan terus berusaha keras sampai berhasil serta selalu memberikan motivasi dan dukungan agar penulis selalu kuat dan semangat hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar Magister.
- Belahan Jiwaku Ibunda Sumiati, terima kasih karena tidak pernah ada henti-hentinya memberikan doa dan kasih sayang yang begitu tulus, pemberi semangat dan selalu memberikan dukungan terbaiknya sampai penulis berhasil menyelesaikan studinya hingga meraih gelar Magister. Penulis bernaung dibawah doa ibu serta harapan besar seorang ayah dan Allah tidak akan mengembalikan segala doa ibu dan harapan seorang ayah

berpulang dengan tangan yang kosong.

- Teruntuk Kakak dan Adik-Adik saya dan Keluarga besar saya tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan Pengorbanan.
- Teruntuk Ibu Neni Triana terima kasih karena selalu menemani proses saya dalam melakukan pengambilan data dilapangan untuk melengkapi hasil penelitian tesis ini.
- Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Nurhaniah, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Paser yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai dalam pengambilan data untuk melengkapi tesis ini.
- Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Eky selaku Staff kantor ATR BPN Kabupaten Paser Kalimantan Timur yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai dalam pengambilan data untuk melengkapi isi tesis ini.
- Terima kasih kepada Warga dan Staff Kantorr Desa Modang Kabupaten Paser yaitu desa tanah kelahiran saya tercinta yang telah membantu saya dalam melengkapi data untuk melengkapi isi tesis ini.
- Terima kasih kepada sahabat saya Isnaeni Adi Saputri, S.T., Intan Novitasari, S.H. Dan Nuriyah Hidayati, S.H. Mereka adalah sahabat saya yang sangat berperan penting dalam membantu saya atas keterbatasan pengetahuan penulis dalam penulisan tesis ini agar bisa menjadi lebih baik, terima kasih atas dukungan, dan bantuan tulus kalian semoga Allah membalas kebaikan kalian.
- Kepada Teman-teman yang lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan nama-namanya satu persatu terima kasih karena telah mendukung dan memberi penulis semangat.
- Terima kasih kepada Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing dan dosen pengajar terbaik penulis karena telah bersedia secara ikhlas dalam membagikan ilmu, arahan, serta bimbingannya kepada penulis selama 1 tahun 7 bulan pendidikan.

- Terima kasih juga Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang penulis sangat bangga menjadi salah satu mahasiswa di kampus ini.
- Terima kasih kepada diri saya sendiri Audrina Renalda, S.H. yang sudah berjuang keras hingga sampai dititik ini, perjuanganmu tidak mudah, dibalik ini banyak sekali hinaan serta diremehkan orang disekitar, semesta pun terkadang tak sesuai harapan, tetapi kamu selalu menantanginya, kamu selalu yakin bisa merubah takdir dengan usaha keras dan doa, hingga sampai takdir itu sendiri mengiyakan segala mimpimu dan melihat begitu besar usahamu dan Allah wujudkan satu persatu impianmu. Terima kasih aku, perjalananku sangat tidak mudah banyak sekali sakit hati yang aku rasakan saat berjuang hingga sampai dititik ini, penghianatan, putus cinta, ditinggalkan, hinaan, cacian, direndahkan, dan tidak adanya dukungan sudah pernah aku rasakan, tapi alhamdulillah saya tidak menyerah saya sangat yakin jika Allah telah menolong saya maka tidak ada yang dapat mengalahkan saya. Terima kasih juga kepada CV. Didado Jaya Abadi dan juga CV. Audrina Jaya Mandiri dan kedua orangtua saya yang telah mendidik saya dan membesarkan saya mengajarkan saya menjadi seorang perintis agar menjadi seorang pengusaha muda dan perempuan yang bisa hidup mandiri diatas kaki saya sendiri, terima kasih juga kepada unit-unit mobil tangki saya dan para driver karyawan saya yang tidak lelah bekerja untuk kemajuan saya dan usaha yang sedang saya rintis ini, usaha inilah yang menjadi donatur utama saya dan membiayai kuliah hingga bisa menduduki bangku perkuliahan Magister ini. Ternyata Kuliah sambil bekerja membangun usaha itu berat namun seindah ini perjalanannya mendidik saya agar bertumbuh menjadi pribadi yang jauh lebih baik dan hebat dari saya yang sebelumnya. Semoga impian penulis ingin menjadi Notaris dan PPAT serta Pengusaha yang sukses di usia muda bisa segera terwujud.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. Selaku dosen pengajar sekaligus Pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
5. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H. Selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung

Semarang.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima Kasih kepada Keluarga Besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi tetap berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan serta rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal in karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini berangkat dari masih banyaknya masyarakat Kabupaten Paser yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertipikat hanya berdasarkan kepercayaan dan kwitansi sederhana, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa kepemilikan. Kondisi ini menunjukkan bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat masih rendah, sementara kebutuhan terhadap tanah sebagai aset ekonomi dan sosial semakin meningkat. Ketidaktertiban dalam administrasi pertanahan berpotensi menimbulkan tumpang tindih kepemilikan, serta menghambat pelaksanaan pembangunan daerah yang memerlukan data kepemilikan tanah yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses jual beli tanah yang belum bersertipikat, hambatan yang dihadapi masyarakat dalam pelaksanaannya, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analisis, yaitu dengan memadukan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dan teori hukum dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara dan observasi langsung di lapangan. Pendekatan ini digunakan untuk menggambarkan kondisi faktual di masyarakat serta menilai sejauh mana hukum positif dijalankan dalam praktik sehari-hari.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa sertipikat di Kabupaten Paser masih dilakukan secara bawah tangan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hambatan utama yang ditemukan meliputi kurangnya kesadaran hukum masyarakat, biaya sertifikasi tanah yang dianggap mahal, keterbatasan akses informasi hukum, serta lemahnya pengawasan administrasi di tingkat desa. Kondisi ini diperparah oleh kurangnya koordinasi antara aparat desa, PPAT, dan kantor pertanahan dalam memberikan pembinaan kepada masyarakat.

Upaya perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat dapat dilakukan melalui dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui penyuluhan hukum, pemberdayaan masyarakat, serta peningkatan peran pemerintah daerah dan PPAT dalam mendorong pendaftaran tanah secara sistematis. Adapun perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan apabila terjadi perselisihan kepemilikan. Penelitian ini menegaskan perlunya peningkatan kesadaran hukum masyarakat, perbaikan sistem administrasi pertanahan di tingkat desa, serta optimalisasi peran pemerintah dan lembaga pertanahan dalam menjamin kepastian hukum atas setiap transaksi tanah. Dengan demikian, tercipta keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Tanah Belum Bersertipikat

ABSTRACT

This research originates from the fact that many people in Paser Regency still engage in land sale and purchase transactions without certificates, relying solely on trust and simple receipts, which creates legal uncertainty and potential ownership disputes. This condition reflects the low level of legal awareness among the community, while the demand for land as an economic and social asset continues to increase. The disorder in land administration has the potential to cause overlapping ownership and hinder regional development that requires valid and legally accountable land ownership data.

The purpose of this study is to identify the process of land sale and purchase without certificates, the obstacles faced by the community in its implementation, and the forms of legal protection that can be provided to the parties involved in such transactions. This research employs an empirical juridical method with a descriptive-analytical approach, combining secondary data such as laws and legal theories with primary data obtained through interviews and direct field observations. This approach aims to describe factual conditions in society and assess the extent to which positive law is applied in daily practice.

The results of the study indicate that the practice of land sale and purchase without certificates in Paser Regency is still carried out informally without the involvement of a Land Deed Official (PPAT) and without undergoing the land registration process as stipulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The main obstacles include the low level of legal awareness among the community, the perception that land certification is costly, limited access to legal information, and weak administrative supervision at the village level. This situation is exacerbated by the lack of coordination between village officials, PPATs, and the land office in providing guidance to the community.

Legal protection efforts for the parties involved in uncertified land transactions can be carried out in two forms: preventive and repressive protection. Preventive protection is implemented through legal education, community empowerment, and strengthening the role of local governments and PPATs in encouraging systematic land registration. Repressive protection, on the other hand, is provided through dispute resolution mechanisms in court in the event of ownership conflicts. This study emphasizes the need to enhance public legal awareness, improve land administration systems at the village level, and optimize the role of government and land institutions in ensuring legal certainty in land transactions. Consequently, justice, order, and legal certainty can be achieved in accordance with Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia.

Keywords: Legal Protection, Land Sale and Purchase, Uncertified Land

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	1
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PENYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Konseptual	13
1. Perlindungan Hukum	13
2. Jual Beli	14
3. Pembeli.....	14
4. Penjual	15
5. Perjanjian	15
6. Pendaftaran Tanah	16
7. Hak Milik.....	16
8. Sertipikat.....	16
9. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	17
F. Kerangka Teori.....	17
1. Teori Sistem Hukum	17
2. Teori Kepastian Hukum	18
3. Teori Perlindungan Hukum.....	20
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	21
2. Metode Pendekatan.....	22
3. Jenis dan Sumber Data.....	22

4.	Teknik Pengambilan Data.....	24
5.	Metode Analisis Data.....	24
H.	Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....		57
A.	Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	57
1.	1 Pengertian Perlindungan Hukum	57
2.	Jenis-Jenis Perlindungan Hukum	60
3.	Relevansi Perlindungan Hukum pada Bidang Pertanahan.....	63
B.	Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	64
1.	Jual Beli Secara Umum.....	64
2.	Pengertian Jual Beli Tanah	65
3.	Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	67
4.	Tata Cara Jual Beli Tanah.....	70
5.	Perbedaan Jual Beli Tanah melalui Akta Otentik PPAT dengan Jual Beli Bawah Tangan	77
C.	Tinjauan Hukum Status Tanah	80
1.	Pengertian dan kedudukan Tanah Bersertipikat dan Tanah Belum Bersertipikat.....	80
2.	Jenis Tanah Belum Bersertipikat	81
3.	Posisi Hukum Tanah Belum Bersertipikat Dalam Praktik Jual Beli.....	85
4.	Tinjauan Hukum tentang Sertipikat	85
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		87
A.	Proses Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur	87
B.	Hambatan, Perlindungan Hukum serta Solusi terhadap Transaksi Jual Beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur	101
BAB IV PENUTUP.....		115
A.	Simpulan	115
B.	Saran	118
DAFTAR PUSTAKA		119
A.	BUKU	119
B.	JURNAL	121
C.	PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	122
D.	INTERNET	122
E.	WAWANCARA	123

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Definisi tanah dalam pengertian yuridis dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu suatu permukaan di bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, serta memiliki dua dimensi dengan ukuran panjang dan lebar. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah di dalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis yang disebut juga dengan Hak.¹

Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah; yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.²

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, Tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan peradaban manusia. Setiap individu memerlukan tanah, tanah merupakan tempat dimana manusia tinggal dan menetap, tempat dimana manusia beraktifitas, bahkan ketika mati pun manusia akan kembali ke tanah. Dengan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi, kebutuhan akan lahan yang lebih luas semakin

¹ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.10

² H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, hal. 07

mendesak, guna digunakan untuk berbagai macam keperluan seperti perumahan, perkebunan, pertenakan, pabrik, perkantoran, tempat hiburan, serta infrastruktur jalan yang menjadi sarana transportasi.

Sejak dahulu, hubungan antara manusia dengan tanah sudah pasti saling berkaitan, hal ini yang menunjukkan bahwa kehidupan manusia secara umum sangat bergantung pada keberadaan tanah, yang memiliki sifat permanen dan dapat berfungsi sebagai cadangan bagi kehidupan manusia di masa mendatang.

Berbicara mengenai tanah juga tidak terlepas dari pada kepemilikan hak atas tanah tersebut. Negara Indonesia menurut Undang-Undang Dasar 1945 ialah Negara hukum yang memberi jaminan serta perlindungan hak warga negara, diantaranya hak guna mendapatkan, memiliki serta menikmati hak milik.³

Kepastian serta rasa keadilan terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan ataupun publik atas tanah dan juga bangunan di atasnya, pemerintah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah serta pengurusan izin mendirikan bangunan. Pemerintah mengatur mengenai tanah dan pendaftarannya tersebut di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau biasa kita kenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

³ Adrian, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

menyebutkan bahwa, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peralihan hak atas tanah dalam suatu perbuatan hukum dibagi dalam beberapa bentuk diantaranya: Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian menurut adat, Pemasukan dalam perusahaan, dan Wasiat. Khusus jual beli tanah ini dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa maka hukum yang berlaku untuk jual beli tanah ialah berdasarkan hukum adat, sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi maka yang berlaku hukum kebiasaan.⁴

Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 (selanjutnya disebut PP No 34 Tahun 2016) Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus daftarkan.⁵

Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, berarti perlu juga dilakukan pendaftaran tanah terhadap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli. Peralihan hak atas tanah ialah berpindah hak atas tanah melalui pemilik hak lama ke pemilik hak baru. Dalam jual beli banyak ditemukan permasalahan-permasalahan salah satunya dalam praktik jual beli tanah

⁴ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

yang belum bersertipikat, jual beli ini biasanya dilakukan atas dasar saling percaya antara si penjual dan si pembeli atau biasa disebut jual beli dibawah tangan.

Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960 menyatakan hak-hak atas tanah yakni berupa antara lain ada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak pengelolaan, Salah satu cara beralihnya hak atas tanah yakni karena adanya perbuatan hukum berupa jual beli.⁶

Jual beli sendiri merupakan perbuatan hukum yang paling sering dijumpai dalam masyarakat, baik di pasar tradisional, toko, lalu pada pusat perbelanjaan seperti mall dengan beragam penawaran. Oleh karna hal tersebut, jual beli memiliki arti penting pada pergaulan hidup manusia seingga diperlukan peraturan yang mengatur mengenai Jual Beli.⁷

Istilah hak milik di dalam jual beli tanah memiliki arti yang sangat penting dimana dengan adanya bukti hak milik atas tanah, pada transaksi jual-beli menyebabkan timbulnya peralihan hak atas tanah kepada orang lain atau si pembeli.

