

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT TANAH**

(Studi Kasus di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:
Amanah Putri Handayani
30302200048

**PRGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT TANAH**

(Studi Kasus di Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)



Pada tanggal, 04 November 2025

Dosen Pembimbing

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN. 8617026801

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT TANAH
(Studi Kasus di Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)

Dipersiapkan dan disusun oleh

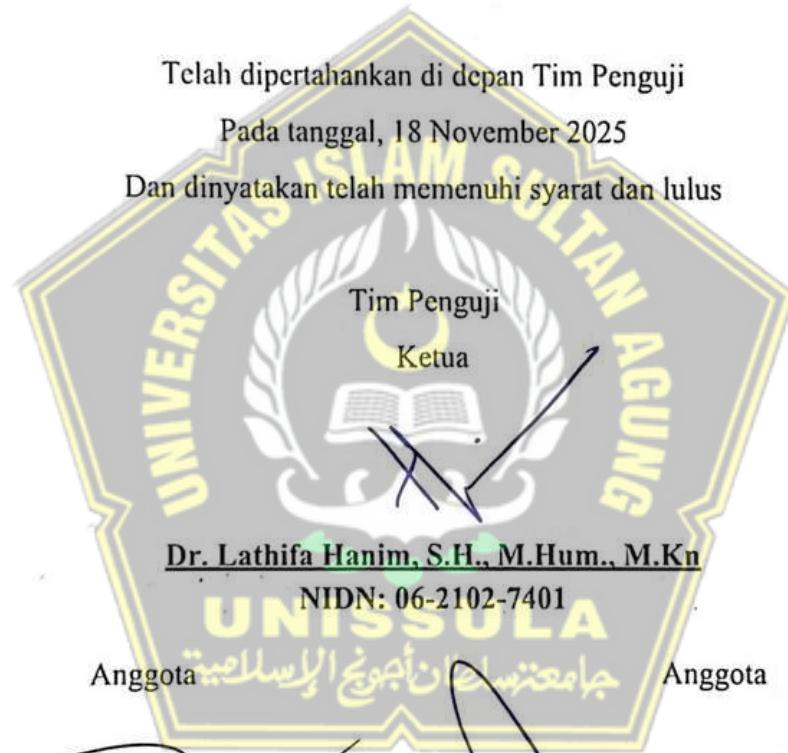
Amanah Putri Handayani

NIM: 30302200048

Telah dipertahankan di depan Tim Pengaji

Pada tanggal, 18 November 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn
NIDN: 89-5410-0020

Dr. H. Umar Maruf, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN: 06-1702-6801

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

(Q.S Al-Insyirah: 5-6)

اجهدو لا تكسـل ولا تـكـسـل غافـلـاـفـدـامـةـاـلـأـقـبـىـ لـمـنـ يـتـكـاسـلـ

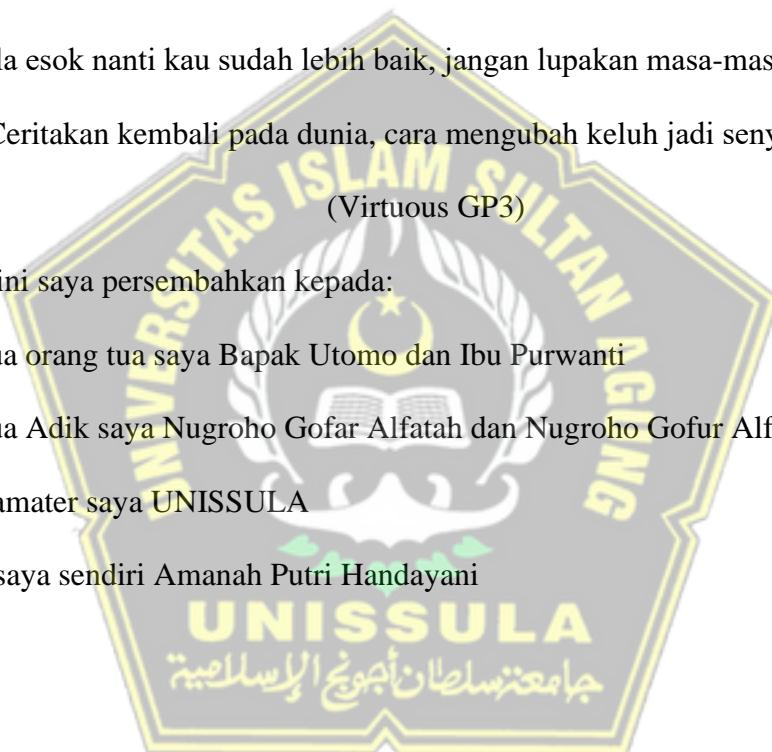
“Bila esok nanti kau sudah lebih baik, jangan lupakan masa-masa sulitmu.

Ceritakan kembali pada dunia, cara mengubah keluh jadi senyuman”

(Virtuous GP3)

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- Kedua orang tua saya Bapak Utomo dan Ibu Purwanti
- Kedua Adik saya Nugroho Gofar Alfatah dan Nugroho Gofur Alfatah
- Almamater saya UNISSULA
- Diri saya sendiri Amanah Putri Handayani



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amanah Putri Handayani

NIM : 30302200048

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)**" 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 ada dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 November 2025

Yang Meyatakan



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amanah Putri Handayani

NIM : 30302200048

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)”

Dan menyetujunya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif 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.

Surabaya, 18 November 2025

Yang Meyatakan



Amanah Putri Handayani

NIM: 30302200048

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarakatu

Puji dan Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas limpahan berkah, rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan hukum/skripsi yang berjudul “FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini terdapat berbagai keterbatasan, baik dari segi kemampuan, pengetahuan maupun keterbatasan waktu untuk skripsi ini sehingga skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Penyusunan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa adanya doa, dukungan, arahan serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M.H 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. Ibu Dr. Hj. Widayati S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris I Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris II Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Dr. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum selaku Dosen Wali yang memberikan saya arahan serta bimbingan dalam perkuliahan.
9. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan arahan, motivasi dan dukungan kepada saya hingga penyusunan skripsi ini dapat selesai dengan baik dan tepat waktu, mohon maaf bapak saat berjalannya penulisan skripsi ini, saya banyak melakukan kesalahan ataupun kelalaian.
10. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan dan mendidik saya dengan penuh rasa sabar dan ikhlas selama menjalani perkuliahan, semoga ilmu yang saya dapatkan di bangku perkuliahan dapat menjadi ilmu yang bermanfaat untuk banyak orang dan semoga menjadi amal jariyah bagi bapak ibu kelak, *aamiin*.
11. Staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bantuan dan pelayanan dengan sabar dan sepenuh hati.

12. Teman-teman seperjuanganku angkatan 2022 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
13. Teruntuk kedua orang tua saya bapak Utomo dan Mamak Purwanti, terimakasih kepada bapak dan mamak, dua orang yang sangat berjasa dalam hidup saya, dua orang yang selalu mengusahakan anak pertamanya untuk menempuh pendidikan setinggi-tingginya, yang selalu mendukung serta mendokan saya disetiap langkah yang saya ambil dan selalu memberikan kepercayaan kepada diri saya, bahwa saya mampu untuk melewati semuanya. Sebagai tanda bakti dan hormat serta terimakasih yang tiada terhingga, saya persembahkan karya kecil ini kepada bapak dan mamak yang telah memberikan kasih sayang tanpa batas yang tidak pernah lekang oleh waktu, terimakasih telah menjadi sumber kekuatan penulis. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat mamak dan bapak bahagia, karna sadar selama ini saya belum bisa berbuat lebih. Terakhir teruntuk kedua orang tua saya yang paling saya sayangi, terimakasih atas segala hal yang diberikan dan taakan terhitung jumlahnya, harapan saya sehat selalu dan panjang umur, agar selalu bisa mendampingi penulis dalam setiap pencapaian hidup penulis.
14. Kedua adikku, Nugroho Gofar Alfatah dan Nugroho Gofur Alfatah, terimakasih atas doa, tawa, semangat dan dukungan yang diberikan, yang telah berhasil membawa penulis sampai sejauh ini sampai akhirnya mampu menyelesaikan studinya hingga sarjana.
15. Tidak lupa ucapan terimakasi kepada sahabat penulis, Aulia Khinanti, Anggraeni Jelita dan Yaidah Sari, terimakasih telah menjadi penyemangat penulis, telah hadir disaat senang dan sedihnya penulis, dan terimakasih atas doa

dan dukungan serta segala hal yang menjadi bagian dalam perjalanan penulis, semoga kita sama-sama sukses kedepannya, dan bisa bermanfaat untuk orang lain.

16. Pemilik NIM 30302200181, penulis ucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya, karena telah menjadi bagian dalam perjalanan penulis. Terimakasih telah selalu sabar untuk menjadi rumah, dan pendamping dalam segala hal yang telah penulis lalui. Semoga Allah selalu memberikan keberkahan dan kemudahan dalam segala jalan yang kita lalui.
17. Skripsi ini sendiri. Meskipun dengan begitu banyak keterbatasan dan hasil yang mungkin tidak sesuai dengan harapan, tetapi penulis percaya, semoga ini akan bermanfaat. Jika tidak dapat bermanfaat untuk 1.000 orang maka bermanfat bagi 100 orang, jika tidak bisa maka bermanfaatlah untuk 10 orang, jika masih belum bisa setidaknya bermanfaatlah untuk 1 orang, bahkan orang itu adalah penulis sendiri
18. Terakhir, penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sangat mendalam kepada diri sendiri, Amanah Putri Handayani, apresiasi sebesar-besarnya karena telah berjuang sejauh ini. Terimakasih untuk setiap usaha yang selalu penulis usahakan, untuk segala hal yang tidak bisa penulis utarakan, terimakasih tetap memilih untuk berjalan dan menyelesaikan apa yang sudah dimulai. Terimakasih sudah menjadi kuat dan tidak menyerah, meskipun tidak selalu yakin. Semoga langkah ini menjadi bukti, bahwa saya mampu, terimaksih sudah bertahan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh sebab itu, setiap kritik dan saran yang membangun sangat penulis nantikan sebagai cahaya yang

menuntun lahirnya karya yang lebih baik di kemudian hari.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi siapa pun yang membacanya, serta menjadi jejak kecil yang turut menyumbang pada perluasan wawasan dan pengetahuan.