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli tanah merupakan transaksi yang sangat penting, baik dari segi ekonomi maupun sosial. Namun, transaksi jual beli tanah di Indonesia sering kali menghadapi berbagai macam tantangan salah satunya adalah permasalahan terkait dengan status sertipikat tanah.

⁶ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

⁷ Sinaga, S, 2008, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sustra, Jakarta

Sertipikat tanah merupakan bukti hak atas tanah yang diakui oleh negara berupa surat yang kemudian diberikan kepada pemegang hak berdasar pada data fisik yang tertulis dalam surat ukur yang mencakup informasi tentang lokasi, batas, dan luas bidang tanah, serta satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk apakah ada bangunan atau bagian dari bangunan di atasnya. Ini juga didasarkan pada data yuridis yang tertulis dalam buku tanah, yang mencakup penjelasan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.⁸

Sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat berpotensi menimbulkan masalah hukum, karena dapat menyebabkan ketidakpastian status hukum terhadap tanah yang diperjualbelikan.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah yang belum bersertipikat tetap dapat dilakukan transaksi jual beli, asalkan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Namun, transaksi semacam ini seringkali menimbulkan sengketa antara pihak yang terlibat, terutama dalam pembuktian kepemilikan, serta potensi pihak yang merasa dirugikan. Kondisi ini mengarah pada perlunya perlindungan hukum yang lebih jelas dan tegas untuk pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat, agar hak-hak mereka tetap dilindungi dan transaksi dapat

⁸ I Ketut Eka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 54

berlangsung dengan adil, tanpa merugikan masing-masing pihak.

Selain itu, praktik jual beli tanah yang belum bersertipikat seringkali menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, karena mereka beresiko kehilangan tanah yang dibeli apabila ada klaim atau sengketa atas tanah tersebut. Tanpa adanya sertipikat, pemilik tanah pun sulit untuk membuktikan hak kepemilikannya atas tanah tersebut, yang pada nantinya berpotensi menyebabkan permasalahan hukum di masa yang akan datang.

Pada transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak membuatkan akta tanah bila objek tersebut tak tersaksikan oleh Kepala Desa dan Pamong Desa. Pada era modern ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dalam menyertipikatkan dan mendaftarkan kepemilikan tanah-tanah mereka, dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan pemerintah harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP), setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan hak terkait.⁹

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam hal Jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat merupakan suatu masalah yang sering menjadi sumber konflik di dalam masyarakat banyak yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan antara penjual

⁹ Sukanti, A, 1999, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah* (Cetakan I), Rajawali Press, Jakarta

dan pembeli secara lisan, ada juga beberapa oknum yang beritikad buruk kemudian menjual kembali tanah yang sudah dijualnya.

Sengketa pertanahan muncul terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus menerus meningkat dengan sangat pesat, sedangkan ketersediaannya terbatas dan tidak mungkin dapat di produksi seperti kebutuhan lainnya. Fenomena kelangkaan akan ketersediaan tanah tersebut memicu berbagai munculnya berbagai perselisihan dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Sementara itu politik hukum dari pemerintah untuk melindungi hak-hak masyarakat miskin, termasuk hak-hak masyarakat adat atas tanah masih belum memadai.

Masalah pertanahan di Indonesia mengacu pada prinsip dasar dalam pendaftaran tanah. Umumnya sampai saat ini kepemilikan tanah belum ada pendataan secara menyeluruh dan akurat terutama di wilayah luar jawa salah satu buktinya masih terejadi tanah sengketa diberbagai tempat, terutama tanah yang berlokasi didaerah yang sistem administrasi tanahnya belum baik, keadaan yang demikian apabila akan diadakan pembebasan tanah tidak cukup hanya membicarakan masalah harga ganti rugi tetapi harus diselesaikan masalah administrasi yang cukup rumit.

Untuk mengatasi timbulnya masalah pertanahan yang berkepanjangan dan akibat-akibat hukum yang timbul, maka diperlukan adanya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang berupa sertifikat hak. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada

didalam suatu negara. Dengan demikian, tidak boleh ada konsentrasi penguasaan tanah dimana sekelompok kecil orang menguasai sebagian besar tanah yang membuat sebagian besar hanya menguasai tanah yang sempit. Penataan hak-hak atas tanah selain berupaya untuk menciptakan keadilan, juga perlu untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Selama ini, ketidakpastian hak-hak atas tanah telah pula menjadi sumber konflik dan sengketa pertanahan yang tidak berkesudahan.

Ternyata tidak sedikit tanah yang tidak dilengkapi dengan sertipikat yang kadangkala sudah bersertipikat pun masih ada masalah yang lain seperti luas tanah yang tidak akurat, artinya luas tanah yang tertulis dalam surat tanah/sertipikat dengan fisik tanah dilapangan tidak sinkron, sehingga akibatnya akan menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan atau tanah yang berdekatan letaknya sering terjadi tumpang tindih sertipikat.

Persoalan jual beli tanah dan bangunan pada realitanya merupakan persoalan yang melibatkan banyak pihak seperti: Pembeli, Penjual, Developer, Pemerintah Daerah (Pemda), PPAT/Notaris, bahkan kadangkadang ada perantara (calo). Kerumitan jual beli tanah dan bangunan terasa ketika seseorang sudah memasuki tahap proses transaksi yang memakan biaya, tenaga, pikiran, dan waktu yang tidak sedikit. Walaupun menuntut pengorbanan bagaimanapun juga tanah/rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan oleh manusia.

Pada kenyataannya khususnya di daerah Kabupaten Paser Kalimantan Timur sendiri, masih banyak masyarakat yang belum sadar mengenai

pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hak atas tanah yang kemudian menjadi aspek penting dalam transaksi jual beli. Masih banyak sekali masyarakat yang membeli sebidang tanah yang hanya bermodalkan kepercayaan kepada pihak penjual dan juga kesepakatan Akta dibawah tangan yang kekuatannya masih belum cukup kuat. Serta bertebarannya isu-isu kepengurusan atas pembuatan sertipikat tanah dinilai sangat mahal. Akibatnya masih banyak sekali kasus sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Paser Kalimantan Timur yang disebabkan oleh hal-hal tersebut.

Dalam hal ini, penulis akan memberikan contoh kasus yang terjadi di Kabupten Paser Kalimantan Timur, yakni :¹⁰

Pada tahun 2015, Pak Ahmad Darmadi membeli sebidang tanah yang berupa hutan tua seluas $\pm 20.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Kasungai, Kecamatan Batu Sopang, Kabupaten Paser. Tanah tersebut ditawarkan oleh Pak Kurniadi, warga setempat, dengan harga Rp 60.000.000,-. Karena tanah itu belum bersertipikat, proses jual beli hanya dilakukan atas dasar kepercayaan dan dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tanpa akta jual beli resmi dari PPAT maupun bukti hak yang sah.

Beberapa tahun kemudian, ketika Pak Ahmad Darmadi hendak mengurus sertipikat ke kantor pertanahan, ternyata tanah tersebut tidak jelas status hukumnya. Sebagian tanah diklaim milik pihak lain dan sebagian lagi masih tercatat sebagai tanah negara. Akibatnya, Pak Ahmad Darmadi tidak dapat mensertipikatkan tanah tersebut, bahkan kehilangan

¹⁰ Wawancara dengan (Bpk Ahmad Darmadi) Pembeli Tanah yang belum bersertifikat Di Kabupaten Paser, 25 Agustus 2025

kepastian hukum atas kepemilikannya. Hingga saat ini, Pak Ahmad Darmadi mengalami kerugian karena uang Rp. 60.000.000 yang telah dibayarkan tidak kembali, sementara tanah yang dibeli tidak bisa dikuasai maupun didaftarkan secara sah.

Praktek transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah di kabupaten Paser Kalimantan Timur, khususnya tanah yang belum bersertipikat masih terdapat ketidakseragaman dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mana transaksi jual beli tanah yang tidak seragam tersebut bisa dilihat dari mudahnya proses transaksi yang dilakukan seperti pada contoh kasus yang saya jelaskan diatas.

Pertama, para pihak baik penjual dan pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual kemudian pihak pembelinya akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda jadi pembayaran kepada pihak penjual, dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukan itu atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang telah di belinya.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan secara lisan dengan memberikan tanda pelunasan pembelian tanah dengan cara pembeli menyerahkan selembarnya kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual.

Kedua cara diatas telah menunjukkan bahwasannya masyarakat dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang belum bersertipikat tidak memiliki pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui atau pura-pura buta akan tata cara yang menjadi aturan hukum pedoman kehidupan bermasyarakat, ironisnya masyarakat menganggap tata cara yang mereka lakukan sah-sah saja padahal transaksi jual beli tanah yang seperti inilah yang diragukan keabsahannya dan secara hukum juga dapat menimbulkan sengketa karena selain pihak penjual dan pihak pembeli yang tahu tentang adanya jual beli tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa berkepentingan tidak tahu dasar hak terjadinya perpindahan kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat menjadi sangat penting, baik untuk memberikan jaminan kepastian hukum, mencegah praktik penipuan, maupun untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam terhadap permasalahan tersebut, yang hasilnya nanti dituangkan dalam sebuah tesis yang berjudul : **Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kabupaten Paser Kalimantan Timur.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Jual Beli Tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur?
2. Bagaimana Hambatan dan Solusi Serta Perlindungan Hukum terhadap Transaksi Jual Beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur?
3. Bagaimana bentuk Akta Jual Beli Tanah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, berikan contohnya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan yang telah dijabarkan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai proses transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Hambatan dan Solusi Serta Perlindungan Hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur.
- c. Untuk mengetahui bagaimana bentuk akta jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan

rekomendasi yang berguna untuk memperbaiki sistem perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat, serta memberikan edukasi dan pemahaman yang lebih jelas bagi masyarakat mengenai risiko dan langkah-langkah yang perlu diambil dalam melakukan transaksi jual beli tanah di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yang akan dijabarkan sebagai berikut:

- a. Secara teoritis diharapkan dapat memberikan masukan dan pemikiran, menambah referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini dan dapat menambah pengetahuan penulis khususnya dalam studi perlindungan hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat khususnya di daerah Kabupaten Paser Kalimantan Timur.
- b. Secara praktis dapat dijadikan sebagai sumbangan pemikiran bagi para praktisi hukum dan diharapkan berguna bagi para pembuat kebijakan publik berupa gambaran tentang perlindungan hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat khususnya di daerah Kabupaten Paser Kalimantan Timur.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu kondisi subjektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek

hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi khususnya pada distribusi sumber daya baik pada perangkat individu maupun struktural.¹¹

2. Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.¹² Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu : Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli serta Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

3. Pembeli

Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang membeli suatu

¹¹ Philipus M. Hadjon, (1987), Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, hal.2

¹² Pasal 1457 Undang-Undang Hukum Perdata

barang atau jasa dari penjual, yang mana barang yang pembeli beli dapat berpindahnya Hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan syarat pembeli telah membayar barang atau jasa yang telah ia beli.

4. Penjual

Penjual menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 1982 adalah pihak yang berdasarkan perbuatan atau persetujuan jual beli menyerahkan atau menyatakan akan menyerahkan komoditi kepada pembeli atau pihak ketiga yang bertindak untuk dan atas nama pembeli, atau menjanjikan akan menyelesaikan keuangan kepada atau dengan pembeli atau pihak ketiga yang bertindak untuk dan atas nama pembeli.¹³

5. Perjanjian

Perjanjian Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu hubungan hukum dimana satu pihak wajib melakukan sesuatu hal tertentu dan pihak lain berhak menuntut kewajiban tersebut. Perjanjian ini mendefinisikan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam hubungan hukum tersebut. Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat, dimana ada kewajiban dan hak yang terikat. Perjanjian harus memiliki objek yang jelas, yaitu hal yang diperjanjikan atau yang menjadi pokok perjanjian. Perjanjian menetapkan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak yang memiliki hak dapat menuntut pihak lain yang memiliki kewajiban untuk

¹³ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 1982

memenuhi kewajibannya.¹⁴

6. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁵

7. Hak Milik

Hak Milik diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 20-27 yang menjelaskan bahwa hak milik adalah turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu fungsi sosial. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui pewarisan maupun pembelian.¹⁶

8. Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud didalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk

¹⁴ https://www.gramedia.com/literasi/hukum-perjanjian/#google_vignette diakses Pada 19 Mei 2025

¹⁵ Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁶ <https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-lt6374c85eba1a1/> diakses pada 20 Mei 2025

hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁷

9. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Secara sederhana, jual beli adalah pertukaran barang dengan nilai tukar, seperti uang. Sedangkan untuk jual beli tanah dibawah tangan memiliki definisi yaitu jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian bahwa telah diadakannya jual beli tanah. Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.¹⁸

F. Kerangka Teori

1. Teori Sistem Hukum

Menurut Lawrence M. Friedman, hukum pada dasarnya merupakan seperangkat aturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur perilaku, hak, kewajiban, serta tanggung jawab dalam masyarakat. Friedman memandang hukum sebagai suatu sistem yang terdiri atas tiga komponen utama, yaitu struktur hukum (*legal structure*) yang meliputi

¹⁷ Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁸ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

lembaga dan aparat penegak hukum, substansi hukum (*legal substance*) berupa aturan atau norma yang berlaku, serta budaya hukum (*legal culture*) yang mencerminkan nilai, sikap, dan kesadaran hukum masyarakat.

Dari ketiga komponen tersebut, Friedman menekankan bahwa budaya hukum merupakan elemen yang paling penting. Hal ini karena budaya hukum berperan menghidupkan sistem hukum yang semula statis menjadi dinamis dan efektif. Budaya hukum terbagi menjadi dua, yakni *internal legal culture* (budaya hukum para aparat dan profesi hukum) serta *external legal culture* (budaya hukum masyarakat luas). Dengan budaya hukum, masyarakat dapat menentukan kapan, bagaimana, dan sejauh mana hukum serta lembaga hukum digunakan untuk menyelesaikan masalah.

Lebih jauh, Friedman menjelaskan bahwa budaya hukum dapat berubah seiring perkembangan kesadaran masyarakat terhadap hak-hak individu, demokrasi, maupun perubahan sosial, politik, dan ekonomi. Kesadaran hukum yang meningkat akan mendorong reformasi hukum yang lebih terbuka terhadap perubahan, bahkan memungkinkan adopsi hukum asing. Sebaliknya, tanpa budaya hukum yang kuat, struktur dan substansi hukum akan tetap kaku dan tidak mampu menjawab dinamika masyarakat. Oleh karena itu, Friedman menegaskan bahwa budaya hukum adalah variabel penting dalam pembentukan maupun perubahan hukum.¹⁹

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Teori Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma

¹⁹ <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/> diakses pada 22 Mei 2025

adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-Norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif (Pertimbangan yang cermat sebelum mengambil sebuah keputusan). Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰

Menurut Hans Kelsen, pertimbangan-pertimbangan yang melandasi sebuah norma bersifat metayuridis. Sesuatu yang bersifat metayuridis tersebut bersifat *das sollen*, dan belum menjadi hukum yang berlaku mengikat masyarakat. Singkatnya, bagi Hans Kelsen, norma hukum selalu diciptakan melalui kehendak. Norma-norma tersebut akan menjadi mengikat masyarakat, apabila norma tersebut dikehendaki menjadi hukum dan harus dituangkan dalam wujud tertulis, dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang dan memuat perintah. Pendapat Hans Kelsen ini mengindikasikan pikirannya bahwa positivisme hukum menganggap pembicaraan moral, nilai-nilai telah selesai dan final manakala sampai pada pembentukan hukum positif. Oleh karena itulah penggalan kata-kata yang sangat terkenal dari Hans Kelsen:

“Hukum ditaati bukan dinilai baik atau adil, tetapi karena hukum itu

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.158

telah ditulis dan disahkan penguasa”.

Inilah salah satu teori yang diperkenalkan Hans Kelsen dalam Teori Hukum Murni. *Positivisme* hukum dijabarkan secara mendalam dan rinci dari sisi filsafat oleh Hans Kelsen.²¹

3. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai pengertian perlindungan hukum ada beberapa pengertian menurut para ahli, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²²

Menurut Sudikno Mertokusumo, Perlindungan hukum adalah suatu upaya yang dilakukan oleh negara untuk memastikan bahwa hak-hak individu atau pihak yang terlibat dalam hubungan hukum diakui dan dipertahankan, serta memberikan sanksi terhadap pelanggaran hak-hak tersebut. Perlindungan hukum juga berarti adanya mekanisme hukum yang dapat digunakan untuk menuntut keadilan jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak individu.²³

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan

²¹ Hans Kelsen, 2010, *Pengantar Teori Hukum*, Diterjemahkan dari karya Hans Kelsen, *Introduction To The Problems of Legal Theory* (Clarendon Press-Oxford, 1996). Cet. III, Nusa Media, Bandung

²² Satjipto Raharjo, 1993, *Penyelenggara Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum.

²³ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 38

pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁴ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian. Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan ialah Yuridis Empiris. Menurut Abdul Kadir Muhamad, penelitian yuridis empiris adalah : “penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.”²⁵

Penelitian empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya.

Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan

²⁴ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta hal. 18

²⁵ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hal. 134

berpegang pada ketentuan yang normatif. Dengan kata lain hukum merupakan variabel independen yang mempengaruhi perilaku masyarakat sebagai variabel dependennya.²⁶

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Deskriptif analisis, penelitian hukum yang dilakukan dengan bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian di kumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku. Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum dijelaskan sebagai berikut:²⁷

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

b. Data Primer

²⁶ Erry Agus Priyono, 2003, *Materi Perkuliahan Matakuliah Metodologi Penelitian Hukum*, UNDIP, Semarang, hal.12

²⁷ Soerjono Sukanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta

Yaitu berupa data yang diperoleh secara langsung dari lapangan. Untuk memperoleh data primer ini penulis melakukan metode studi lapangan yaitu wawancara.

c. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari sumber yang ada. Data ini diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan terhadap buku-buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan seperti:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- c. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960,
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel, dan buku-buku

hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengambilan Data

Metode Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*Study Dokumen*) dan wawancara. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.²⁸ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).²⁹ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

²⁸ Burhan Ashofia, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.95

²⁹ HB Sutofo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal.58

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh selama proses penelitian kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis sehingga mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas yaitu perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat di kabupaten paser kalimantan timur.

B. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan pada tesis ini yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN
Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA
Bab ini berisi tentang Tinjauan umum perlindungan hukum, Tinjauan umum jual beli Tanah, Tinjauan Hukum Status Tanah, Tinjauan Hukum tentang Sertipikat.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
Bab ini membahas mengenai bagaimana Proses dan Perlindungan hukum serta hambatan dan juga solusi

terhadap proses transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur.

BAB IV: PENUTUP

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

C. 1 Pengertian Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.³⁰

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, S.H. Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan

³⁰ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 595

damai dalam masyarakat.³¹

Menurut Prof. Mahadi, SH pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada

³¹ Syamsul Arifin, 2012, Pengantar Hukum Indonesia, Medan area University Press, Medan, hal. 5-6

sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.³²

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
4. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan

³² <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> diakses pada 11 september 2025

dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.³³

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

2. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu:³⁴

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

³³ Asri Wijayanti, Op.cit., hal. 10

³⁴ Philipus. M. Hardjo, 1988, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya hal. 45

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dalam bukunya Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu:³⁵

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif.

Perlindungan Hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, oleh karenanya dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Dibandingkan dengan sarana perlindungan hukum yang represif, sarana perlindungan hukum yang preventif dalam perkembangannya agak ketinggalan. Belum banyak diatur mengenai sarana perlindungan hukum bagi rakyat yang sifatnya preventif, tetapi dalam bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat kita temui bentuk sarana preventif berupa keberatan (*inspraak*). Di Indonesia sendiri belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif.

³⁵ <http://digilib.unila.ac.id/6225/13/BAB%2011.pdf>, diakses pada hari Jumat, 12 September 2025

Perlindungan hukum yang refresif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum refresif ini dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakann kewajiban masyarakat dan pemerintah. Sedangkan prinsip yang kedua mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dari tujuan negara hukum.

Dari uraian diatas maka pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun refresif, baik itu yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, kepastian, dan kemanfaat. Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) dan lainnya.

3. Relevansi Perlindungan Hukum pada Bidang Pertanahan

Tanah memiliki kedudukan yang istimewa dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena terkait erat dengan aspek sosial, ekonomi, dan budaya. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa berada di bawah penguasaan negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal ini menunjukkan bahwa tanah bukan sekadar benda ekonomi, tetapi juga mengandung fungsi sosial yang memerlukan pengaturan dan perlindungan hukum yang jelas.

Relevansi perlindungan hukum pada bidang pertanahan dapat dilihat dari beberapa dimensi:³⁶

a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam kepemilikan tanah hanya dapat tercapai melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, pemegang hak memperoleh alat bukti yang kuat atas haknya sehingga mengurangi potensi sengketa.

b. Perlindungan Hak Asasi

Hak atas tanah merupakan bagian dari hak dasar warga negara. Dengan adanya perlindungan hukum, pemilik tanah terlindungi dari perbuatan sewenang-wenang baik oleh individu maupun oleh negara. Hal ini sejalan dengan prinsip negara hukum (*rechtsstaat*) yang menempatkan

³⁶ https://jdih.jakarta.go.id/monografiDirectory/jakarta_barat-Perlindungan%20Hukum%20Terhadap%20Pemegang%20Sertifikat%20Hak%20Atas%20Tanah_sampul-PIPuikq9rRuc.pdf?utm_source=chatgpt.com diakses pada 13 September 2025

perlindungan hak warga sebagai bagian penting.

c. Pencegahan dan Penyelesaian Sengketa

Sengketa tanah di Indonesia sering terjadi akibat tumpang tindih kepemilikan atau lemahnya administrasi pertanahan. Melalui perlindungan hukum, baik preventif (pemberian sertifikat) maupun represif (penyelesaian sengketa melalui peradilan atau mediasi), masyarakat dapat memperoleh rasa keadilan.

d. Mendorong Investasi dan Pembangunan

Perlindungan hukum memberikan rasa aman kepada investor dan masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Kepastian mengenai status hukum tanah sangat penting untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.

e. Aspek Keadilan Sosial

Perlindungan hukum di bidang pertanahan juga bermakna untuk mencegah monopoli dan menjamin pemerataan penguasaan tanah. Hal ini tercermin dalam program reforma agraria serta kebijakan pembatasan luas kepemilikan tanah demi tercapainya kesejahteraan masyarakat.

B. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang

Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457:³⁷ “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

D. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.³⁸

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah

³⁷ Pasal 1457 Buku III KUHPdata Tentang Perikatan

³⁸ Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.³⁹

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas

³⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁴⁰

E. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁴¹

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai

⁴⁰ *ibid*, hal.72

⁴¹ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.
Diakses pada 14 September 2025

tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak yang sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA dan dijabarkan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA adalah:⁴²
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak Sewa untuk Bangunan

⁴² Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

f. Hak Membuka Tanah

g. Hak Memungut Hasil Hutan

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam pasal 53 UUPA, Yaitu:⁴³

1. Hak Gadai
2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak Menumpang
4. Hak Sewa Tanah Pertanian

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap

⁴³ Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

F. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual

sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.⁴⁴

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya

⁴⁴ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.4.

seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya.

Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasakhusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:⁴⁵

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan

⁴⁵ Wawancara dengan (Nurhaniah, S.H., M.Kn.) Notaris & PPAT di Kabupaten Paser, 26 Agustus 2025

menjadi objek jual beli.

2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertipikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang

melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g) Selanjutnya, dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

5. Asas-Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Dalam hukum perdata, perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling banyak digunakan dalam praktik, termasuk dalam bidang pertanahan. Agar perjanjian tersebut sah dan dapat memberikan kepastian hukum, maka perjanjian jual beli harus didasarkan pada asas-asas hukum perjanjian. Beberapa asas yang penting dalam konteks ini antara lain:⁴⁶

1. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan (*consensus*) antara para pihak

⁴⁶ <https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf> diakses pada 15 September 2025

mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Hal ini tercermin dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang menyatakan bahwa *“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”*

Dalam jual beli tanah, asas konsensualisme berlaku pada tahap kesepakatan awal antara penjual dan pembeli, tetapi secara formal harus dituangkan dalam bentuk akta autentik (akta jual beli di hadapan PPAT) untuk memenuhi ketentuan hukum pertanahan. Asas ini menunjukkan bahwa inti perjanjian adalah kesepakatan, bukan perbuatan fisik penyerahan barang.

2. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) menentukan apakah akan membuat perjanjian atau tidak,
- 2) memilih dengan siapa perjanjian akan dibuat,
- 3) menentukan isi, syarat, dan bentuk perjanjian.

Kebebasan ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Namun, kebebasan tersebut bukanlah kebebasan tanpa batas, melainkan harus memperhatikan syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota), kepatutan, kebiasaan, serta ketertiban umum. Dalam praktik jual beli

tanah, asas ini memberikan ruang bagi para pihak untuk menetapkan harga, cara pembayaran, maupun syarat tambahan, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum agraria.

3. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik merupakan prinsip bahwa setiap pihak dalam perjanjian harus bertindak jujur, adil, dan tidak merugikan pihak lain. Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyatakan “*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*”

Dalam konteks jual beli tanah, asas itikad baik berarti bahwa penjual harus menjamin bahwa tanah yang diperjualbelikan benar-benar miliknya, tidak sedang dalam sengketa, dan bebas dari beban pihak ketiga. Sebaliknya, pembeli wajib membayar harga sesuai kesepakatan dan tidak boleh mengulur-ulur atau menghindari kewajiban pembayaran. Itikad baik juga mengikat notaris/PPAT untuk memastikan legalitas dan keabsahan dokumen agar perjanjian tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

4. Asas Keseimbangan (*Equity*)

Asas Keseimbangan mengharuskan agar hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian dijalankan secara adil dan seimbang. Tidak ada pihak yang seharusnya dirugikan secara tidak adil atau dibebani dengan kewajiban yang tidak wajar. Dalam perjanjian yang adil, ada keseimbangan antara hak dan kewajiban yang disepakati bersama.

5. Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*)

Asas ini bertujuan untuk memastikan bahwa isi dan pelaksanaan perjanjian dapat dipahami dengan jelas oleh semua pihak yang terlibat. Kepastian Hukum ini memberikan dasar hukum yang kuat untuk menyelesaikan sengketa apabila terjadi perselisihan mengenai isi atau pelaksanaan perjanjian.

6. Asas Publisitas (*Publicity*)

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak yang terlibat harus diumumkan atau diberitahukan kepada pihak lain yang berkepentingan apabila diatur oleh hukum. Perjanjian yang tidak dipublikasikan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

G. Perbedaan Jual Beli Tanah melalui Akta Otentik PPAT dengan Jual Beli Bawah Tangan

Dalam hukum pertanahan Indonesia, mekanisme peralihan hak atas tanah memiliki pengaturan yang ketat guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Perbedaan mendasar dapat ditemukan antara jual beli tanah melalui akta otentik PPAT dengan jual beli tanah secara bawah tangan, baik dari segi dasar hukum, kekuatan pembuktian, maupun akibat hukumnya.

1) Jual Beli Tanah melalui Akta Otentik PPAT

Peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT termasuk dalam kategori akta autentik sebagaimana diatur Pasal 1868 KUHPerdara, yakni akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yang memberikan kekuatan pembuktian sempurna baik secara lahiriah, formil, maupun materiil. Dalam praktiknya, akta PPAT menjadi dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan (BPN). Dengan adanya pendaftaran, hak atas tanah berpindah secara sah dan dicatat dalam buku tanah serta sertifikat baru diterbitkan atas nama pemegang hak yang baru. Dengan demikian, jual beli tanah melalui akta otentik PPAT memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak.