Semarang, 18 November 2025

Penulis

Amanah Putri Handayani



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	11
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan.....	25
1. Hukum Tanah.....	25
2. Hak Penguasaan Atas Tanah	30

3. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah	39
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	48
1. Pengertian Sertifikat Tanah.....	48
2. Peran dan Fungsi Sertifikat Tanah	52
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	55
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	55
2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah.....	63
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Islam.....	68
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
A. Faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak	72
B. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dan Solusinya	97
BAB IV PENUTUP	127
A. Kesimpulan	127
B. Saran.....	129
DAFTAR PUSTAKA	131
LAMPIRAN.....	142

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya pokok yang esensial bagi keberlanjutan kehidupan manusia, salah satu cara untuk memperolehnya melalui transaksi jual beli. Namun, praktik jual beli tanah tanpa dilengkapi sertifikat masih sering ditemui dalam masyarakat, padahal peraturan perundang-undangan telah mengatur ketentuan mengenai pendaftaran tanah serta peralihan hak kepemilikan untuk menjamin keamanan hukum bagi pemilik tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi berbagai faktor yang mendorong masyarakat terlibat dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, serta untuk mengalisis akibat hukumnya dan mencari solusi sebagai langkah penyelesaian yang bisa diimplementasikan terhadap praktik semacam itu.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yang memungkinkan pemahaman mendalam tentang hukum melalui observasi empiris. Data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan sekunder, yang kemudian diolah menggunakan analisis deskriptif. Teknik pengolahan data bersifat kualitatif, di mana informasi dikumpulkan dan diorganisir secara sistematis agar memudahkan analisis.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab utama jual beli tanah tanpa sertifikat tanah adalah keterbatasan biaya pembuatan sertifikat, kurangnya kesadaran hukum dalam masyarakat, prosedur administrasi yang dianggap rumit, serta kurangnya pemahaman sehingga masih menggunakan hukum kebiasaan yang turun-temurun yang masih dipegang masyarakat setempat yang mengakibatkan ketidakjelasan status tanah. Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa sertifikat tanah adalah tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan dikemudian hari. Solusi yang dapat dilakukan adalah peningkatan sosialisasi oleh pemerintah, membantu dan memberi kemudahan dalam proses administrasi, optimalisasi program pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik serta peran aktif perangkat desa dan PPAT dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat agar masyarakat terdorong untuk melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci: *Jual Beli Tanah, Faktor Penyebab, Sertifikat Tanah.*

ABSTRACT

Land is an essential resource for the sustainability of human life, and one way to acquire it is through sale and purchase transactions. However, the practice of buying and selling land without a certificate is still common in society, even though laws and regulations have stipulated provisions regarding land registration and transfer of ownership rights to ensure legal security for landowners. The purpose of this study is to identify various factors that encourage people to engage in land sale and purchase transactions without certificates, as well as to analyse the legal consequences and find solutions as steps that can be implemented to resolve such practices.

The approach used in this study is sociological jurisprudence, which allows for a deep understanding of the law through empirical observation. The data collected consists of primary and secondary data, which is then processed using descriptive analysis. The data processing technique is qualitative, in which information is collected and organised systematically to facilitate analysis.

The results of the study show that the main factors causing land sales without land certificates are the limited cost of making certificates, a lack of legal awareness in the community, administrative procedures that are considered complicated, and a lack of understanding, resulting in the continued use of customary laws that have been passed down from generation to generation and are still upheld by the local community, leading to uncertainty regarding land status. The legal consequence of buying and selling land without a certificate is the absence of legal certainty and protection for the parties, which has the potential to cause land disputes in the future. The solutions that can be implemented are increased socialisation by the government, assistance and facilitation in the administrative process, optimisation of systematic and sporadic land registration programmes, and the active role of village officials and PPATs in providing legal education to the community so that the community is encouraged to conduct land sale and purchase transactions in accordance with applicable regulations.

Keywords: Land Sales and Purchases, Causes, Land Certificates.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah, yang merupakan anugrah dari Allah SWT kepada hambanya, berperan sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tanah merupakan kebutuhan primer yang diperlukan oleh manusia untuk memenuhi kepuuhan papan, maupun untuk kepentingan dan keberlanjutan hidup manusia. Selain untuk kebutuhan papan, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang mana dapat dimanfaatkan sebagai lahan produktif untuk menghasilkan nafkah melalui berbagai kegiatan usaha yang berasal dari pengelolaan hasil tanah tersebut. Pengelolaan tanah harus dilakukan secara terus-menerus untuk menyesuaikan dengan meningkatnya kebutuhan manusia, meskipun luas tanah yang tersedia tetap terbatas.

Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, pemerintah memiliki tanggung jawab penuh terhadap pengelolaan tanah, air, serta kekayaan alam lainnya demi kesejahteraan seluruh masyarakat. Prinsip kedaulatan dan kewajiban Negara untuk mengelola sumber daya alam guna memenuhi kebutuhan rakyat tercermin dalam pasal ini, dengan mempertimbangkan perubahan dalam masyarakat dan ekonomi, hukum agraria harus mengalami penyesuaian, sehubungan dengan itu, pada tahun 1960 pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan undang-undang ini umumnya dikenal dengan

singkatan UUPA. UUPA merupakan rujukan hukum yang memiliki peran krusial bagi tata kelola agraria di Indonesia. Undang-undang ini mencakup berbagai aspek yang terkait dengan tanah, meliputi penguasaan, kepemilikan, peruntukan, pengendalian, dan pemanfaatan lahan. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa tanah dapat dimanfaatkan dan dikelola secara optimal demi mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.¹

Salah satu aspek krusial yang diatur dalam undang-undang ini adalah kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat dapat merasa aman dan nyaman dalam memiliki tanah, yang pada gilirannya akan mendorong investasi dan pengembangan ekonomi. Langkah ini esensial untuk menciptakan keseimbangan sosial dan kesejahteraan bagi semua lapisan masyarakat Indonesia.

Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwasanya tanah secara yuridis merujuk pada permukaan bumi.² Merujuk pada Pasal 16 ayat (1) UUPA, semua pihak yang memenuhi kriteria penguasaan tanah dapat memperoleh hak atas tanah yang dikategorikan ke dalam berbagai jenis hak kepemilikan, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, hak mengumpulkan hasil hutan, dan hak-hak lainnya di mana belum tercantum serta akan diatur lebih mendalam oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu, Pasal 53 UUPA juga mengatur hak-hak sementara yang dapat diberikan kepada pemegang hak tertentu. Di samping

¹ James Yoseph, 2023, Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol 1, No. 5, hlm. 543.

² Bodie Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.18.

itu, pendaftaran hak atas tanah menjadi kewajiban untuk mengamankan hak-hak tersebut sekaligus memastikan kepastian hukumnya.

Pasal 19 UUPA menetapkan prosedur pendaftaran hak atas tanah guna memastikan keamanan dan perlindungan bagi pemiliknya, dengan proses tersebut mencapai puncaknya melalui penerbitan sertifikat sebagai bukti hukum yang sah. Dokumen resmi ini berperan sebagai bukti kepemilikan tanah, yang berdasarkan informasi yuridis dan fisik yang terdapat dalam catatan pendaftaran tanah, sertifikat tersebut dikeluarkan guna menjaga kepentingan pemilik tanah. Peraturan perundang-undangan menjamin bahwa setiap pemilik tanah yang telah mendaftarkan hak kepemilikannya berhak mendapatkan sertifikat.

Di Indonesia, hukum yang mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah berasal dari proses akulterasi dengan sistem hukum adat. Sementara itu, mekanisme perpindahan hak atas tanah oleh subjek hukum pemiliknya diatur dalam Pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA, di mana berbagai peristiwa serta tindakan hukum spesifik dapat menjadi pemicu bagi perpindahan hak tersebut. Pemindahan hak kepemilikan atas tanah sering dilakukan melalui jual beli, yang mensyaratkan persetujuan antara pihak-pihak terkait. Dalam perjanjian tersebut, objek tanah diserahkan oleh pihak penjual sebagai kompensasi atas pembayaran yang disepakati pihak pembeli.³ Perbuatan yang dikategorikan sebagai jual beli menurut hukum terjadi ketika semua

³ Muhammad Alrizky & Teddy Lesmana, 2023, Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 4, No. 3, hlm. 275.

pihak yang terlibat melakukannya dengan kesadaran dan kemauan sendiri, di mana peraturan pertanahan di Indonesia mengandalkan prinsip-prinsip hukum adat yang menuntut pembayaran secara tunai, rill atau penyerahan hak, dan terang.