2) Jual Beli Tanah secara Bawah Tangan

Berbeda dengan akta otentik, jual beli tanah secara bawah tangan hanya dituangkan dalam perjanjian yang ditandatangani para pihak tanpa melibatkan pejabat berwenang. Akta bawah tangan pada dasarnya sah sebagai perjanjian perdata berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, namun tidak memiliki kekuatan hukum publik karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Akibatnya, akta bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, sehingga hak pembeli tidak diakui secara administratif maupun yuridis dalam sistem pertanahan nasional. Kekuatan pembuktian

akta bawah tangan hanya berlaku sepanjang diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani. Jika salah satu pihak atau pihak ketiga menolak mengakui akta tersebut, maka pembuktian harus dilakukan dengan alat bukti lain. Hal ini menimbulkan risiko hukum yang besar, seperti kemungkinan adanya jual beli ganda, sengketa kepemilikan, atau status tanah yang masih dibebani hak pihak ketiga. Dengan demikian, jual beli tanah secara bawah tangan tidak menjamin kepastian hukum dan sangat rentan menimbulkan sengketa. Perbedaan pokok antara kedua bentuk jual beli tersebut terletak pada kekuatan pembuktian dan kepastian hukum yang dihasilkan. Akta PPAT sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar peralihan hak yang sah menurut hukum pertanahan. Sebaliknya, jual beli bawah tangan hanya menimbulkan hubungan hukum perdata antara para pihak, tanpa memberikan akibat hukum terhadap status kepemilikan tanah dalam administrasi pertanahan.

Dalam perspektif kenotariatan, hal ini menegaskan pentingnya akta autentik PPAT sebagai instrumen perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi pertanahan. Notaris/PPAT berperan tidak hanya sebagai pejabat umum pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum, pencegah sengketa, dan penguat legalitas peralihan hak atas tanah.

C. Tinjauan Hukum Status Tanah

1. Pengertian dan kedudukan Tanah Bersertipikat dan Tanah Belum Bersertipikat.

Tanah yang sudah bersertipikat adalah tanah yang kepemilikannya telah dibuktikan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tata cara perolehan tanah dibagi menjadi tiga macam yaitu: Permohonan hak atas tanah, Pemberian hak baru, dan Pemindahan hak. Tanah dibagi menjadi tiga macam : Tanah negara, Tanah Ulayat, dan Tanah Hak. Sertipikat merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum penuh dan berlaku sebagai tanda bukti hak yang sah menurut hukum. Sertipikat tanah memuat keterangan mengenai subjek hak (pemegang hak), objek hak (letak, luas, batas tanah), serta jenis haknya (misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai). Dengan adanya sertipikat, kepemilikan tanah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sertipikat juga mempermudah peralihan, pembebanan, maupun pembuktian hak atas tanah dalam berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, pewarisan, maupun sebagai agunan kredit.⁴⁷

Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang hak kepemilikannya belum didaftarkan secara resmi pada BPN, sehingga belum

⁴⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta

memiliki tanda bukti hak berupa sertifikat. Status tanah seperti ini masih sering dijumpai di Indonesia, khususnya di daerah pedesaan, dan biasanya hanya dibuktikan dengan alas hak berupa girik, petok D, letter C, akta jual beli bawah tangan, atau dokumen pajak bumi dan bangunan (PBB). Ketiadaan sertifikat menimbulkan risiko sengketa tanah, baik antar-individu, antar-masyarakat, maupun dengan negara. Oleh karena itu, tanah yang belum bersertifikat belum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.⁴⁸

2. Jenis Tanah Belum Bersertifikat

1) Tanah Girik

Jika dibandingkan dengan yang lain, maka istilah tanah girik lebih sering kita dengar dalam kehidupan sehari-hari. Tanah girik adalah tanah yang dikuasai oleh pihak yang memiliki girik atau bukti pembayaran pajak kepada otoritas kolonial. Pemilik perlu mendaftarkan haknya ke kantor BPN setempat agar posisinya sebagai pemegang hak atas tanah kuat di mata hukum.

2) Tanah Eigendom

Istilah eigendom sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda. Tanah eigendom adalah tanah dengan status hak milik pada zaman kolonial. Namun, hak tersebut hanya dapat dimiliki oleh orang-orang Eropa. Pribumi bisa memiliki eigendom dengan status agrarische eigendom. Pemerintah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak

⁴⁸ Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta

eigendom. Mereka bisa mengubah status tanah menjadi hak milik.

3) Tanah Eigendom Verponding

Istilah eigendom verponding sering disebut ketika muncul pemberitaan tentang sengketa tanah. Ini adalah warisan dari zaman Belanda. Tanah eigendom verponding hampir sama dengan tanah eigendom. Namun kepemilikannya sebatas verponding alias tagihan pajak. Pemegang hak bisa mengonversi status tanah menjadi SHM, HGB atau hak pakai. Ini harus segera dilakukan sebelum terjadi sengketa.

4) Tanah Petok D

Petok D merupakan bukti kepemilikan tanah informal. Biasanya ini digunakan oleh pemegang hak atas tanah adat. Pemegang hak bisa menjual tanah secara adat, bukan secara umum. Pasalnya, bukti kepemilikan ini lemah di mata hukum. Namun jangan khawatir, status tanah petok D bisa ditingkatkan ke SHM. Asalkan ada surat pernyataan bebas sengketa.

5) Tanah Letter C

Letter C adalah alat bukti kepemilikan tanah berupa surat tradisional yang diberikan secara turun-temurun, dan sering ditemui di desa. Biasanya kepala desalah yang menyimpan buku register pertanahan ini. Sementara itu, warga hanya mengantongi kutipan letter C. Meskipun statusnya sah di Indonesia, alat bukti kepemilikan ini bersifat tidak sempurna. Sebaiknya ditingkatkan menjadi hak milik.⁴⁹

6) Tanah Segel Desa

⁴⁹ <https://www.99.co/id/panduan/bagaimanakah-status-tanah-yang-belum-memiliki-sertifikat-dari-bpn/> diakses Pada 17 September 2025

Tanah segel desa adalah tanah yang kepemilikannya atau peralihannya dibuktikan dengan surat segel desa, yaitu surat keterangan atau akta yang dibuat di hadapan kepala desa/lurah mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah (misalnya jual beli, hibah, atau pewarisan). Segel desa pada dasarnya merupakan bukti administratif atas peralihan hak tanah sebelum adanya kewajiban akta otentik dari PPAT, sehingga kedudukan hukumnya hanya sebagai alas hak dan bukan sebagai tanda bukti hak milik yang kuat sebagaimana sertifikat tanah.

7) Tanah Segel Adat

Tanah segel adat adalah tanah yang kepemilikannya atau peralihannya dibuktikan dengan surat segel yang dibuat menurut hukum adat setempat, biasanya dikeluarkan atau disahkan oleh kepala desa/lurah dengan menggunakan segel (stempel) desa. Surat segel adat ini lazim digunakan masyarakat sebelum berlakunya sistem pendaftaran tanah modern berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam praktik, tanah segel adat sering kali dipakai untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pertanahan, seperti jual beli, hibah, atau warisan menurut hukum adat. Akan tetapi, tanah segel adat bukan merupakan tanda bukti hak milik yang sempurna, melainkan hanya alas hak yang dapat dipakai sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Akan tetapi, tidak semua daerah bisa menggunakan Segel adat sebagai alas hak atas kepemilikan tanah hal itu bisa menjadi alas hak jika suatu daerah tersebut telah mengeluarkan aturan yang sah

mengenai di akuinya tanah dengan menggunakan segel Adat.⁵⁰

8) Tanah SKT

Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah dokumen yang menerangkan riwayat kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah. Dokumen ini dikeluarkan oleh pejabat setempat, biasanya Kepala Desa atau Lurah, untuk memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut. SKT tanah bukan merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum seperti sertifikat tanah. Namun, SKT sering digunakan sebagai alas hak atau data yuridis atas bidang tanah, terutama untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat atau belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Beberapa istilah lain yang sering digunakan untuk menyebut SKT tanah antara lain:

1. Surat Keterangan Tanah
2. Surat Keterangan Riwayat Tanah
3. Surat Pernyataan Riwayat Tanah
4. Surat Pernyataan Tanah

Meski penyebutannya berbeda-beda di tiap daerah, pada dasarnya dokumen-dokumen tersebut memiliki fungsi yang sama yaitu memberikan keterangan mengenai riwayat kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah.⁵¹

⁵⁰ Wawancara dengan (Bpk. Eky) Staff Kantor ATR BPN Kabupaten Paser, Pada 26 Agustus 2025

⁵¹ <https://www.liputan6.com/feeds/read/5775376/apa-itu-skt-tanah-adalah-pengertian-fungsi-dan-cara-membuatnya?page=3> diakses Pada 18 September 2025

3. Posisi Hukum Tanah Belum Bersertipikat Dalam Praktik Jual Beli.

Posisi hukum tanah belum bersertipikat dalam jual beli adalah lemah karena tidak adanya bukti kepemilikan yang sah dan perlindungan hukum yang kuat, sehingga dapat menimbulkan sengketa dan risiko klaim oleh pihak lain. Meskipun perjanjian jual beli tanah di bawah tangan bisa sah secara hukum perdata jika memenuhi syarat, status tanah tetap belum terjamin dan tidak memberikan kepastian hukum seperti halnya tanah bersertipikat.

Jual beli tanah belum bersertipikat sah secara perdata tetapi tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat karena tidak sesuai dengan sistem pendaftaran tanah nasional. Oleh karena itu, tanah yang diperoleh dari transaksi semacam ini harus segera diajukan pendaftarannya ke BPN untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak yang sah.⁵²

4. Tinjauan Hukum tentang Sertipikat

1. Sertipikat Tanah

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah sangatlah penting untuk memberikan perlindungan terhadap rakyat Indonesia mengenai hak atas tanah yang bersangkutan serta untuk menciptakan tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum. Dalam hal untuk dapat mewujudkan kepastian hukum tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah.

⁵² Wawancara dengan (Nurhaniah, S.H., M.Kn) Notaris&PPAT Kabupaten Paser, 26 Agustus 2025

Dipertegas di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan ayat (2) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat merupakan rangkaian dari pendaftaran tanah.⁵³

Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum yang terdiri dengan obyek, subyek dan hukumnya yang berkaitan dengan konstruksi hukum. Hal ini disebutkan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997.⁵⁴

Pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak tidak berlaku mutlak, dalam hal ini berarti bahwa sertifikat tanda bukti hak masih dapat dibatalkan apabila sertifikat tersebut cacat hukum.

Sertifikat merupakan surat pembuktian tertulis terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan jaminan hukum. Dalam hal sertifikat yang diperoleh dengan biaya cukup tinggi dan prosedur yang cukup rumit belum bisa memberikan sebuah kepastian hukum bagi

⁵³ Budi Harsono, 2011, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta

⁵⁴ C.T. Budhayati, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, PT. Raja Grafindo, Depok

masyarakat. Meskipun tanah tersebut telah memperoleh sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, pihak yang merasa memiliki atau mengklaim tanah tersebut, masih dapat mengajukan keberatan hukum dengan melakukan gugatan atas hak kepemilikan tanah tersebut serta dapat mengupayakan pembatalan sertipikat yang telah diterbitkan atas dasar adanya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵⁵

5. Tinjauan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, jual beli tanah yang belum bersertipikat pada dasarnya tetap sah selama terpenuhi rukun dan syarat jual beli, yaitu adanya penjual, pembeli, objek yang diperjualbelikan (*ma'qud 'alayh*), serta ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kerelaan (*ridha*) kedua belah pihak. Tanah yang menjadi objek jual beli harus diketahui dengan jelas batas-batasnya, status kepemilikannya, dan tidak berada dalam sengketa. Meskipun tidak ada sertipikat sebagai bukti formal, kepemilikan dapat dibuktikan melalui penguasaan (*yad*) yang diakui masyarakat atau saksi yang terpercaya. Namun demikian, Islam menekankan pentingnya kejelasan (*bayān*) dan pencatatan transaksi agar menghindari sengketa di kemudian hari, sebagaimana diperintahkan dalam Surah Al-Baqarah ayat 282 tentang pentingnya pencatatan dalam transaksi muamalah.⁵⁶

Dengan demikian, meskipun jual beli tanah tanpa sertipikat dapat dianggap sah secara *syar'i* apabila memenuhi unsur keadilan, kejelasan, dan kerelaan, Islam

⁵⁵ Fitroh Oeloem, 2015, *Jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*, hal. 0-21.

⁵⁶ Hendi Suhendi, 2008, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Depok

tetap mendorong adanya bukti tertulis sebagai bentuk kehati-hatian (*iḥtiyāṭ*) untuk melindungi hak para pihak. Dalam konteks negara modern seperti Indonesia, pencatatan dan sertifikasi tanah dapat dipandang sebagai bentuk *ta'zīrī* (aturan administratif) yang sejalan dengan prinsip *maslahah mursalah*, yaitu demi kemaslahatan umum dan kepastian hukum. Oleh karena itu, praktik jual beli tanah sebaiknya tetap mengikuti ketentuan hukum positif tanpa mengabaikan prinsip-prinsip syariah.⁵⁷



⁵⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Depok

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur

Kabupaten Paser adalah sebuah kabupaten di provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Ibu kota kabupaten ini adalah Tana Paser (sebelumnya disebut Tanah Grogot). Penduduk kabupaten Paser pada akhir tahun 2024 berjumlah 309.667 jiwa. Kabupaten Paser merupakan wilayah Provinsi Kalimantan Timur yang terletak paling selatan. Lokasi Kabupaten Paser berada pada posisi 0°48'29,44"-2° 37'24,21" Lintang Selatan dan 115°76'0,77" -118°1'19,82" Bujur Timur. Kabupaten Paser terletak pada ketinggian yang berkisar antara 0-500 meter di atas permukaan laut.