Sebuah barang tertentu menjadi objek perjanjian jual beli, dan jumlahnya dapat ditentukan saat hak kepemilikan diberikan kepada pembeli, sehingga sahnya sebuah perjanjian jual beli bergantung pada adanya kesepakatan. Unsur utama dalam perjanjian jual beli terdiri dari objek transaksi serta harga yang telah disetujui. Prinsip konsensualisme menyatakan bahwa ketika pembeli dan penjual sepakat mengenai barang dan harganya, transaksi jual beli dianggap telah selesai. Perjanjian yang dibuat oleh dua pihak diakui sah dan memiliki kekuatan hukum secara otomatis menurut hukum kontrak, hanya berdasarkan keberadaannya, dengan kata lain, setelah ada persetujuan, perjanjian jual beli sudah terbentuk.

Dalam melakukan perjanjian jual beli yang objek perjanjiannya tanah, proses penyerahan saja tidak cukup. Agar hak-hak atas tanah mendapat perlindungan hukum yang pasti, pendaftaran tanah menjadi hal yang wajib dilakukan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, kepastian hukum ini terwujud melalui pendaftaran serta pengakuan resmi terhadap kepemilikan tanah yang menyatakan bahwa “untuk memastikan kepastian hukum, pemerintah wajib mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku

yang diatur dengan peraturan pemerintah". Melalui pendaftaran tanah, pemilik akan memperoleh sertifikat resmi yang membuktikan secara sah bahwa tanah tersebut adalah milik mereka. Sertifikat memberikan kepastian hukum yang signifikan, berfungsi sebagai bukti kepemilikan sehingga pemilik dapat merasa aman dan terlindungi dalam hak atas tanah yang dimilikinya.⁴

Meskipun aturan telah mengatur pentingnya sertifikat tanah, dalam kehidupan sehari-hari masyarakat masih sering melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat, akibat banyaknya pemilik tanah yang belum melakukan pendaftaran. Akibatnya, jual beli tanah kerap dilaksanakan berdasarkan prinsip konsensual antara penjual dan pembeli, di mana mereka umumnya hanya mengandalkan pernyataan atau bukti pembayaran tertentu sebagai alat bukti. Meskipun transaksi semacam ini dapat dianggap sah secara hukum, namun risiko yang dihadapi cukup besar. Kepastian hukum terkait kepemilikan tanah menjadi tidak stabil ketika sertifikat tanah resmi tidak tersedia. Situasi ini berpotensi memicu perselisihan di masa mendatang, khususnya apabila terdapat pihak ketiga yang menyatakan hak kepemilikan terhadap bidang tanah yang sama.

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur Pendaftaran Tanah, seluruh transaksi jual beli tanah wajib dilaksanakan di depan PPAT agar memperoleh pencatatan

⁴ Safriani & Nuovan Maulia, 2022, Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan di Desa Babul Makmur, *Comserva Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*, Vol. 1, No. 11, hlm. 1014.

resmi. Apabila ketentuan ini diabaikan, maka transaksi jual beli itu akan kehilangan validitas hukum yang memadai karena tidak terdaftar dengan benar secara resmi, sebab prosesnya tidak berlangsung di hadapan PPAT dan tidak terdaftar di kantor pertanahan. Para pihak merasa cukup dengan proses yang jual beli yang dilakukan secara tunai, rill atau penyerahan hak, dan terang. Namun, meskipun jual beli merupakan perbuatan hukum yang disengaja, setiap peralihan hak atas tanah harus melalui pendaftaran menurut ketentuan hukum yang berlaku, agar pemilik tanah memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT memiliki tanggung jawab untuk menyusun akta autentik sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, yang kemudian disampaikan kepada kepala kantor pertanahan untuk dicatat secara formal dalam buku tanah. Oleh karena itu, setiap transfer hak atas tanah wajib segera diregistrasikan demi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik baru.⁵

Setelah tanah tersebut didaftarkan, pihak yang memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut akan diberikan dokumen resmi berupa sertifikat kepemilikan tanah. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti resmi dan signifikan dalam ranah hukum apabila muncul perselisihan di kemudian hari, serta sertifikat tanah yang dimiliki digunakan untuk menegaskan kepemilikan secara sah. Sertifikat menegakkan stabilitas hukum dan melindungi hak-hak pemilik tanah. Selain itu, kehadiran PPAT

⁵ *Ibid*, hlm. 1015.

sangat penting dalam proses pembelian dan penjualan tanah, PPAT memiliki tanggung jawab utama untuk menjamin bahwa semua transaksi dilakukan secara legal dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan mendaftarkan tanah dan mendapatkan sertifikat, pemilik tidak hanya melindungi haknya, tetapi juga menciptakan rasa aman dalam bertransaksi.

Walaupun asas konsensualisme memberi ruang bagi masyarakat untuk melakukan transaksi, namun pendaftaran tanah yang disertai penerbitan sertifikat kepemilikan tetap menjadi hal yang esensial dalam upaya perlindungan hak atas tanah. Langkah pendaftaran tersebut tidak sekadar menguatkan bukti kepemilikan, melainkan juga mengurangi kemungkinan terjadinya perselisihan serta mempertegas kepastian hukum bagi pemiliknya.

Meskipun demikian, sebagian besar masyarakat belum sepenuhnya memahami signifikasi dari proses pendaftaran tanah, yang mengakibatkan sejumlah besar tanah tetap tidak tercatat secara resmi dan tidak dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan, yang mana dengan kondisi seperti ini seringkali menyebabkan transaksi jual beli tanah dalam masyarakat.⁶

Padahal jual beli tanah memiliki ketentuan yang berbeda dibandingkan dengan traksaksi jual beli yang objeknya barang biasa, tidak cukup hanya

⁶ Ferry Susanto Limbong, 2023, Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan KUHP Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Universitas Dharmawangsa*, Vol. 17, No. 2, hlm. 946.

dengan kesepakatan para pihak, melainkan untuk objek barang tidak bergerak seperti tanah diperlukan akta autentik sebagai bukti hukum yang sah, akta tersebut disusun oleh PPAT yang dikenal sebagai Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian diproses untuk penerbitan sertifikat hak kepemilikan. Meskipun ketentuan hukum telah mengatur secara tegas mengenai tata cara jual beli tanah, pada kenyataannya sebagian masyarakat masih mengabaikan ketentuan tersebut dan lebih mengandalkan prinsip konsensualisme sebagai dasar utama pelaksanaan transaksi.⁷ Realitas sosial di desa Wonosari menunjukkan maraknya praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa disertai sertifikat kepemilikan, transaksi semacam ini umumnya berlandaskan pada kesepakatan adat yang berpijak pada prinsip konsensualisme, di mana kepercayaan dan kesepahaman antar pihak dianggap memiliki legitimasi yang lebih kuat dibandingkan pembuktian hukum secara tertulis. Meskipun mekanisme tersebut telah lama menjadi bagian dari kebiasaan masyarakat setempat, dalam jangka panjang praktik ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, baik dalam aspek kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan, maupun stabilitas tatanan sosial kemasayarakatan. Oleh karena itu, peneliti bermaksud mengidentifikasi berbagai faktor yang menjadi penyebab terjadinya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat kepemilikan di desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak.

⁷ Fransiska Dini Cahyani, 2024, “Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)”, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm. 8.

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada penjelasan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis kemudian menyusun rumusan permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini, yakni:

1. Apakah faktor penyebab masyarakat melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya menjadi dasar bagi penulis dalam menetapkan tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai faktor yang menyebabkan masyarakat di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dalam melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dan solusinya dari permasalahan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Melalui pelaksanaan penelitian ini, penulis berharap hasil yang diperoleh berpotensi memberikan manfaat yang relevan dan bernilai guna

mengingat kebermaknaan suatu penelitian ditentukan oleh sejauh mana penelitian tersebut memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan maupun praktiknya. Berikut merupakan uraian mengenai manfaat yang dihasilkan dalam penelitian ini:

1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan serta memperdalam pemahaman di bidang pengetahuan terkait, yang merupakan mengembangan dari pembelajaran selama proses perkuliahan dan untuk menambah wawasan pengetahuan baru.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu refensi untuk memperkaya informasi bagi penelitian lainnya yang membahas tentang permasalahan serupa dengan penelitian ini.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Pembaca

Hasil dari penelitian ini semoga dapat memberikan informasi yang jelas dan komprehensif serta masukan yang bermanfaat, sehingga masyarakat dapat lebih memahami tentang proses jual beli tanah.

- b. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini, penulis berharap dapat menambah pemahaman dan kompetensi dalam bidang hukum pertanahan, yang nantinya dapat dijadikan dasar pembelajaran serta pengembangan diri di masa depan.

E. Terminologi

1. Faktor-Faktor

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa faktor merupakan suatu unsur atau kondisi tertentu yang berperan dalam memengaruhi dan menyebabkan terjadinya suatu peristiwa.⁸ Kalimat ini biasa digunakan untuk menyatakan sejumlah penyebab dan kondisi yang mempengaruhi suatu fenomena atau hasil.

2. Penyebab

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa istilah penyebab merupakan turunan dari kata sebab, yaitu hal yang mengakibatkan munculnya sesuatu, dan kata penyebab diartikan sebagai suatu hal yang menyebabkan.⁹ Kalimat ini mengacu pada suatu hal yang menjadi penyebab terjadinya suatu fenomena yang baru. Dalam konteks hukum, penyebab merujuk pada alasan yang menjadi dasar suatu tindakan hukum.

3. Jual Beli

Berdasarkan KBBI, jual beli didefinisikan sebagai kegiatan yang melibatkan dua pihak dengan maksud yang berbeda, yaitu penjual yang menawarkan barang dan pembeli yang memberikan pembayaran atas barang tersebut.¹⁰ Berdasarkan *burgerlijk wetboek*, jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian timbal balik di mana pihak penjual berkomitmen

⁸ Tim Penyusun, 2008, *Kamus Pusat Bahasa*, Pusat Bahasa, Jakarta, hlm. 405.

⁹ *Ibid*, hlm. 1357.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 643.

untuk mentransfer hak kepemilikan atas sebuah barang kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga dalam bentuk uang sebagai imbalannya.¹¹ Selain itu, jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian pokok yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata yang membahas mengenai perikatan sebagai dasar hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang bertransaksi.

Jual beli tanah adalah proses hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli yang harus dilakukan di hadapan pejabat berwenang. PPAT adalah pejabat resmi yang berwenang membuat akta autentik jual beli tanah, yang menjadi dasar sah transaksi dan pendaftaran perubahan hak di kantor pertanahan. Namun, untuk tanah dengan dokumen lama yang belum bersertifikat, proses legalisasi dan konversi hak dapat difasilitasi melalui perangkat desa, terutama lurah atau kepala desa, yang berperan penting dalam mengeluarkan surat keterangan sebagai bukti awal kepemilikan tanah berdasarkan riwayat dan penguasaan di wilayahnya.

Surat keterangan ini menjadi dasar administrasi dan legitimasi awal sebelum proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan. Kepala desa juga berfungsi sebagai saksi, mediator, dan penengah dalam transaksi dan sengketa tanah di masyarakat, membantu masyarakat yang belum mengetahui prosedur pendaftaran. Dengan demikian, keterlibatan PPAT dan kepala desa sangat vital untuk

¹¹ Subekti, 1975, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.

menjamin legalitas, keabsahan, dan kepastian hukum jual beli tanah di Indonesia, baik untuk tanah bersertifikat maupun yang masih menggunakan dokumen lama.¹²

4. Tanah

Tanah, menurut Pasal 4 UUPA, adalah permukaan bumi. yang dapat dimanfaatkan dan ditempati oleh setiap orang atau badan hukum untuk berbagai keperluan. Dalam konteks hukum pertanahan, istilah tanah memiliki arti yuridis yang telah ditetapkan secara resmi oleh UUPA, sehingga tidak hanya dipahami sebagai aspek fisik semata, melainkan juga mencakup hak dan kewajiban hukum yang dimiliki atas tanah tersebut.¹³

Berdasarkan KBBI, kata tanah mempunyai sejumlah arti, di antaranya adalah lapisan paling luar dari permukaan bumi dan bagian dari permukaan bumi yang memiliki batas wilayah tertentu. Lebih jauh, tanah juga dapat dipahami sebagai wilayah daratan yang menjadi bagian dari bumi di bawah kekuasaan suatu bangsa dan tunduk pada yurisdiksi pemerintahan negara tersebut.¹⁴

5. Sertifikat

Menurut KBBI, sertifikat didefinisikan sebagai dokumen tertulis resmi yang diterbitkan oleh otoritas yang berwenang, yang berfungsi

¹² Bagus Arta Wicaksana, 2022, “Peran Kepala Desa Dalam Konversi Hak Atas Tanah dari Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik”, *Skripsi Fakultas Hukum UNISSULA*, Semarang, hal. 39.

¹³ Isnaini & Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima, Medan, hlm. 21.

¹⁴ Tim Penyusun, *Op Cit.*, hlm. 1612.

sebagai bukti kepemilikan atau catatan atas suatu kejadian spesifik.¹⁵ Di sisi lain, kamus hukum menjelaskan bahwa sertifikat merujuk pada dokumen pembuktian hak, yang mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak kepemilikan satuan rumah susun, serta hak tanggungan yang telah tercatat dalam buku tanah resmi.¹⁶

Ditinjau dari segi etimologi, istilah sertifikat diturunkan dari bahasa latin *certificatum* yang mengandung pengertian sebagai dokumen yang memberikan jaminan atau pernyataan mengenai suatu hal tertentu. Dengan demikian, sertifikat merupakan dokumen resmi yang memberikan kepastian dan jaminan atas suatu hal, seperti hak milik tanah, kesesuaian, atau kualifikasi tertentu. Sertifikat juga menjadi alat bukti kuat yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah bagi pemegangnya. Sertifikat memiliki peran signifikan dalam proses pengalihan hak, di mana perbuatan hukum tersebut bertujuan memindahkan kepemilikan tanah kepada pihak lain yang memenuhi ketentuan sebagai pemegang hak baru.¹⁷ Karena itu, sertifikat tanah mencantumkan data fisik dan data yuridis yang disusun oleh PPAT dan dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam konteks ilmiah, merupakan serangkaian kegiatan dalam mencari kebenaran suatu studi penelitian, dimulai dengan

¹⁵ Tim Penyusun, *Op Cit.*, hlm. 1433.

¹⁶ Fieno Suharsono, 2010, *Kamus Hukum*, Vandetta Publishing, Jonggol, hlm. 32.

¹⁷ Fransiska Dini Cahyani, *Op Cit.*, hlm. 9.

suatu pemikiran yang membentuk rumusan masalah hingga menghasilkan asumsi awal yang didukung oleh persepsi penelitian sebelumnya, sehingga penelitian dapat diproses dan dianalisis yang akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan.¹⁸ Metode penelitian berperan sebagai pedoman yang sistematis dalam menentukan prosedur pengumpulan, pengolahan, analisis, dan interpretasi data, sehingga memungkinkan peneliti untuk memperoleh jawaban yang akurat dan valid atas pertanyaan penelitian, sekaligus memastikan bahwa seluruh tahapan penelitian dilakukan secara objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Data yang relevan dengan fokus penelitian dikumpulkan oleh penulis melalui penerapan metode penelitian yang diuraikan pada bagian berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan yang menginterpretasikan hukum sebagai hasil dari interaksi antara teks dan konteks, yang mana hukum dipahami sebagai fakta yang dapat dipengaruhi atau mempengaruhi faktor lain, selain itu penelitian ini dilakukan melalui pendekatan interdisipliner dalam mengkaji hukum, yang melibatkan integrasi antara disiplin ilmu hukum dan ilmu sosial sebagai satu metode.¹⁹ Penelitian ini dilaksanakan melalui tahapan penelitian lapangan, di mana peneliti menelaah peraturan hukum yang sedang berlaku dan mengevaluasi kecocokannya

¹⁸ Syafrida Hafni, 2021, *Metodologi Penelitian*, KBM Indonesia, Medan, hlm. 1.

¹⁹ Muhammad Chairul Huda, 2021, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*, The Mahfud Ridwan Institue, Semarang, hlm. 21.

dengan kondisi aktual yang terjadi di tengah masyarakat serta mengidentifikasi berbagai faktor yang memengaruhi penerapan ketentuan tersebut.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian mengadopsi spesifikasi penelitian hukum deskriptif analitis guna mencapai tujuan untuk menyajikan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian dengan cara menyampaikan fakta-fakta yang diperoleh secara sistematis.²⁰ Secara deskriptif, penelitian ini dirancang untuk menggambarkan fenomena tertentu dengan menggunakan data yang diperoleh secara akurat dan dianalisis secara sistematis.²¹ Selain itu, penelitian ini juga menganalisis aspek hukum dan penerapannya dalam konteks sosial, yang secara langsung terkait dengan objek penelitian.

3. Jenis dan Sumber Data

Sebagai proses pengumpulan informasi, penelitian ini dilakukan dengan memanfaatkan dua jenis sumber data utama, yaitu data primer dan data sekunder, sebagai dasar dalam memperoleh informasi yang relevan terhadap permasalahan yang akan dikaji.

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian hukum mengacu pada informasi yang diperoleh secara langsung dari sumber awal dan menunjukkan

²⁰ Sigit Sapto, et al., 2020, *Metodologi Riset Hukum*, Oase Group, Madiun, hlm. 93.

²¹ Syafrida Hafni, *Op Cit.*, hlm. 6.

bagaimana hukum dijalankan dalam masyarakat. Data tersebut biasanya berupa transkrip wawancara atau catatan hasil interaksi langsung dengan narasumber yang relevan dengan objek penelitian. Peneliti dapat merekam atau mencatat data primer ketika melakukan proses wawancara untuk memperoleh informasi langsung dari informan.

b. Data Sekunder

Pada penelitian di bidang hukum, data sekunder dikumpulkan melalui penelusuran bahan pustaka yang relevan, dengan tujuan untuk memperkuat dan melengkapi informasi dari lapangan, digunakan untuk melengkapi data primer yang telah dikumpulkan secara langsung. Data ini terdiri dari informasi yang sudah tersedia dan dapat diakses oleh peneliti melalui membaca, melihat, atau mendengarkan. Data ini umumnya berasal dari data primer yang telah diolah oleh peneliti sebelumnya.²² Data sekunder merupakan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber pustaka dan digunakan sebagai landasan teori untuk menganalisis permasalahan. Sumber-sumber ini mencakup buku, artikel ilmiah, kamus hukum, peraturan perundangan yang relevan, serta hasil penelitian terdahulu. Data tersebut kemudian dibagi ke dalam tiga kelompok utama, yaitu:

²² Tamaulida, Irmawati, et. al., 2023, *Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik)*, CV. Saba Jaya Publisher, Karawang, hlm. 46.