Luas wilayah Kabupaten Paser saat ini adalah 11.603,94 km², terdiri dari 10 kecamatan dengan 125 buah desa/kelurahan (data sampai tahun 2008) dan empat buah UPT (Unit Pemukiman Transmigrasi). Jumlah penduduk pada tahun 2010 mencapai 231.593 jiwa atau memiliki kepadatan penduduk 8 jiwa/km². Kecamatan dengan wilayah terluas di Kabupaten Paser adalah Kecamatan Long Kali, Paser, dengan luas wilayah 2.385,39 km², termasuk di dalamnya luas daerah lautan yang mencapai 20,50 persen dari luas wilayah Kabupaten Paser secara keseluruhan, sedangkan kecamatan yang luas wilayahnya terkecil adalah Kecamatan Tanah Grogot, hanya seluas 33,58 km² atau 2,89 persen.

Dari segi konstelasi regional, Kabupaten Paser berada di sebelah Selatan Provinsi Kalimantan Timur. Posisinya dilintasi oleh jalan arteri primer (jalan negara/nasional) yang menghubungkan Provinsi Kalimantan Timur dengan Kalimantan Selatan. Pada bagian timur Kabupaten Paser melintang selat Makassar, pada masa yang akan datang memiliki prospek dan fungsi penting sebagai jalur alternatif pelayaran internasional. Pelabuhan laut utama di Kabupaten Paser, yaitu Pelabuhan Teluk Adang terletak 12 km ke arah utara ibu kota Kabupaten (Kota Tanah Grogot), sedangkan Kota Tanah Grogot berjarak lebih kurang dari 145 km dari Balikpapan atau 260 km dari Ibu kota Provinsi Kalimantan Timur, Kota Samarinda.⁵⁸

Kabupaten Paser di Provinsi Kalimantan Timur memiliki struktur ekonomi yang sangat dipengaruhi oleh sektor pertanian dan perkebunan. Pemerintah daerah telah mengimplementasikan berbagai program untuk memperkuat sektor-sektor ini, termasuk pengembangan industri pengolahan berbasis pertanian serta optimasi sarana dan prasarana pertanian. Misalnya, pembangunan bangsal pasca panen di Kecamatan Long Kali untuk hortikultura, upaya penyediaan bibit unggul, dan pengadaan sarana pertanian dan perkebunan semua ini ditujukan untuk meningkatkan produktivitas dan nilai tambah komoditas lokal.⁵⁹ Selain itu, sektor pertambangan terutama batubara sejak lama menjadi sumber pendapatan penting bagi sebagian masyarakat Paser. Namun, belakangan ini terdapat kecenderungan pergeseran upaya ke sektor pertanian sebagai alternatif, mengingat fluktuasi harga dan ketersediaan sumber daya tambang. Pemerintah

⁵⁸ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Paser diakses 19 September 2025

⁵⁹ https://kaltim.antaranews.com/berita/229282/pemprov-kaltim-optimalkan-bangsal-pascapanen-pertanian-di-paser?utm_source=chatgpt.com diakses 20 September 2025

kabupaten mendorong masyarakat agar tidak terlalu bergantung pada pertambangan, melainkan memperluas mata pencaharian melalui pertanian, perkebunan, dan kegiatan hilirisasi hasil pertanian.⁶⁰

Rata-rata masyarakat menggunakan tanah untuk pemukiman, kegiatan perkebunan lahan sawit, kegiatan pertanian padi. Sebagian masyarakat menggunakan tanah untuk kegiatan pertanian dan perkebunan. Seiring dengan penggunaan tanah tersebut setiap tahun ketahun terjadi peningkatan drastis terhadap jual beli tanah di Kabupaten Paser.

Hak atas tanah yang saat ini dikuasai maupun diusahakan oleh masyarakat Kabupaten Paser pada dasarnya sebagian telah dilengkapi dengan bukti kepemilikan dalam bentuk tertulis. Akan tetapi, masih terdapat banyak bidang tanah yang belum memiliki dokumen pembuktian hak yang jelas dan lengkap. Hal ini terjadi karena pada masa lalu tanah tersebut diperoleh melalui mekanisme penguasaan secara adat, yakni dikelola dan diakui secara bersama-sama oleh kelompok masyarakat setempat, tanpa melalui proses administrasi formal sebagaimana diatur dalam sistem hukum pertanahan nasional. Kondisi demikian menyebabkan sebagian tanah masyarakat masih berstatus tanah adat atau tanah yang belum terdaftar, sehingga menimbulkan kelemahan dalam aspek kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

Seseorang bisa dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah terlebih dahulu haruslah dibuktikan terlebih dengan

⁶⁰ https://kaltim.antaranews.com/berita/37689/paser-optimalkan-sarana-penunjang-pertanian?utm_source=chatgpt.com diakses 20 September 2025

adanya dasar penguasaan seseorang dalam hal menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah alas hak diberikan istilah dengan data yuridis, yaitu keterangan mengenai status bidang tanah, pemegang haknya, serta pihak lain dan beban-beban lain yang membebaninya. Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan suatu alat bukti yang bisa digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah baik secara tertulis ataupun juga berdasarkan saksi.

Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh negara, dikuasai disini bukan berarti dimiliki tetapi negara berwenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi (tanah).
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi (tanah).

Hak menguasai dari negara ini ialah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat atau masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Di Kabupaten Paser terdapat tanah yang belum bersertipikat yang dijumpai dengan berbagai jenis alas hak yaitu:

- a) Surat Keterangan Jual Beli dari Desa
- b) Surat Keterangan Tanah (SKT)
- c) Surat Jual Beli Di Bawah Tangan

Berdasarkan syarat bahwasanya pemberian atau penetapan hak atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan yang menunjukkan adanya hubungan hukum pemilik dengan tanah tersebut, setelah ada dasar penguasaan dimaksud maka selanjutnya dapat saja diformalkan hak tersebut dengan penetapan pemerintah. Jika hubungan hukum tersebut menunjukkan dengan bukti tertulis yang pernah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang pada daerah yang sudah bersentuhan dengan administrasi dan yurisdiksi hukum pertanahan seperti pada masyarakat di daerah maupun bukti-bukti tidak tertulis pada daerah-daerah yang realitas sosial budayanya tunduk pada hukum adat setempat dan status tanahnya masih ditemukan hak ulayat dan hak milik adat. Dalam hal ini dilakukan dengan pendaftarann tanah dengan konversi dan pengakuan hak atau penegasan hak.

Bagi daerah-daerah yang tidak pernah diberlakukan administrasi pertanahan dan juga daerah-daerah yang status hukum tanahnya diakui lagi sebagai tanah adat atau bisa dikatakan sebagai tanah negara atau juga tanah yang langsung dikuasai negara maka kegiatan administrasi dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah dilakukan melalui penetapan pemerintah melalui pemberian hak.

Jual beli hak atas tanah merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dalam kehidupan masyarakat bahkan bagi golongan tertentu jual beli ini sering

dilakukan, yang mana penjual merupakan pemilik tanah yang sah atas tanah tersebut, jika jual beli tersebut dilakukan oleh pihak lain dengan surat kuasa dari penjual yang sah dengan itikad tidak baik maka dapat menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.

Mengenai jual beli tanah sering kali bangunan dan tanaman diatas tanah bersangkutan turut menjadi obyek jual beli, hal ini perlu dipertegas lagi apabila sebelum transaksi yang dilakukan bangunan ataupun tanaman tersebut juga merupakan obyek jual beli atau tidak. Apabila bangunan atau tanaman tidak disebutkan dalam obyek jual beli secara jelas dan tegas maka secara hukum bangunan atau tanaman tersebut tidak turut diperjualbelikan, keadaan yang seperti inilah dalam hukum pertanahan Indonesia berlaku hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal yaitu bangunan atau tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan pembangunan yang ada diatasnya. Jika hal ini tidak diperhatikan secara jelas dan seksama maka dapat menjadi konflik bagi masyarakat yang melakukan jual beli tersebut.

Ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah mengenai jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilakukan sah demi hukum.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada 20 Agustus 2025 dengan beberapa Aparatur Desa yang ada di kabupaten Paser, Masyarakat Kabupaten Paser melakukan peralihan hak atas tanah dengan berbagai cara sebagai berikut:⁶¹

1. Surat Hibah

Surat hibah dikeluarkan apabila tanah di peroleh melalui mekanisme hibah (pemberian sukarela tanpa imbalan). Surat ini menjadi bukti tertulis bahwa tanah telah beralih hak dari pemberi hibah kepada penerima hibah.

2. Warisan

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 20 Agustus 2025 dari tokoh masyarakat adat Paser tepatnya di Desa Modang yang disebut Kepala Desa yaitu bapak Margo Budiyanto warisan yang dimiliki oleh pewaris dan akan diwarisi oleh ahli warisnya. Pembagian warisan menurut masyarakat adat Paser dilakukan setelah pewaris meninggal dunia. Pola pembagian warisan dalam Masyarakat Kabupaten Paser adalah sebagai berikut:

- a) Keluarga pewaris memanggil Saudara Laki-Laki dari pihak ayah dan

⁶¹ Wawancara dengan (Bpk.Margo B) Kepala Desa Modang Kabupaten Paser, 20 Agustus 2025

disaksikan oleh kepala desa tersebut serta tokoh masyarakat desa setempat.

- b) Kemudian Saudara Laki-Laki dari pihak ayah tersebut membagikan harta tersebut menurut hukum Islam
- c) Penyerahan warisan, berdasarkan hasil musyawarah yang telah dilakukan maka pada saat itu pula warisan tersebut telah menjadi milik ahli waris yang sah menurut adat Paser.

1. Jual Beli

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Paser Kalimantan Timur bahwasanya masyarakatnya termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku di Kabupaten Paser. Hal ini dilihat dari cara hidup masyarakat yang masih melakukan praktek jual beli tanah yang belum bersertipikat dengan cara di bawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) dengan dihadiri oleh tokoh kepala adat atau kepala desa setempat.

Kebiasaan yang dilakukan masyarakat Kabupaten Paser dalam hal jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan membayar sejumlah harga pada saat bersamaan yang dilakukan secara tunai dan terang. Yang dikatakan tunai disini adalah ketika jual beli dilakukan penjual menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli dan penjual menerima pembayaran harganya dari pembeli dan pembeli menyerahkan selemba

kwitansi sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran untuk selanjutnya pembuatan jual beli itu dianggap telah selesai. Terang artinya adalah sudah diserahkan fisik benda yang beli tersebut dalam ini adalah tanah. Perbuatan hukum inilah yang dikatakan jual beli dalam hukum adat.

Namun ada juga sebagian masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan yaitu dengan cara menggunakan selebar kwitansi sebagai bukti peralihan haknya, yang mana pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan penjual menyerahkan kwitansi berikut alas hak atas tanah baik berupa SKT (Surat Keterangan Tanah) atau juga surat-surat lain yang menjadi dasar kepemilikan tanah kepada pihak pembeli untuk dikuasainya.

Hal ini mereka lakukan untuk menghindari biaya yang cukup mahal dan prosedur jual beli atau pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang, dan juga ada masyarakat yang melakukan jual beli karena tidak mengetahui tentang prosedur jual beli ataupun pelepasan hak itu sendiri sehingga mereka menyamakan antara jual beli benda bergerak dengan benda tidak bergerak (tanah).

Sehingga dari hasil penelitian, ditemukan beberapa kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi sebagai berikut:

Tabel I. Masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan surat di bawah tangan atau tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah

NO	Pembeli	Penjual	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Darmadi	Kurniadi	Selebar Kwitansi	Dihadiri oleh suami-istri
2.	Ngadi	Tarmini	Selebar Kwitansi	Diihadiri oleh suami- istri
3.	Bimo	Rinto	Lisan	Dhadiri oleh suami-istri dan saudara pihak penjual
4.	Suyatno	Kurni	Lisan	Dihadiri oleh suami-istri

				dan saudara pihak penjual
5.	Renaldi	Buneng	Selebar Kwitansi & Keterangan Jual beli dari pihak Desa	Dihadiri oleh suami-istri dan pihak desa

Sumber : Berdasarkan Survei Di Desa Modang kabupaten Paser

Kasus diatas dapat dilihat juga jenis transaksi yang dilakukan oleh pelaku jual beli ada yang melalui selebar kertas kwitansi, dengan menuliskan jumlah yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual serta juga dituliskan nama masing-masing pihak.

Jual beli yang terjadi pada masyarakat ini intinya adalah bergantinya subyek kepemilikan yaitu antara pemilik yang lama dengan pemilik yang baru dengan adanya pembayaran yang sesuai dengan harga yang telah mereka sepakati tanpa harus memperhatikan prosedur jual beli, aspek-aspek hukum maupun konsekuensinya di kemudian hari.

Perlu ditegaskan kembali bahwasanya jual beli yang dimaksudkan adalah sama dengan pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris, hal ini dikarenakan tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu dan status kepemilikan tanah masih merupakan tanah yang langsung dikuasai negara.

Mengenai tanah yang belum bersertipikat ataupun tanah yang dikuasai oleh negara maka seseorang hanya bisa menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut. Apabila dilakukannya jual beli terhadap tanah maka terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Hak yang dimaksudkan disini ialah hak dalam arti menguasai dan mengusahakan ataupun mengelola tanah tersebut.

Seseorang yang sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat tidak bisa memberikan haknya tersebut kepada orang lain dengan begitu saja karena hak itu merupakan kewenangannya namun yang bisa dilakukannya ialah dengan mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya dengan akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan notaris ataupun surat pelepasan hak ganti rugi yang dilegalisasi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka bisa diketahui bahwasanya ganti rugi merupakan suatu imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah yang sudah dilepas atau diserahkan oleh pembeli.