1) Bahan Hukum Primer

Penelitian di bidang hukum memanfaatkan bahan hukum primer yang mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan atau yurisprudensi, serta perjanjian internasional. Berdasarkan pandangan Peter Mahmud Marzuki bahan hukum primer dikategorikan sebagai sumber otoritatif karena dibentuk oleh lembaga-lembaga resmi yang diberi kewenangan hukum untuk menetapkannya.²³ Untuk kepentingan penelitian ini, bahan hukum primer yang dipakai meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018

²³ Sigit Sapto, et al., *Op Cit.*, hlm. 67.

tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

h) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Penelitian di bidang hukum memanfaatkan bahan hukum sekunder yang berfungsi sebagai instrumen penunjang yang memberikan penjelasan serta memperdalam pemahaman mengenai isi dan konteks bahan hukum primer. Jenis bahan ini mencakup rancangan undang-undang, kajian terhadap putusan pengadilan, hasil penelitian akademik, literatur hukum, jurnal ilmiah, artikel media, pamflet, hingga sumber-sumber digital.

3) Bahan Hukum Tersier

Pada ranah penelitian hukum, bahan hukum tersier berperan sebagai referensi pendukung yang membantu memperjelas dan memperkuat pemahaman atas bahan hukum primer dan sekunder, dengan contoh seperti kamus, ensiklopedia, dan leksikon.²⁴

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam setiap penelitian hukum, pendekatan pengumpulan data yang sesuai sangat diperlukan supaya informasi yang dikumpulkan mampu memperkuat analisis dan memenuhi sasaran penelitian

²⁴ Sigit Sapto, et al., *Op Cit.*, hlm. 68.

dengan efektif.²⁵ Penelitian yang menggunakan perspektif yuridis sosiologis melibatkan dua aktivitas pokok dalam tahap pengumpulan datanya, yaitu survei lapangan sebagai penyedia data primer dan kajian pustaka sebagai penyedia data sekunder. Teknik yang diterapkan untuk mendapatkan data tersebut akan diuraikan di bawah ini:

a) Studi Pustaka

Studi pustaka adalah suatu proses sistematis yang berkaitan dengan data sekunder yang meliputi mengumpulkan dan menganalisis informasi dari sumber-sumber tertulis yang relevan, seperti buku, artikel jurnal, peraturan dan sumber tertulis lainnya untuk memahami kondisi dan temuan sebelumnya terkait topik penelitian, yang bertujuan untuk mengidentifikasi kekurangan dalam literatur dan membangun kerangka teoritis. Studi pustaka menjadi dasar penting dalam pengembangan penelitian yang valid dan memberikan kontribusi pada pengetahuan yang sudah ada pada studi lapangan.

b) Studi Lapangan

Dalam penelitian ini, studi lapangan berfungsi untuk memperoleh data primer yang mendukung temuan dari data sekunder. Metode ini dilakukan melalui observasi langsung di lapangan serta wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan

²⁵ Muhammad Chairul Huda, *Op Cit.*, hlm. 35.

dengan objek penelitian. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman mendalam mengenai fakta yang diteliti dengan memahami konteks sosial dan budaya yang memengaruhi. Observasi dan wawancara dilakukan untuk memperoleh data yang lebih konkret melalui interaksi langsung antara peneliti dan pihak-pihak terkait proses penelitian, baik dari Badan Pertanahan Nasional atau sering dikenal dengan sebutan BPN, Pejabat yang bertanggung jawab untuk proses pembuatan sertifikat yaitu PPAT, Pemerintah Desa, dan masyarakat yang ada di lingkungan tersebut.

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang melibatkan tahapan pemeriksaan, pengorganisasian, dan penafsiran data secara terstruktur berdasarkan hasil wawancara, observasi, serta berbagai referensi pendukung. Pendekatan ini bersifat induktif, yakni analisis yang didasarkan pada data lapangan untuk menggambarkan realitas sosial dan memahami dinamika yang terjadi.²⁶ Proses penelitian meliputi pengintegrasian data primer dan sekunder, diikuti dengan analisis, verifikasi, dan pengelompokan ke dalam kategori tertentu guna menghasilkan data yang valid, relevan, dan bermakna sebagai dasar penafsiran temuan serta pemahaman

²⁶ Sugiyono, 2023, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabetia, Bandung, hlm. 318.

mendalam terhadap permasalahan yang akan diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Agar penyusunan skripsi ini berjalan secara teratur, terarah, serta mudah dipahami oleh pembaca, penulis menetapkan sistematika penulisan yang disusun secara logis dan sistematis. Sistematika ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai alur pembahasan, sehingga setiap bagian dalam skripsi memiliki keterkaitan yang runtut dan mendukung pencapaian tujuan penelitian. Adapun sistematika penulisan skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan pengantar untuk menuju ke bab berikutnya. Bab ini berisi latar belakang yang mencakup aspek filosofis, yuridis dan sosiologis dalam penulisan karya ilmiah ini serta *research gap* yang menjelaskan pelaksanaan penelitian ini, selain itu terdapat rumusan masalah yang akan dibahas, serta tujuan dan manfaat dari karya ilmiah ini, terminologi dari judul yang diangkat, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan untuk tahapan selanjutnya.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini peneliti akan menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang pertanahan yang mencakup terkait hukum tanah, hak penguasaan atas tanah,

pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, tinjauan umum tentang sertifikat tanah yang mencakup mengenai pengertian sertifikat tanah, peran dan fungsi sertifikat tanah, tinjauan umum tentang jual beli tanah yang mencakup pengertian jual beli tanah, syarat sahnya jual beli tanah dan tinjauan umum tentang jual beli tanah tanpa sertifikat tanah dalam perspektif islam yang diterapkan untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian ini.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas dan dijelaskan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis mengenai Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak dan Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak dan Solusinya. Dalam bagian ini penulis akan memberikan pembahasan yang paling baik dan akurat untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah yang penulis ambil.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab terakhir, penulis akan menjelaskan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang sudah penulis lakukan serta memberikan saran-saran dan pemikiran penulis yang berkaitan dengan ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan

1. Hukum Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah didefinisikan sebagai lapisan paling luar yang menutupi permukaan bumi. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, peraturan hukum menetapkan bahwa terdapat berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut sebagai tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum, berdasarkan hak penguasaan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah dimaknai sebagai bagian dari permukaan bumi yang dapat menjadi objek kepemilikan bagi individu maupun badan hukum. Menurut Boedi Harsono, sistem hukum pertanahan Indonesia menganut asas *accessie*, atau yang dikenal dengan asas perlekatan, yaitu prinsip yang menegaskan bahwa tanah beserta elemen yang ada di atasnya, seperti bangunan dan tanaman, dipandang sebagai satu kesatuan yang utuh. Dengan demikian, kepemilikan atas tanah secara hukum juga mencakup hak atas bangunan dan tanaman di atasnya, kecuali apabila ada perjanjian khusus yang disepakati oleh

pihak-pihak terkait.²⁷

Selain menyediakan tempat berlindung dan pijakan, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi, menjadikannya komponen penting dalam kehidupan manusia. Selain itu tanah juga merupakan potensi negara yang memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan.²⁸

Dalam konteks agraria, hukum tanah mencakup semua peraturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur tentang kepemilikan, penguasaan, dan relasi hukum terkait tanah antara orang perseorangan dengan negara. Seluruh ketentuan tersebut disusun dan dikaji secara sistematis untuk membangun sistem hukum yang terpadu dan berkesinambungan.

Sumber hukum pertanahan yang bersifat tidak tertulis bersumber dari aturan-aturan hukum adat dan keputusan-keputusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah tanah, serta berfungsi sebagai sumber hukum pendukung. Di sisi lain, sumber hukum pertanahan yang tertulis berasal dari UUPA beserta aturan-aturan pelaksanaannya, yang memiliki kedudukan sebagai sumber hukum utama dalam sistem hukum pertanahan nasional.²⁹

Hak atas penguasaan tanah memiliki keterkaitan dengan objek hukum yang secara langsung terikat pada tanah tersebut, dan hak ini

²⁷ Isnaini & Anggreni, *Loc. Cit.*, hlm. 21.

²⁸ Anisa Amalia & Umar Ma'ruf, 2021, The Tenure of Land by Foreigners through Nominee Agreements & Waarmerking by Notaries, *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 3, No. 2, hlm. 707.

²⁹ Fadhil Yazid, 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Undar Press, Medan, hlm. 6.

dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama. Kategori pertama merujuk pada hak penguasaan tanah sebagai entitas hukum, yang belum melibatkan individu atau entitas hukum spesifik mana pun sebagai pemegang atau pemilik hak atas tanah bersangkutan. Sementara itu, kategori kedua mencakup hak penguasaan tanah dalam bentuk relasi hukum yang konkret, yang menandai adanya hubungan langsung antara subjek hukum tertentu, baik itu orang perseorangan maupun badan hukum, dengan objek tanah yang dimilikinya, di mana kepemilikan ini didukung oleh dasar legitimasi hukum yang sah.³⁰

Dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah, terdapat dua asas hukum yang menjadi dasar hubungan antara pemilik hak atas tanah dan tanah sebagai objek hak itu sendiri, yaitu:

1) Asas perlekatan atau asas *accesie*

Pada dasarnya, hak milik atas sebidang tanah mencakup pula kepemilikan terhadap bangunan atau konstruksi yang ada di atasnya, serta tumbuhan yang tumbuh di sana, kecuali apabila telah disepakati perjanjian yang berbeda. Namun, hal ini tidak berlaku jika terdapat perjanjian terpisah dengan pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan atau penanaman tersebut.

Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 571 KUHPerdata, yang mengatur bahwa hak milik atas suatu bidang tanah juga meliputi

³⁰ Sigit Sapto Nugroho, et al., 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Madiun, hlm. 14.

segala benda yang terletak di atas atau di bawah permukaannya.

Dengan demikian, semua objek yang berada di atas tanah tersebut secara otomatis menjadi bagian dari kepemilikan pemilik tanah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 571 KUHPerdata. Sejalan dengan hal ini, Mahadi menjelaskan bahwa prinsip “mengikuti sifat alam” tercantum dalam Pasal 571 KUHPerdata. Prinsip tersebut menyatakan bahwa status hukum suatu tanah menentukan status hukum semua objek yang melekat padanya. Dengan kata lain, tanaman maupun bangunan yang diakui sebagai barang tidak bergerak turut mengikuti kepemilikan tanah tempat mereka berada.

2) Asas pemisahan horizontal

Hak milik atas sebidang tanah tidak selalu terkait dengan kepemilikan struktur bangunan atau vegetasi yang ada di atas permukaannya. Lebih lanjut, kepemilikan terhadap bangunan dan vegetasi di atas tanah tersebut tidak secara otomatis tercakup dalam transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah itu sendiri. Untuk itu, hal tersebut wajib disebutkan dengan jelas dalam dokumen resmi yang menyatakan bahwa transaksi hukum telah terjadi, khususnya jika transaksi tersebut juga mencakup bangunan dan vegetasi diatasnya.

UUPA mengatur hukum pertanahan dengan berlandaskan pada hukum adat, yang menerapkan konsep pemisahan secara horizontal.

Konsep ini berbeda dari KUHPerdata, yang berakar pada prinsip keterikatan. Akibatnya, kepemilikan tanah tidak selalu melibatkan hak atas bangunan atau tanaman yang berada di permukaannya. Dalam hal ini Supriadi menyatakan bahwa “menurut hukum adat, tanah dan segala sesuatu yang melekat padanya dipisahkan berdasarkan konsep pemisahan horizontal. Ada dua jenis objek dalam hukum adat yakni objek tanah dan objek non-tanah. Segala sesuatu yang melekat pada tanah dianggap sebagai objek, dan istilah tanah secara eksklusif merujuk pada tanah itu sendiri, dan segala sesuatu yang melekat pada tanah dianggap sebagai benda, namun ketentuan tersebut tidak berlaku pada benda tanah”. Doktrin yang dikemukakan oleh Ten Haar memberikan dukungan kuat terhadap pandangan ini, dengan menyatakan bahwa pemilik tanah bisa saja berbeda dari pemilik konstruksi dan vegetasi yang berada di atasnya. Hal ini terjadi karena tanah dianggap sebagai objek yang independen, terpisah dari elemen-elemen yang terdapat di permukaannya.³¹

Berdasarkan aturan yang mengatur prinsip tentang keterkaitan hukum antara pemilik hak atas tanah dan tanah yang bersangkutan, penting untuk memahami perbedaan antara hukum tanah menurut KUHPerdata dan hukum adat, yang mana keduanya mengatur mengenai

³¹ Muwahid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN SA Press, Surabaya, hlm. 4 – 6.

ketentuan yang terdapat dalam hukum tanah. Dengan demikian, subjek hukum yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah wajib terlebih dahulu menguasai peraturan-peraturan hukum yang relevan dalam sistem hukum pertanahan yang diberlakukan.

2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Pemahaman mengenai “penguasaan” dapat merujuk pada aspek privat dan publik serta diartikan dalam makna fisik dan yuridis. Dalam konteks hukum, penguasaan didefinisikan sebagai wewenang yang berasal dari hak-hak yang dilindungi secara hukum, yang seringkali memberikan pemegang hak tersebut kemampuan untuk mengendalikan secara fisik tanah yang dimilikinya. Penguasaan tanah dalam aspek privat yaitu penguasaan tanah yang berkaitan secara yuridis dan fisik oleh individu atau badan hukum, dalam hal ini penguasaan tersebut meliputi kepemilikan secara yuridis dan memiliki kewenangan menguasai tanah. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA, negara memiliki hak untuk menguasai tanah atas nama rakyat, yang mencerminkan peranannya sebagai wakil kepentingan umum dalam pengelolaan sumber daya tersebut.

Serangkaian kewenangan yang meliputi tanggung jawab serta pembatasan bagi pemiliknya dalam menjalankan tindakan spesifik yang sehubungan dengan tanah yang mereka kuasai, berkaitan dengan hal

yang diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang, yang berfungsi sebagai tolak ukur utama dalam menentukan hak penguasaan atas tanah.³²

Van Vollenhoven mengemukakan teori *beschikkingsrecht* mengenai hak menguasai tanah, menurutnya hak yang dipegang oleh masyarakat adat dan anggotanya adalah hak menguasai tanah, sehingga mereka tidak mempunyai hak milik. Beragam jenis penguasaan tanah memberi hak kepada pemegang, baik perseorangan maupun badan hukum, untuk mengelola tanah sesuai kewenangan yang dimiliki, selama tidak melanggar ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. Untuk memastikan kepastian hukum, para pemilik hak atas tanah wajib melakukan pendaftaran hak mereka. Sistem pendaftaran tanah yang telah diterapkan di Indonesia sejak tahun 1961 berperan sebagai mekanisme pokok dalam memperkuat kepastian hukum terkait hak-hak atas tanah.³³

Berdasarkan peraturan yang mengatur bidang pertanahan, hak kepemilikan atas tanah secara mendasar diklasifikasikan ke dalam dua kelompok utama. Yang pertama, dalam kapasitasnya sebagai entitas hukum, hak kepemilikan tanah menunjukkan hak yang belum terikat dengan tanah sebagai objeknya, serta memiliki individu atau entitas hukum tertentu sebagai subjeknya. Berikut ini adalah aturan-aturan

³² Fadhil Yazid, *Op Cit*, hlm 34.

³³ Muhammad Andhika & Umar Ma'ruf, 2020, "Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah", *Konferensi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA*, Semarang, hlm. 231.

yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah:

- a. Menetapkan pemilik yang berhak atas jenis penguasaan tertentu.
- b. Menentukan substansi hak, yang mencakup pengaturan mengenai apa saja yang boleh, diwajibkan, maupun dilarang bagi pemegang hak, serta menentukan jangka waktu penguasaan tersebut.
- c. Menyusun aspek-aspek terkait subjek tersebut, siapa yang dapat menjadi pemegang haknya dan ketentuan-ketentuan untuk penguasaanya.
- d. Mengatur ketentuan-ketentuan terkait tanahnya.

Kedua, uraian ini membahas hak penguasaan atas tanah sebagai suatu keterkaitan hukum yang nyata, di mana penguasaan tersebut merujuk pada kontrol yang berkaitan dengan sebidang tanah spesifik sebagai objek serta individu atau entitas hukum tertentu sebagai pihak yang memiliki hak tersebut. Ketentuan mengenai hak penguasaan tanah disusun sebagai berikut:

- a. Mengatur berbagai aspek yang berhubungan dengan pembentukan hubungan hukum yang nyata, yang diberi nama atau istilah tertentu sebagai hak penguasaan atas tanah
- b. Menata aspek-aspek terkait pembebanan beserta hak-hak lainnya
- c. Mengatur segala sesuatu terkait peralihan kepada hak lainnya
- d. Mengelola aspek-aspek terkait hapusnya hak

- e. Menentukan pengaturan terkait mekanisme dan aspek pembuktian yang diperlukan.³⁴

Dalam kerangka hukum pertanahan nasional berdasarkan UUPA, terdapat hierarki hak penguasaan atas tanah yang diatur secara jelas. Pada tingkat paling atas adalah hak bangsa Indonesia atas tanah, diikuti oleh hak penguasaan yang diberikan negara atas tanah. Selanjutnya, terdapat hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat, yang menjadi bagian penting dalam sistem penguasaan tanah. Selain itu, hak perseorangan atas tanah juga diakui, mencakup beberapa bentuk, yaitu hak-hak atas tanah, wakaf atas tanah hak milik, hak tanggungan, serta hak milik atas satuan rumah susun, sehingga keseluruhan hierarki ini mencerminkan keteraturan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan UUPA serta regulasi pertanahan di Indonesia, hak atas tanah dibagi ke dalam beberapa tingkat hierarkis sebagai berikut:

- 1) Hak atas tanah yang dimiliki oleh bangsa Indonesia, yang merupakan hak penguasaan tertinggi dan meliputi seluruh tanah di wilayah negara. Hak ini bersifat tetap, merupakan milik bersama seluruh bangsa Indonesia, dan menjadi dasar bagi timbulnya berbagai bentuk hak penguasaan lainnya. Ketentuan mengenai hak ini tercantum dalam

³⁴ Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, UMSU Press, Medan, hlm. 31-32.

Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3) UUPA.

2) Hak penguasaan negara terhadap tanah berasal dari kewenangan yang dimiliki oleh bangsa secara keseluruhan. Dalam kapasitasnya sebagai pelaksana wewenang bangsa, negara beroperasi di bawah naungan hukum publik untuk mengendalikan serta mengurus pemanfaatan, alokasi, ketersediaan, dan perawatan bumi, air, serta ruang angkasa.³⁵ Secara konstitusional, hal ini berpedoman pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sementara dari sisi hukum diatur dalam Pasal 2 UUPA, yang menyatakan bahwa hak penguasaan negara merupakan perwujudan otoritas negara untuk mengelola hubungan hukum antara individu dan tanah di seluruh negeri.³⁶

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, kewenangan pemerintah dalam menguasai tanah meliputi tiga aspek pokok. Aspek pertama melibatkan otoritas untuk mengelola dan mengimplementasikan alokasi, pemanfaatan, penyediaan, serta perawatan tanah. Hal ini mencakup penyusunan rencana strategis mengenai alokasi dan pemanfaatan tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 UUPA yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Selain itu, aspek ini juga menuntut pemegang hak atas tanah untuk merawat dan melindungi kesuburan tanah serta mencegah kerusakannya, sesuai

³⁵ Edo Iranda Novatama & Umar Ma'ruf, 2019, Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In the Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, *Jurnal Akta*, Vol. 6, No. 3, hlm. 605.