Dari penjelasan yang sudah dikemukakan diatas maka jelas bahwasanya begitu mudah dan gampang nya masyarakat di Kabupaten Paser untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah tanpa mengetahui proses atau tata cara peralihan itu sehingga pada saat pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Pada Kantor Pertanahan maupun segala hal yang menyangkut tanah tersebut terhadap pihak lain pasti akan terjadi kesulitan.

Bagi sebagian masyarakat Kabupaten Paser yang sudah mengetahui teknis dan tata cara peralihan hak atas tanah tentu tidak akan mau melakukan jual beli dengan surat di bawah tangan dengan sedemikian mudahnya, apabila jika tidak sesuai dengan prosedur karena bisa menimbulkan sengketa atau konflik di kemudian hari. Maka dari itu untuk melakukan suatu perbuatan hukum peralihan ataupun pelepasan hak atas tanah maka harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk melaksanakan peralihan ataupun pelepasan hak atas tanah

tersebut yaitu kepada pejabat yang berwenang, perlu diketahui bahwasanya di Kabupaten Paser masih sangat minim sekali camat yang ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara.

Ketiga Jenis surat tersebut disesuaikan dengan Asal-usul Tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Artinya, pemerintah desa tidak serta merta mengeluarkan satu bentuk dokumen, melainkan melihat dari dasar perolehan tanah itu sendiri. Selanjutnya, surat-surat ini menjadi dokumen pendukung utama/ alas hak dalam proses pengajuan sertifikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Modang dapat diketahui bahwa masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat pergi ke kantor Desa ada juga yang ke kantor Notaris & PPAT, alasan yang menyatakan mengapa mereka pergi ke kantor Desa dikarenakan biaya yang relatif lebih murah dan merasa lebih mudah serta telah kenal juga dengan staff Desa, faktor yang menyebabkan terjadinya ketidakseragaman jual beli seperti ketidaktahuan masyarakat mengenai ketentuan hukum yang berlaku, tanah yang menjadi objek jual beli belum bersertifikat misalnya masih letter C dan juga belum di konversi, belum mempunyai biaya untuk melakukan peralihan haknya dan juga tidak mempunyai dana untuk membayar biaya pajak penghasilan, dan bea perolehan tanah dan bangunan, dan kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai ketidakseragaman bentuk perolehan haknya.

Ketika penulis menemui responden yang bernama Bapak Buneng selaku penjual yang menjual tanahnya kepada Bapak Renaldi mengatakan bahwa jual

beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala Desa karena adanya persetujuan antara kedua belah pihak serta biaya nya yang terbilang murah apalagi dalam proses pengurusan pemindahan hak milik atas tanah itu ribet dan perlu membutuhkan biaya yang mahal untuk mengurusnya oleh karena itu beliau memilih jual beli tanah melalui prosedur desa saja yang prosesnya cepat selesai. Begitu juga dengan Bapak Renaldi selaku pembeli tanah tersebut juga mengatakan bahwa dalam hal jual beli tanah dihadapan kepala Desa prosesnya cepat dan biayanya tidak mahal.

Sedangkan untuk Ibu Tarmini yang menjual tanahnya kepada Bapak Ngadi lebih memilih memakai selemba kwitansi karena Bapak Ngadi merupakan sepupunya dan sudah dikenal baik dengan beliau, sehingga dengan selemba kwitansi saja sudah merasa cukup bagi mereka sebagai bukti bahwasanya telah terjadi peralihan hak tersebut, Ibu Tarmini juga mengatakan yang penting kedua keluarga para pihak sudah mengetahui adanya transaksi jual beli tanah tersebut. Begitupula dengan Bapak Ngadi beliau setuju saja dan menghemat biaya dan prosesnya cepat.

Masih adanya masyarakat Kabupaten Paser yang melakukan jual beli tanah melalui surat di bawah tangan membuktikan terjadinya perbedaan pola perilaku yang diharapkan oleh kaidah hukum beserta pola perilaku yang terjadi di dalam masyarakat. Dalam arti sosiologisnya perbedaan pola perilaku tersebut berpotensi menimbulkan melemahnya hukum yang berlaku di dalam masyarakat, penyebab melemahnya hukum karena norma hukum tidak sesuai dengan norma

sosial yang bukan hukum, seperti karena hukum terlalu progresif sehingga dirasakan sebagai norma yang asing bagi masyarakat.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menyatakan bahwasannya jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan seseorang pejabat pembuat akta tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah), namun realitanya dalam pelaksanaannya masih banyak masyarakat yang tidak melakukan proses jual beli hak milik atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang. Tanah yang dijual seharusnya dibuat akta jual belinya agar pemilik tanah tersebut mendapat perlindungan hukum dan kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya. Masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah melalui surat di bawah tangan di indikasikan merasa bahwa aturan hukum yang berlaku dengan melibatkan pejabat pembuat akta tanah tidak sesuai dengan norma sosial yang bukan hukum yang mereka pahami hal tersebut yang mengakibatkan masyarakat merasa asing terhadap aturan tersebut.

Mengenai surat di bawah tangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa seharusnya mendapatkan perlindungan hukum agar dijaminan kepastian hukumnya yaitu dengan cara legalisasi oleh Notaris, karena surat di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal saja hanya sebuah alas hak bukan bukti kepemilikan.

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam buku khusus.

Ketentuan legalisasi terhadap surat di bawah tangan yang dibuat sendiri

oleh perorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup dan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris. Legalisasi tersebut adalah para pihak membuat suratnya, dibawa ke notaris lalu menandatangani di hadapan notaris kemudian baru di catatkan ke dalam buku legalisasi, tanggal pada saat penandatanganan dihadapan notaris tersebut sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak.

Legalisasi terhadap surat di bawah tangan oleh notaris merupakan suatu pengakuan mengenai tanggal dibuatnya perjanjian oleh kedua belah pihak, sehingga surat di bawah tangan yang sudah mendapatkan pengesahan legalisasi guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi hakim mengenai tanggal dan, identitas, maupun tandatangan dari para pihak atas perjanjian tersebut. legalisasi mempunyai peranan penting dalam hal pembuktian, apabila terjadi persengketaan di pengadilan.

B. Hambatan, Perlindungan Hukum serta Solusi terhadap Transaksi Jual Beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser Kalimantan Timur

Jual beli tanah yang belum bersertipikat sangat memungkinkan adanya hambatan serta akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukum juga perlindungan hukumnya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan pejabat kantor ATR BPN kabupaten Paser ada beberapa hal yang menjadi hambatan

dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang belum bersertikat yakni:⁶²

1. Lemahnya bukti Kepemilikan

Ketiadaan sertipikat membuat kepemilikan tanah hanya didukung oleh dokumen-dokumen administratif desa, seperti girik, segel, atau surat keterangan tanah. Menurut hukum, dokumen-dokumen ini hanya berfungsi sebagai alat bukti administratif yang bersifat lemah karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama seperti sertipikat hak milik (SHM) atas tanah. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa sertipikat adalah tanda bukti hak yang kuat. Kondisi ini menimbulkan kerentanan sengketa, sebab ketika ada pihak ketiga yang mengklaim tanah dengan bukti yang lebih kuat, posisi pembeli menjadi lemah. Dalam praktik di Kabupaten Paser, masih banyak transaksi tanah hanya didasarkan pada surat desa, sehingga apabila muncul sengketa, penyelesaiannya sering berujung pada proses litigasi yang panjang dan mahal.

2. Status Tanah yang Belum Jelas

Hambatan kedua adalah Status hukum yang tidak pasti. Beberapa tanah di Kabupaten Paser masih berstatus Hak Pengelolaan (HPL) atau bahkan tanah negara. Selama status tersebut belum dilepas atau ditetapkan menjadi hak tertentu (Hak Milik, HGB, atau Hak Pakai), maka transaksi jual beli tidak dapat dicatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena pembeli secara

⁶² Wawancara dengan (Bpk. Eky) Staff Kantor ATR BPN Kabupaten Paser, 26 Agustus 2025

faktual menguasai tanah, tetapi secara yuridis tidak memiliki hak yang didaftarkan. Dalam jangka panjang, hal ini menimbulkan persoalan, misalnya ketika pemerintah melakukan pembangunan atau pihak ketiga mengajukan klaim.

3. Permasalahan Waris dan Kepemilikan Komunal

Banyak tanah yang diwariskan secara turun-temurun tanpa ada dokumen resmi pembagian warisan. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan siapa pemilik sah tanah tersebut. Ketika salah satu ahli waris melakukan jual beli, pihak lain seringkali mengajukan keberatan karena merasa tidak memberikan persetujuan. Dari perspektif hukum perdata, perbuatan hukum yang dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris merupakan cacat hukum, sehingga transaksi berpotensi batal demi hukum atau setidaknya dapat digugat pembatalannya di pengadilan.

4. Ketidakjelasan batas dan Tumpang Tindih Klaim

Di beberapa desa di Kabupaten Paser, penetapan batas tanah masih mengandalkan kesepakatan lisan atau tanda-tanda alam. Hal ini menimbulkan kerentanan tumpang tindih klaim antar pemilik tanah. Tanpa adanya peta bidang dan pengukuran tanah resmi dari BPN, kepastian objek jual beli menjadi lemah. Dari perspektif hukum perjanjian, objek perjanjian jual beli harus jelas, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian. Jika batas-batas tanah tidak jelas, maka syarat objek tertentu tidak terpenuhi, yang berimplikasi pada keabsahan perjanjian.

5. Keterbatasan Akses Masyarakat terhadap PPAT

Hambatan lain adalah keterbatasan akses masyarakat terhadap PPAT. Banyak kecamatan di Kabupaten Paser, tetapi jumlah PPAT masih terbatas, sementara lokasi tempat tinggal masyarakat cukup jauh dari pusat layanan. Akibatnya masyarakat lebih memilih membuat akta dibawah tangan atau hanya bermodalkan surat desa. Dari sisi hukum, akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna, berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam pasal 1868 KUH Perdata. Hal ini membuat transaksi tidak dapat dicatat dalam sistem Pendaftaran Tanah.

6. Kendala Administrasi dan Perpajakan

Setiap peralihan hak atas tanah wajib memenuhi kewajiban perpajakan, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli dan Pajak Penghasilan (PPh) bagi penjual. Namun, dalam praktik, banyak masyarakat yang enggan atau tidak mampu memenuhi kewajiban tersebut karena dianggap memberatkan. Akibatnya, meskipun transaksi telah dilakukan secara faktual, pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan tidak dapat diproses karena berkas dinyatakan tidak lengkap. Hal ini menimbulkan ketidaksesuaian antara hukum formil (aturan administrasi pertanahan) dengan hukum sosial (realitas transaksi di masyarakat).

Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib

untuk melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya transaksi jual beli tersebut sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur ataupun teramanatkan oleh keberlakuan Undang-undang.

Jadi seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertipikat Hak Milik, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 Ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Beralihnya hak atas tanah pada jual beli tanah yang belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada si pihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Seperti yang diamanatkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, serta banyaknya juga ditemukannya tanah objek jual beli yang belum didaftarkan. Mengakibatkan timbulnya akibat yakni peralihan hak atas tanah oleh sebab jual beli kepada tanah yang belum

didaftarkan tak bisa didaftarkan lalu tak bisa diperoleh tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertifikat selaku alat pembuktian terkuat, sebagaimana termaksud pada Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1987 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat biasanya sangat merugikan pihak si pembeli, karena si pembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang di beli itu tidak bisa menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat hak milik.

Akibat hukum jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau si penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah di sertipikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.

Jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat sudah lama sering terjadi. Karena kita tahu bahwa masih banyak tanah-tanah di Indonesia ini yang belum di daftarkan, yang berakibat dengan jual beli tanpa sertifikat. Permasalahannya adalah bagaimana pembuktian terhadap jual beli yang telah dilakukan meskipun tidak memiliki sertifikat dan tidak didasari akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Apakah ada perlindungan jika nantinya terjadi permasalahan-permasalahan di kemudian hari.