³⁶ Anisa Amalia & Umar Ma'ruf, *Loc. Cit.*, hlm. 707.

dengan Pasal 15 UUPA. Lebih lanjut, pemilik tanah diwajibkan untuk mengelola tanahnya secara produktif tanpa melibatkan praktik eksplorasi, seperti yang diatur dalam Pasal 10 UUPA.

Aspek kedua mencakup kewenangan untuk menentukan dan mengelola hubungan hukum yang terjalin antara orang perseorangan dengan tanah. Hal tersebut meliputi pemberian hak atas tanah kepada warga negara Indonesia, baik secara pribadi, kolektif, maupun melalui badan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 16 UUPA. Selain itu, aspek ini juga membatasi jumlah dan luas lahan yang dapat dikuasai oleh setiap individu atau badan hukum, berdasarkan Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA.

Di sisi lain, aspek ketiga ini melibatkan wewenang dalam mengelola relasi hukum di antara para individu serta berbagai tindakan hukum yang terkait dengan tanah. Wewenang tersebut meliputi proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara nasional di seluruh Indonesia, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang dikombinasikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Di samping itu, aspek ini mencakup pengaturan mekanisme perpindahan hak atas tanah serta penyelesaian konflik pertanahan, baik secara perdata maupun melalui tata usaha negara, dengan menekankan pendekatan musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama.

Kewenangan negara atas penguasaan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA dimaksudkan guna mencapai kemakmuran maksimal bagi masyarakat. Hal ini diterapkan dalam lingkup kesejahteraan dan kebebasan di tengah masyarakat, serta di negara hukum Indonesia yang berdiri sebagai entitas yang merdeka, berdaulat, adil, dan sejahtera.

3) Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, dengan ketentuan yang menyebutkan bahwa “dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan di Pasal 1 dan Pasal 2, pelaksanaan hak ulayat serta pelaksanaan hak-hak sejenis oleh masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih berlaku, harus dilakukan sedemikian sehingga selaras dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan pada persatuan bangsa serta tidak boleh menyalahi undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi”. Hak ini memberikan masyarakat hukum adat otoritas dan tanggung jawab atas tanah yang berada dalam lingkungan wilayah mereka.

4) Hak perorangan atas tanah merujuk pada wewenang yang diberikan kepada pemiliknya untuk mengontrol, menggunakan, atau memperoleh manfaat dari sebidang tanah tertentu. Hak-hak pribadi atas tanah dapat dikategorikan ke dalam berbagai jenis, seperti:

- a. Klasifikasi hak-hak yang berhubungan dengan tanah dikategorikan menjadi berbagai macam jenis, seperti hak milik, hak guna usaha,

hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, serta hak sewa tanah pertanian.

- b. Wakaf pada tanah hak milik diatur berdasarkan Pasal 49 ayat (3) UUPA, yang menyatakan bahwa “perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah”. Peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang perwakafan tanah milik, yang kemudian diperdalam oleh Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 mengenai implementasi undang-undang wakaf. Pemilik tanah hak milik dapat mewakafkan tanahnya dengan cara mengalihkan tanah tersebut dari kepemilikan pribadi menjadi suatu entitas abadi, yang dimanfaatkan untuk tujuan ibadah atau kepentingan masyarakat berdasarkan ajaran Islam.
- c. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya bentuk jaminan yang diakui dalam konteks hukum pertanahan nasional. Berdasarkan definisi di Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang diberlakukan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melelang tanah yang dijadikan agunan guna melunasi utang tertentu apabila peminjam gagal memenuhi komitmennya, serta

mengutamakan pembayaran dari hasil penjualan tersebut dibandingkan dengan kreditur lain.

- d. Pengaturan mengenai satuan rumah susun secara implisit dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyebut hak atas tanah yang dimiliki secara bersama oleh sekelompok orang. Perkembangan ini berlanjut melalui perubahan peraturan, yang menghasilkan ketentuan spesifik tentang rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang kemudian direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.³⁷

Di Indonesia, penguasaan tanah dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu langsung dan tidak langsung, dengan negara memegang hak penguasaan tertinggi sebagai wakil rakyat, meskipun hak ini tidak sama dengan kepemilikan penuh. Negara bertugas mengelola, mengatur, dan mengawasi penggunaan tanah agar selaras dengan kepentingan umum dan mendukung kesejahteraan masyarakat. Di sisi lain, individu maupun badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan perundang-undangan, selama penguasaan tersebut tetap berada dalam kerangka hukum dan tidak merugikan kepentingan publik. Sistem ini menciptakan keseimbangan antara peran negara sebagai pengelola utama dan hak-hak subjek hukum lainnya, sekaligus memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kesempatan yang adil bagi

³⁷ Sigit Sapto Nugroho, et al., *Op Cit.*, hlm. 53-59.

masyarakat dalam memanfaatkan tanah secara berkelanjutan. ³⁸

3. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah

Pemerintah memiliki kewajiban nasional untuk melaksanakan pendaftaran tanah di masyarakat, dengan tujuan memberikan pelayanan publik sekaligus memastikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Kegiatan registrasi tanah ini mencakup serangkaian prosedur yang dikelola secara sistematis oleh badan pertanahan nasional, dengan fokus pada pencatatan resmi berbagai lahan serta penguatan jaminan hukum terhadapnya. Agar memiliki kekuatan hukum, proses ini wajib mendapatkan persetujuan dari petugas pendaftaran yang berwenang, mengingat outputnya nanti akan berperan sebagai bukti resmi.³⁹

Dalam rangka menjamin keamanan dan kepastian hukum bagi masyarakat di bidang pertanahan, proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan secara wajib di setiap daerah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, berdasarkan aturan yang dijabarkan dalam undang-undang dan peraturan pelaksanaannya.⁴⁰

Di Indonesia, Pasal 19 UUPA mengatur pendaftaran tanah, yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan ini berlaku selama 27 tahun hingga akhirnya digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mulai berlaku secara

³⁸ Hadi Arnowo, 2022, *Penguasaan dan Pemilikan Tanah Negara*, Puslitbang ATR, Bogor, hlm. 3.

³⁹ Boedi Harsono, *Op Cit.*, hlm. 72.

⁴⁰ Edo Iranda Novatama & Umar Ma'ruf, *Op Cit.*, hlm. 606.

resmi pada tanggal 8 Oktober 1997. Implementasi dari kedua peraturan tersebut menunjukkan penerapan sistem *rechts kadastral*, dengan penekanan utama pada penyediaan perlindungan serta kepastian hukum untuk pemilik hak atas tanah.

Menurut Van Huls, *kadaster* adalah sistem untuk mencatat kepemilikan tanah yang dikelola melalui daftar dan peta yang dihasilkan dari kegiatan pengukuran tanah menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah mencakup rangkaian kegiatan yang diselenggarakan secara berkesinambungan dan sistematis oleh pemerintah atau negara. Kegiatan tersebut mencakup pengumpulan data tanah di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan pendistribusian informasi kepada masyarakat, dengan maksud menjamin kepastian hukum pertanahan melalui penerbitan serta pemeliharaan bukti-bukti yang ada.

Dalam pengertian luas, pendaftaran tanah bisa dipahami sebagai prosedur yang mencakup pengumpulan data fisik dan yuridis, pengaturan informasi tentang berbagai bidang tanah, serta penerbitan sertifikat hak kepemilikan. Pada praktiknya, cakupan aktivitas ini melibatkan pengukuran, pemetaan, pencatatan lahan, proses pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah, serta produksi dokumen resmi yang berfungsi sebagai instrumen pembuktian yang sah secara hukum.⁴¹

⁴¹ Isnaini & Anggreni. *Op Cit.*, hlm. 47.

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah mengikuti prinsip-prinsip yang bersifat sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan transparan, yang penjelasannya dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Penerapan prinsip kesederhanaan dimaksudkan agar pihak-pihak terkait, terutama mereka yang memiliki hak atas tanah, dapat mengerti dengan jelas aturan dasar serta tahapan proses yang harus dijalankan.
- 2) Penerapan prinsip keamanan dimaksudkan untuk menjaga agar setiap langkah dilakukan dengan teliti dan hati-hati, sehingga kepastian hukum yang dihasilkan mencerminkan maksud dan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Penerapan prinsip keterjangkauan dimaksudkan untuk menjamin aksesibilitas layanan bagi seluruh pihak, terutama masyarakat yang secara ekonomi kurang beruntung. Oleh sebab itu, seluruh fasilitas yang mendukung pendaftaran tanah harus dapat dimanfaatkan oleh siapa pun yang membutuhkan layanan ini.
- 4) Penerapan prinsip kemutakhiran menekankan pentingnya akurasi dan keseimbangan dalam pengelolaan data. Informasi yang tercatat harus sesuai dengan keadaan di lapangan, setiap perubahan harus segera direkam, dan segala modifikasi yang terjadi di masa depan perlu dicatat serta didaftarkan.⁴²

⁴² Sigit Sapto Nugroho, et al., *Op Cit.*, hlm. 122-123.