Sengketa pertanahan muncul, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sedangkan ketersediannya terbatas, dan tidak mungkin dapat di produksi seperti kebutuhan lainnya. Fenomena kelangkaan akan ketersediaan tanah tersebut memicu berbagai munculnya perselisihan dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Sementara itu politik hukum dari pemerintah untuk melindungi hak – hak masyarakat miskin, termasuk hak – hak masyarakat adat atas tanah masih belum memadai.⁶³

Masalah pertanahan di Indonesia mengacu kepada prinsip dasar dalam pendaftaran tanah. Umumnya sampai saat ini kepemilikan tanah belum ada pendataan secara menyeluruh dan akurat, salah satu buktinya masih terjadinya tanah sengketa diberbagai tempat, terutama tanah yang berlokasi di daerah yang sistem administrasi tanahnya belum bagus, keadaan yang demikian apabila akan diadakan pembebasan tanah, tidak cukup hanya membicarakan masalah harga ganti rugi tetapi masih harus diselesaikan masalah administrasi yang cukup rumit. Ternyata tidak sedikit pemilik tanah yang tidak dilengkapi dengan surat tanah yang otentik, kadangkala surat tanahnya ada, akan tetapi masih ada masalah yang lain seperti luas tanah juga tidak akurat, artinya luas tanah yang tertulis dalam surat tanah/sertipikat dengan fisik tanah di lapangan tidak sinkron, sehingga akibatnya akan menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan atau tanah yang berdekatan letaknya sering terjadi tumpang tindih kepemilikannya.⁶⁴

Untuk mengatasi timbulnya masalah pertanahan yang berkepanjangan dan akibat-akibat hukum yang timbul, maka diperlukan adanya kepastian hukum

⁶³ Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hal. 346

⁶⁴ Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal.34-35

terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan suatu jaminan atas hak-hak atas tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada di dalam suatu negara. Dengan demikian, tidak boleh ada konsentrasi penguasaan tanah di mana sekelompok kecil orang menguasai sebagian besar tanah yang membuat sebagian besar hanya menguasai tanah yang sempit. Penataan hak-hak atas tanah selain berupaya untuk menciptakan keadilan, juga perlu untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Selama ini, ketidakpastian hak-hak atas tanah telah pula menjadi sumber konflik dan sengketa pertanahan yang tidak berkesudahan.⁶⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Di Kabupaten Paser Nurhaniah, S.H., M.Kn. , beliau mengatakan bahwa jual beli terhadap tanah yang belum bersertipikat maka umumnya mereka akan membuat yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).⁶⁶ PPJB ini dibuat oleh para pihak yang berkepentingan termasuk beberapa saksi yang akan bertanda tangan dalam PPJB tersebut. PPJB dapat dibuat salah satu alasannya adalah karena tanah tersebut belum bersertipikat, tanah tersebut masih dijamin sertipikatnya, atau bisa juga dalam proses transaksi antara penjual dan pembeli ada tempo dalam waktu pembayaran atau pelunasan harga tanah tersebut.⁶⁷

PPJB adalah perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli dimana

⁶⁵ Bachtiar Effendi, 2014, *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal. 72

⁶⁶ Wawancara dengan (Ibu Nurhaniah, S.H., M.Kn.) Notaris & PPAT Kabupaten Paser, 26 Agustus 2025

⁶⁷ Imami Nur Rachmawati, 2007, *Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif: Wawancara*, Jurnal Keperawatan Indonesia, Volume 11, No.1, hal. 34.

statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan mengenai tanah yang diperjual belikan tersebut. Tujuan PPJB sebenarnya hanya sebagai pengikat sementara para pihak. PPJB umumnya berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli. Aturan yang mengatur tentang PPJB muncul pada Tahun 1995 yang dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.⁶⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika dilihat dari sudut pandang hukum perdata bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati para pihak, maka perjanjian tersebut sudah menjadi hukum bagi kedua pihak yang berkaitan. Perjanjian ketika sudah disepakati bersama maka akan menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang telah sepakat. Dalam kaitannya dengan PPJB juga mengikat para pihak yang bertandatangan dalam perjanjian tersebut. Jika terjadi suatu masalah dikemudian hari setelah dilakukannya transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai sertipikat, tetapi dibuatkan PPJB maka PPJB tersebut dapat menjadi pegangan bagi si pembeli untuk membuktikan bahwa tanah tersebut sudah di beli dengan di buktikan saksi-saksi yang tercatat dalam perjanjian pengikatan jual beli.⁶⁹

Permasalahan jual beli tanah yang belum bersertipikat merupakan isu klasik dalam hukum agraria di Indonesia, mengingat masih banyaknya tanah masyarakat yang statusnya belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

⁶⁸ Baiq Henni Paramita Rosandi, 2016, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 3, hal.424-435.

⁶⁹ Christiana Sri Murni, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No.2, hal.680 -692.

Kondisi ini menimbulkan potensi sengketa, baik karena tidak adanya kepastian mengenai subjek maupun objek hak atas tanah, maupun karena lemahnya alat bukti kepemilikan.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban negara sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, untuk memberikan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah. Ia menegaskan bahwa sertifikat tanah adalah alat pembuktian hak yang paling kuat, sedangkan bukti lain seperti girik, letter C, atau segel desa hanya berfungsi sebagai “alas hak” yang perlu disertifikasi agar mendapatkan pengakuan hukum yang sempurna.⁷⁰ Dengan demikian, solusi mendasar dari permasalahan ini adalah mendorong masyarakat untuk segera mendaftarkan tanahnya melalui mekanisme PTSL atau pendaftaran Sporadis (pendaftaran tanah secara individual atau massal untuk bidang tanah yang belum pernah terdaftar sebelumnya, yang dilakukan atas prakarsa sendiri sebagai upaya mendapatkan kepastian hak dan perlindungan hukum).

Di sisi lain, Urip Santoso menegaskan bahwa meskipun akta jual beli tanah yang belum bersertipikat dapat dibuat di bawah tangan, akta tersebut memiliki kelemahan dari sisi pembuktian. Oleh karena itu, ia menekankan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta otentik yang dapat menjadi dasar pengajuan pendaftaran ke BPN. Dengan demikian, peralihan hak tanah lebih terjamin kepastian hukumnya.⁷¹

Selain itu, dalam literatur lain juga disebutkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat dapat ditempuh secara

⁷⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pementukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*: Djambatan, Jakarta

⁷¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*.

berlapis, yaitu:

- (1) Penyelesaian melalui musyawarah desa/kelurahan;
- (2) Mediasi oleh camat atau lembaga pertanahan; dan
- (3) Gugatan di pengadilan sebagai jalan terakhir.

Hal ini sesuai dengan asas kekeluargaan dalam hukum agraria dan ketentuan Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan Hasil dari Wawancara yang dilakukan penulis dengan salah satu Notaris dan PPAT di Kabupaten Paser Ibu Nurhaniah, S.H., M.Kn. menerangkan bahwa penjelasan serta solusi yang bisa dilakukan terkait permasalahan yang timbul akibat jual beli tanah yang belum bersertipikat ialah pada dasarnya berpangkal dari ketiadaan alat bukti hak yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Ia juga menerangkan bahwa :

“Jadi solusi utamanya adalah saya selaku PPAT berharap kepada masyarakat untuk segera mendaftarkan tanahnya di kantor ATR BPN setempat demi keamanan tanah tersebut, Karna saat ini sudah tidak bisa diterbitkan lagi SKT (Surat Keterangan Tanah) sebagai alas bukti hak atas tanah tersebut, bagi yang sudah memiliki SKT dan alas hak lainnya bisa Untuk disegerakan mendaftarkan tanahnya, jika belum mengerti tata caranya mungkin bisa meminta bantuan melalui PPAT atau bisa juga langsung ke kantor Badan Pertanahan Nasionat Setempat, serta jika ingin melakukan transaksi jual beli tanah saya harap para pihak harus lebih teliti lagi terkait dokumen-dokumen tanah yang ingin diperjual-belikan, jika ingin lebih aman bisa dilakukan dengan membuat

*PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat dihadapan Notaris. saya selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Paser juga selalu memberikan Edukasi serta pemahaman penting mengenai Pendaftaran Tanah dan lain-lainnya kepada para klien yang berkunjung ke kantor saya".*⁷²

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat tanah merupakan satu-satunya tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat, sehingga ketika tanah yang diperjualbelikan belum bersertipikat, timbul kerentanan sengketa kepemilikan maupun batas-batas bidang tanah.

Dalam rangka mengatasi persoalan tersebut, terdapat beberapa solusi yang dapat ditempuh, baik secara preventif (pencegahan sebelum timbul sengketa) maupun secara represif (penyelesaian apabila sengketa telah terjadi).

Pertama, solusi yang paling mendasar adalah melakukan pendaftaran tanah. Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) maupun pendaftaran Sporadis, masyarakat dapat mengajukan permohonan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan membawa alas hak yang ada, seperti girik, letter C, segel desa, akta jual beli di bawah tangan, maupun surat keterangan waris serta dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan. Dengan diterbitkannya sertipikat tanah, maka kepastian hukum terhadap hak atas tanah akan lebih terjamin. Hal ini sejalan dengan perintah Pasal 19 UUPA yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Kedua, apabila tanah tersebut akan dilakukan peralihan hak melalui jual

⁷² Wawancara dengan (Ibu Nurhaniah, S.H., M.Kn.) Notaris & PPAT Kabupaten Paser, 26 Agustus 2025

beli, maka sebaiknya perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Kendati tanah belum bersertipikat, PPAT dapat membuat akta peralihan hak sepanjang alas hak tanah diakui dan dapat dijadikan dasar pendaftaran ke BPN. Akta otentik tersebut memberikan perlindungan hukum lebih baik dibandingkan hanya menggunakan surat pernyataan jual beli bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Ketiga, dalam praktiknya, sering kali tanah adat atau tanah yang belum terdaftar hanya memiliki bukti berupa surat keterangan tanah (SKT) yang diterbitkan oleh kepala desa atau lurah. Dokumen ini dapat digunakan sebagai dasar pengakuan kepemilikan sementara dan selanjutnya dijadikan dasar pengajuan sertipikat. Dengan demikian, SKT dapat menjadi solusi administratif sementara dalam proses peralihan hak maupun pendaftaran tanah.

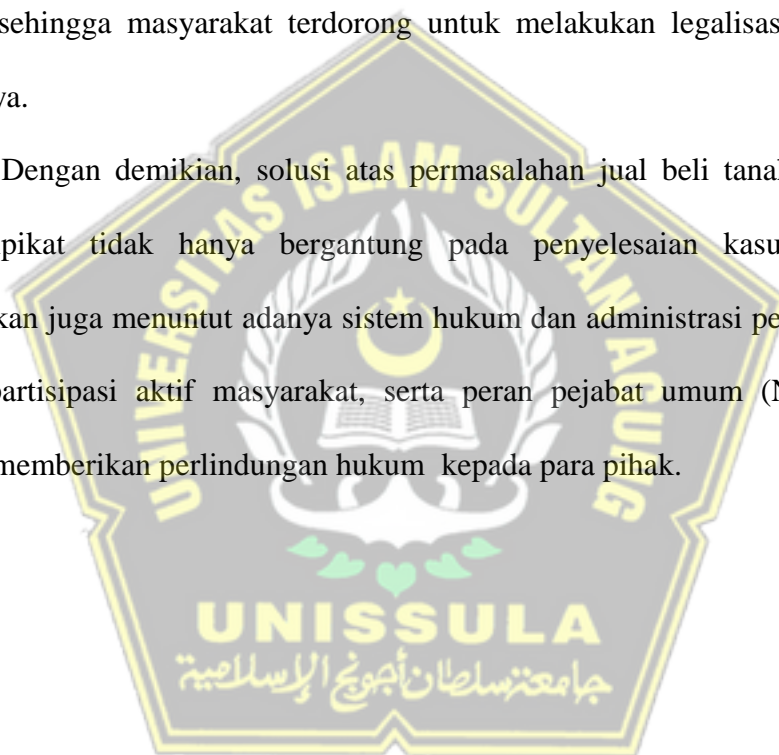
Keempat, apabila terjadi sengketa akibat jual beli tanah yang belum bersertipikat, penyelesaian pertama dapat ditempuh melalui mediasi atau musyawarah di tingkat desa maupun kecamatan bisa juga melakukan mediasi di Kantor ATR BPN Setempat. Mekanisme ini sejalan dengan asas kekeluargaan dalam hukum agraria, di mana penyelesaian secara damai diutamakan sebelum menempuh jalur hukum formal.

Kelima, apabila musyawarah tidak berhasil, para pihak dapat menempuh jalur litigasi di pengadilan. Melalui proses peradilan, bukti-bukti seperti riwayat penguasaan tanah, saksi, maupun alas hak akan dinilai oleh hakim untuk menentukan pihak yang berhak atas tanah tersebut. Putusan pengadilan kemudian

dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat oleh BPN.

Selain itu, diperlukan pula perlindungan hukum preventif dari Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah serta risiko hukum dari jual beli tanah tanpa sertipikat. Dalam jangka panjang, pemerintah perlu memperkuat regulasi dan memperluas sosialisasi terkait program pendaftaran tanah, sehingga masyarakat terdorong untuk melakukan legalisasi kepemilikan tanahnya.

Dengan demikian, solusi atas permasalahan jual beli tanah yang belum bersertipikat tidak hanya bergantung pada penyelesaian kasus per kasus, melainkan juga menuntut adanya sistem hukum dan administrasi pertanahan yang kuat, partisipasi aktif masyarakat, serta peran pejabat umum (Notaris/PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.



C. Contoh Akta Jual Beli Tanah

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

AUDRINA RENALDA, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 24/KEP-20.3/X/2022

Tanggal 24 Oktober 2022

Jl. KALIGAWA No. 100 SEMARANG UTARA, KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax (024) 567801 / 081528525084

AKTA JUAL BELI

Nomor : 100/2025

- Pada hari ini, Jum'at, tanggal 31-11-2025 (tigapuluh satu November tahun dua ribu dua puluh lima). -----
- Pukul 11.00 WITA (sebelas nol nol Waktu Indonesia Tengah).
- Menghadap kepada saya, **Audrina Renalda, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Oktober 2022 Nomor 24/KEP-20.3/X/2022 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut **PPAT**, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang, dan berkantor di Kabupaten Paser, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

- I. **KHADIJAH**, lahir di Semarang, tanggal 28-02-1986 (dua puluh delapan Februari tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh enam), Pegawai Negeri Sipil,

bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Jingga Kuningan, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 005, Kelurahan Ledok Sambi, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 7890123457860009, Warga Negara Indonesia: -----

-

-Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak untuk diri sendiri serta bertindak sah mewakili:-----

-

-Tuan **RAHMAN**, Lahir di Ungaran, tanggal 25-05-1983 (duapuluh lima Mei seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Kendari, jalan Brahman nomor 04, Kelurahan Kalitentrem, Kecamatan Kendari Selatan. Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : 890679800010003, Warga Negara Indonesia.-----Menurut keterangan Nyonya Khadijah merupakan saudara kandung dari Nyonya Khadijah, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 3 tertanggal 05-06-2025 (lima Juni dua ribu dua puluh lima) yang dibuat dihadapan **Mentari, S.H., M.Kn.**, Notaris kota Kendari yang aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

- II. **SHANTIE disertipikat disebut SANTI**, adalah satu orang yang sama menurut Surat Keterangan Beda Nama Nomor----- : 200/100/X/2022 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kaligawe pada tanggal 10-11-2022 (sepuluh November dua ribu dua puluh dua),

lahir di Semarang, tanggal 01-02-1990 (Satu Februari tahun seribu Sembilan ratus sembilan puluh), Pengusaha, bertempat tinggal di Yogyakarta, Jalan Urip Sumuharjo Nomor 06, Rukun Tetangga 030, Rukun Warga 035, Kelurahan Mlati, Kecamatan Parangtritis, Daerah Istimewa Yogyakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 4560098700020001, Warga Negara Indonesia: -----

- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak untuk diri sendiri.----
- Untuk selanjutnya disebut sebagai Penjual atau :-----

----- **Pihak Pertama** -----

-
- I. **Tuan HERMAN**, lahir di Ungaran, tanggal 11-08-1980 (sebelas Agustus seribu Sembilan ratus delapan puluh), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, jalan Kudus, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 011, Kelurahan Tempaling, Kecamatan Ambarawa, Jawa Tengah, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor 1290087690010007, Warga Negara Indonesia.--

- Menurut keterangannya didalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak untuk diri sendiri.----

- Untuk selanjutnya disebut sebagai Pembeli atau :-----

----- **Pihak Kedua** -----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, PPAT dari identitasnya.-----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :-----
-
- Hak Milik NIB 27.04.000004289.0, Edisi 1 Perubahan Hak, Kode Sertipikat elektronik W6HLXN, Nomor Kode Blando A0986769 yang dahulu Hak Guna Bangunan Nomor : 01766/Mulya, seluas 1.003 M2 (seribu tiga meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25-01-2024 (duapuluh lima Januari duaribu duapuluh empat), Nomor 777/Mulya/2024, terdaftar atas nama **Rahman, Khadijah dan Santi**, yang terletak di :-----
 - Provinsi : Jawa Tengah ;-----
 - Kota/Kabupaten : Semarang ;-----
 - Kecamatan : Ambarawa ;-----
 - Kelurahan/Desa : Mulya ;-----
 -
 - Keadaan Tanah : Sebidang tanah non-----
pertanian.-----
- Jual beli ini meliputi pula :-----
-
- Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya ;-----
- Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “**Objek Jual Beli**”.-----
-
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :-----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).** -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini, Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas Objek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Objek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban apapun.-----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah mmenurut ketentuan

perundang-undangan yang berlaku.-----

-

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.--

----- **Pasal 5** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah mengetahui benar tentang lokasi, keadaan fisik, serta peruntukan tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini serta membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para saksi dari segala tuntutan atau gugatan berupa apapun.-----

-

----- **Pasal 6** -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua dalam hal ini menyatakan bahwa identitas Pihak Pertama dan Pihak Kedua adalah benar adanya, sama dengan data-data yang diberikan dan diperlihatkan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan apabila dikemudian hari ternyata identitas tersebut tidak benar dan ada tuntutan hukum, dengan ini dibebaskan dari segala tuntutan dan sepenuhnya menjadi kewajiban atau tanggungjawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua.----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang.-

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

-

Dibuat sebagai minuta akta dan dilangsungkan di Kabupaten Semarang, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebutkan pada akhir akta ini;-----

1. Nyonya **LISA MARIANA**, lahir di Kabupaten Kudus, pada tanggal 04-11-1992 (empat November seribu Sembilan ratus Sembilanpuluh dua), Warga Negara Indonesia, pegawai PPAT, bertempat tinggal di jalan Braga, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 005, Kelurahan Bari, Kecamatan Semarang Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 890768900020003;-----
2. Nyonya **APRILIANA**, lahir di Kota Semarang, pada tanggal 23-10-1999 (duapuluh tiga Oktober seribu Sembilan ratus Sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di jalan luwih, Rukun Tetangga 024, Rukun Warga 010, Kelurahan/Desa Mangkulangit, Kecamatan Gang, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 56789045600933001.-----

- Keduanya merupakan karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi, -----
- Setelah akta ini selesai dibacakan serta dijelaskan oleh saya, PPAT, maka segera para penghadap Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT menandatangani akta ini, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan----- pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.----



Pihak Pertama

Pihak Kedua

(KHADIJAH)

(SHANTIE)

(HERMAN)

Saksi I

Saksi II

LISA MARIANA

APRILIANA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

AUDRINA RENALDA, S.H., M.Kn.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Praktik penguasaan dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Paser masih banyak dipengaruhi oleh hukum adat. Sebagian masyarakat memang telah memiliki bukti tertulis, seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), surat hibah, atau surat jual beli dari desa, tetapi masih banyak pula tanah yang tidak dilengkapi dokumen resmi. Hal ini berdampak pada lemahnya kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, terutama ketika terjadi jual beli. Berdasarkan ketentuan hukum positif, khususnya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan dan memperoleh kekuatan hukum yang pasti. Namun, realitas di masyarakat Kabupaten Paser menunjukkan bahwa peralihan hak tanah masih banyak dilakukan melalui mekanisme di bawah tangan, misalnya dengan kwitansi sederhana atau surat keterangan desa. Faktor yang melatarbelakangi praktik tersebut antara lain keterbatasan biaya, prosedur administratif yang dianggap rumit, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum yang berlaku. Ketidaksesuaian antara norma hukum nasional dengan praktik masyarakat yang masih berlandaskan hukum adat berpotensi menimbulkan konflik dan melemahkan keberlakuan hukum dalam kehidupan sosial. Oleh

karena itu, diperlukan peran notaris dalam melakukan legalisasi terhadap surat di bawah tangan sesuai kewenangannya berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Legalisasi ini memberikan kepastian mengenai tanggal, tanda tangan, dan identitas para pihak, serta memperkuat kedudukan dokumen sebagai alat bukti di hadapan hukum. Dengan demikian, permasalahan jual beli tanah di Kabupaten Paser mencerminkan adanya dualisme antara hukum adat dan hukum nasional. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, perlu adanya intensifikasi sosialisasi hukum oleh pemerintah, penyederhanaan prosedur administrasi pertanahan, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Upaya tersebut diharapkan dapat mengurangi praktik jual beli tanah di bawah tangan, memperkuat tertib administrasi pertanahan, dan mewujudkan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat Kabupaten Paser.

2. Jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Paser, maupun di Indonesia secara umum, menghadapi berbagai hambatan serius, baik dari segi administratif, yuridis, maupun sosial. Hambatan tersebut meliputi lemahnya alat bukti kepemilikan (hanya didukung surat desa/girik/letter C), status tanah yang belum jelas (masih HPL atau tanah negara), permasalahan waris dan kepemilikan komunal, ketidakjelasan batas dan tumpang tindih klaim, keterbatasan akses terhadap PPAT, serta kendala administratif dan perpajakan. Hambatan-hambatan ini berimplikasi pada tidak adanya kepastian hukum, timbulnya potensi sengketa, dan kerugian khususnya bagi pihak pembeli. Secara hukum, sesuai dengan Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah adalah satu-satunya tanda bukti hak yang kuat. Oleh karena itu, jual beli tanah tanpa sertifikat hanya menimbulkan penguasaan faktual, tetapi tidak menimbulkan pengakuan yuridis yang sempurna. Akibatnya, transaksi semacam ini rawan dibatalkan, menimbulkan sengketa, bahkan merugikan kedua belah pihak (harga tanah rendah bagi penjual, dan kerentanan kehilangan hak bagi pembeli). Solusi yang dapat ditempuh bersifat preventif maupun represif. Secara preventif, masyarakat harus mendaftarkan tanah melalui PTSL atau pendaftaran sporadis, sehingga memperoleh sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum. Jika jual beli dilakukan, sebaiknya dituangkan dalam akta otentik di hadapan PPAT, atau paling tidak menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Notaris sebagai pengikat sementara hingga sertifikat diperoleh. Secara represif, apabila sengketa timbul, penyelesaian dapat ditempuh melalui musyawarah desa, mediasi kecamatan, hingga gugatan di pengadilan. Dengan demikian, inti permasalahan jual beli tanah yang belum bersertifikat berpangkal pada ketiadaan alat bukti hak yang kuat, sementara inti solusinya adalah pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum. Peran masyarakat, pemerintah (ATR/BPN), serta pejabat umum (Notaris/PPAT) menjadi sangat penting untuk mewujudkan perlindungan hukum dan mencegah timbulnya sengketa pertanahan di masa mendatang.

B. Saran

Kepada masyarakat diharapkan untuk lebih meningkatkan kesadaran hukum dengan segera mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal ini penting untuk memperoleh sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepemilikan tanah. Selain itu, setiap transaksi jual beli tanah, meskipun tanah tersebut belum bersertipikat, sebaiknya dilakukan secara hati-hati dengan melibatkan pejabat yang berwenang, khususnya Notaris/PPAT, agar akta peralihan hak yang dibuat dapat memiliki kekuatan pembuktian otentik. Apabila tanah belum dapat disertipikatkan, maka penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dijadikan alternatif pengikatan sementara. Pemerintah daerah bersama ATR/BPN juga diharapkan lebih gencar melakukan sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya sertifikat tanah serta risiko jual beli tanpa sertifikat. Dengan demikian, ke depan diharapkan praktik jual beli tanah di masyarakat dapat berjalan sesuai hukum positif, meminimalisasi sengketa, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian, (2009), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Antonio S. M, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Depok : Gema Insani
- Arifin S., (2012), *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan : Medan area University Press.
- Ashofia B, (2004), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Budhayati C.T., (2018), *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok : PT. Raja Granfindo.
- Effendi B., (2014), *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta : Jala Permata Aksara.
- Hadjon M. P, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : Bina Ilmu.
- Harsono B., (2008), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pementukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*: Jakarta : Djambatan.
- , (2011), *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- H.M. Arba., (2015), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika Offset.
- Kelsen H., (2010), *Pengantar Teori Hukum*, Diterjemahkan dari karya Hans Kelsen, Introduction To The Problems of Legal Theory (Clarendon Press-Oxford, 1996). Cet. III, Bandung : Nusa Media.
- Limbong B., (2012), *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta : Margaretha

Pustaka.

Mertokusumo, S., (2019), *Penemuan Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Muhammad A.K., (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : Citra Aditya.

Oeloem F., (2015), *Jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*.

Parlindungan P.A, (2009), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Penerbit Mandar Maju.

Perangin E., (1987), *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers.

Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana

Rahardjo, S., (2016). *Hukum dalam Jagat Ketertiban: Bacaan Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro*. Jakarta : UKI Press.

Santoso Urip, (2008), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

-----, (2012), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.

Setiawan Eka K.I, (2019), “*Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*” Jakarta : Sinar Grafika.

Sinaga, S., (2008), *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Jakarta : Pustaka Sustra.

Soimin S., (2004), *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.

Suhendi H, (2008), *Fiqh Muamalah*, Depok : Rajawali Pers.

Sukanti, A., (1999), *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*(Cetakan I). Jakarta : Rajawali Press.

Sumardjono Maria S.W., (2008), *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta : Kompas.

Sutedi A., (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat Jakarta : Sinar Grafika.

Sutofo HB, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta : UNS Press.

Syah Iskandar M., (2014), *Pembebeasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta : Jala Permata Aksara.

Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, (1991), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta : Balai Pustaka.

Zamaludin Ali, (2016), *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Jakarta: Sinar Grafika

B. JURNAL

Erry Agus Priyono, (2003), *Materi Perkuliahan Mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang:UNDIP.

Hadi, S., & Michael, T., (2018), *Prinsip Keabsahan (Rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*. Jurnal Cita Hukum, Vol. 5, (No. 2), p.383–400.

Murni Sri C., (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No.2.

Rachmawati N.I., (2007), *Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif :Wawancara*, Jurnal Keperawatan Indonesia, Volume 11, No.1.

Rahardjo, S., (1993), *Penyelenggara Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum.

Rosandi Paramitta H.B., (2016) *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 3.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 1982.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

D. INTERNET

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,
<http://erzaputri.blogspot.com>.

<http://digilib.unila.ac.id/6225/13/BAB%2011.pdf>

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Paser

https://jdih.jakarta.go.id/monografiDirectory/jakarta_barat-Perlindungan%20Hukum%20Terhadap%20Pemegang%20Sertifikat%20Hak%20Atas%20Tanah_sampul-PIPuikq9rRuc.pdf?utm_source=chatgpt.com

<Http://Jurnal.Uns.Ac.Id/Yustisia/Article/Download/28720/20092>

https://kaltim.antaranews.com/berita/229282/pemprov-kaltim-optimalkan-bangsar-pascapanen-pertanian-di-paser?utm_source=chatgpt.com

https://kaltim.antaranews.com/berita/37689/paser-optimalkan-sarana-penunjang-pertanian?utm_source=chatgpt.com

<https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas->

[hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf](#)

<https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>

https://www.gramedia.com/literasi/hukum-perjanjian/#google_vignette

<https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-1t6374c85eba1a1/>

<https://www.liputan6.com/feeds/read/5775376/apa-itu-skt-tanah-adalah-pengertian-fungsi-dan-cara-membuatnya?page=3>

<https://www.99.co/id/panduan/bagaimanakah-status-tanah-yang-belum-memiliki-sertifikat-dari-bpn/>

E. WAWANCARA

Wawancara Dengan Bapak Mageni Karsa Selaku Aparat Desa Modang Kabupaten Paser Pada 20 Agustus 2025.

Wawancara Dengan Bapak Buneng dan Ibu Tarmini Selaku Penjual Tanah yang belum Bersertipikat di Kabupaten Paser Pada 22 Agustus 2025.

Wawancara Dengan Bapak Ahmad Darmadi Selaku Pihak Pembeli Tanah yang belum Bersertipikat dan Mengalami kerugian di Kabupaten Paser Pada 25 Agustus 2025.

Wawancara Dengan Bapak Renaldi dan Bapak Ngadi Selaku Pihak Pembeli Tanah yang belum Bersertipikat di Kabupaten Paser Pada 28 Agustus 2025.

Wawancara Dengan Ibu Nurhaniah, S.H., M.Kn. Selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Paser Pada 26 Agustus 2025.

Wawancara Dengan Bapak Eky Selaku Staff Kantor ATR BPN Kabupaten Paser Pada 26 Agustus 2025.