The torrens system yang diperkenalkan oleh Robert Richard Torrens menjadi dasar pengembangan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Sistem ini menegaskan asas kepastian dan perlindungan hak atau *security of title*, di mana kebenaran hak atas tanah dapat dibuktikan melalui catatan resmi mengenai rangkaian peralihannya, serta memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang memperoleh hak secara sah. Selain itu, sistem ini berfungsi untuk menghilangkan keterlambatan serta beban biaya berlebih dalam proses peralihan hak, karena tidak diperlukan pemeriksaan menyeluruh dari awal setiap kali hak berpindah tangan. Prinsip lainnya adalah penyederhanaan struktur dasar hak dan prosedur administrasi pertanahan, yang menjadikan proses pendaftaran lebih praktis dan efisien. Dengan demikian, sistem ini menjamin ketepatan dan keabsahan data pertanahan sebagai dasar kepastian hukum.

Di Indonesia, pelaksanaan pendaftaran tanah mengikuti sistem pendaftaran hak, berbeda dengan sistem pendaftaran akta, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Buku tanah berperan sebagai dokumen utama yang merekam data fisik dan yuridis yang telah dikumpulkan dan disampaikan, sementara sertifikat berfungsi sebagai bukti resmi bagi hak-hak yang telah tercatat.⁴³

Pendaftaran hak atas tanah merupakan langkah krusial untuk memastikan kepastian hukum. Tujuan utamanya adalah menyediakan

⁴³ Adrian Sutedi, *Op Cit.*, hlm. 118 – 119.

jaminan hukum, baik bagi pemegang hak tanah maupun bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Pelaksanaan pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan, dengan peran aktif PPAT yang beroperasi di tingkat kabupaten atau kota.⁴⁴

Pendaftaran tanah, atau yang dikenal sebagai *land registration*, memberikan gambaran bahwa fokus utamanya adalah pada tanah itu sendiri, namun kenyataannya proses ini tidak hanya mencatat tanah, tetapi juga mencatat hak-hak yang terkait dengannya, yang menentukan status hukumnya serta beban-beban potensial yang melekat pada hak tersebut. Berbeda dengan sistem pendaftaran akta atau *registration of deeds*, di mana yang dicatat bukanlah haknya, melainkan dokumen-dokumen yang menunjukkan pembentukan hak tersebut dan tindakan hukum yang terkait dengannya.

Kegiatan pendaftaran tanah melibatkan pendaftaran awal tanah serta perawatan data pendaftaran yang sudah ada. Pendaftaran awal tanah, atau *initial registration*, mencakup tiga elemen utama, yaitu pada aspek fisik, aspek hukum, dan penerbitan dokumen sebagai bukti kepemilikan.

Tahapan yang diterapkan dalam pendaftaran awal ini yang mencakup pengumpulan dan verifikasi akurasi data fisik serta yuridis untuk satu atau beberapa objek tanah guna keperluan pendaftarannya, dikenal dengan istilah kegiatan *ajudikasi*. Pada intinya, pendaftaran awal tanah

⁴⁴ Dina Jessica & Ana Silviana, 2023, Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol. 39, No. 1, hlm 35.

adalah proses pencatatan sebidang tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya, sesuai dengan ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku. Aktivitas ini diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis mengacu pada pelaksanaan pendaftaran awal bagi seluruh objek tanah yang belum terdaftar di wilayah desa atau kelurahan tertentu, yang dilakukan secara serentak. Sebaliknya, pendaftaran sporadik dilakukan di wilayah tertentu atau sebagian dari desa atau kelurahan, baik oleh individu maupun kelompok, berdasarkan permintaan dari pemilik atau penerima hak tanah.

Ini penting karena data yang tersimpan, baik yang bersifat fisik maupun yuridis, harus disesuaikan dengan segala perubahan yang muncul di masa mendatang, sehingga data tersebut selalu mencerminkan kondisi yang sebenarnya.

Perubahan pada data fisik terjadi ketika luas tanah mengalami modifikasi, seperti dalam kasus pemisahan atau pembagian bidang tanah menjadi unit-unit baru, atau penggabungan beberapa bidang yang berdekatan menjadi satu persil tunggal, dan perubahan ini disertai dengan pencatatan pada peta pendaftaran serta pembuatan surat atau dokumen pengukuran yang diperbarui. Adapun perubahan data yuridis berkaitan dengan hak itu sendiri, misalnya ketika masa berlaku hak berakhir, hak dicabut, atau ada beban tambahan pada hak tersebut.

Selain itu, perubahan juga bisa menyangkut pemegang hak, seperti dalam kejadian hukum seperti pewarisan atau tindakan hukum yang melibatkan transfer hak atau perubahan nama.⁴⁵

Sistem pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memastikan kepastian hukum disebut *rechts cadaster* atau *legal cadaster*. Melalui proses ini, kepastian hukum dicapai dengan menegaskan status hak yang tercatat, identitas pemilik hak, dan objek hak yang bersangkutan. Sertifikat yang diterbitkan berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan hak tanah tersebut.⁴⁶

Sebagai tindak lanjut dari pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, peralihan hak atas tanah menjadi bagian penting dari pemeliharaan data pendaftaran. UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 menegaskan bahwa setiap perpindahan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan perusahaan, atau tindakan hukum lainnya, kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dilengkapi akta autentik yang dibuat oleh PPAT berwenang.

Peralihan hak atas tanah merujuk pada hak yang memberikan kesempatan kepada pemiliknya untuk menggunakan atau mendapatkan manfaat dari tanah tersebut. Pada umumnya, proses ini melibatkan transfer hak dari pemilik sebelumnya ke pemilik baru melalui dua cara

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op Cit.*, hlm. 74-79.

⁴⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, hlm. 2.

utama, yakni mekanisme beralih dan dialihkan.

Beralihnya hak atas tanah mengindikasikan perpindahan hak tidak melalui tindakan hukum dari pemiliknya, seperti yang terjadi melalui peristiwa hukum seperti warisan, sedangkan dialihkannya hak atas tanah menunjukkan perpindahan hak melalui tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, yang biasanya terjadi dalam transaksi seperti jual beli.⁴⁷

Menurut Boedi Harsono, proses perpindahan hak atas tanah melibatkan transfer hak dari pemilik sebelumnya kepada pihak yang baru, yang bisa terjadi melalui langkah-langkah hukum atau kejadian hukum. Aturan terkait hal ini tercantum dalam berbagai pasal UUPA serta peraturan turunannya. Secara spesifik, hak milik dapat dialihkan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA, sedangkan hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (3), dan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (3). Untuk hak pakai atas tanah negara, Pasal 43 UUPA menetapkan bahwa peralihan hanya diperbolehkan dengan persetujuan pejabat yang berwenang, sementara hak pakai atas tanah milik pribadi dapat dipindahkan apabila perjanjian memungkinkan. Prosedur lebih rinci mengenai perpindahan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 dan 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁴⁷ Dian Ekawati. et al., 2021, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Abdi Masyarakat*, Vol. 2, No. 1, hlm. 90.

Tanah.⁴⁸

Dari segi hukum, perpindahan hak atas tanah hanya bisa dilaksanakan apabila disertai akta jual beli yang disusun oleh PPAT, namun pada praktiknya, banyak masyarakat yang masih menjalankan perpindahan hak tersebut melalui kesepakatan tertulis di bawah tangan. Keadaan tersebut sangat rentan menjadi pemicu sengketa pertanahan dalam masyarakat di masa mendatang akibat ketidakpastian, ketidakabsahan hukumnya, dan ketidakjelasan mengenai siapa pemegang hak yang sah, disebabkan oleh kurangnya dokumen kepemilikan dan tidak ketidakakuntabelitasan administrasi pertanahan, serta menciptakan kendala untuk melakukan perbuatan hukum lainnya.

Kepastian hukum terhadap sebidang tanah tidak hanya menawarkan perlindungan hukum untuk pemiliknya, tetapi juga memberikan manfaat ekonomi. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah menetapkan langkah-langkah untuk mencapai kepastian hukum dalam proses perpindahan hak atas tanah melalui hibah, pewarisan, atau transaksi jual beli, yang didasarkan pada akta resmi yang disiapkan oleh pejabat terkait.

Mempertimbangkan signifikansi proses pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa tujuan utamanya adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak, yang dibuktikan melalui sertifikat tanah. Selain itu, pendaftaran

⁴⁸ Muwahid, *Op Cit.*, hlm. 112.

tanah juga bertujuan untuk menjaga keteraturan administrasi pertanahan serta mengumpulkan data mengenai pembebanan, perpindahan, dan penghapusan hak.⁴⁹

Salah satu instrumen yang diatur dalam undang-undang pertanahan nasional terkait pendaftaran tanah adalah peralihan hak atas tanah. Proses perpindahan ini dapat dicatat di kantor pertanahan dengan melampirkan akta autentik yang disusun oleh PPAT. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT berperan sebagai pejabat yang membuat akta untuk tujuan pemindahan hak, pemberian hak baru, atau pembebanan hak atas tanah.⁵⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat merupakan dokumen yang sengaja disusun untuk menjadi bukti atas suatu peristiwa.⁵¹ Menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat berfungsi sebagai dokumen resmi untuk menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah. Penjelasan ini konsisten dengan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, yang menegaskan peran sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun, serta hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah.

⁴⁹ Deity Yuningsih, 2024, Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Halu Oleo Law Review*, Vol. 8, No. 1, hlm. 67.

⁵⁰ Bha’iq Roza Rakhmatullah, 2022, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Nasya Expanding Management, Pekalongan, hlm. 3.

⁵¹ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 197.

Sertifikat tanah mencantumkan informasi yang dibagi menjadi dua jenis data utama, yaitu data fisik dan data yuridis. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, data fisik meliputi rincian lokasi, batas-batas, serta ukuran luas dari tanah atau unit rumah susun yang didaftarkan, ditambah dengan deskripsi bangunan atau bagian bangunan yang terletak di atasnya. Sebaliknya, sesuai dengan Pasal 1 ayat (7) dari peraturan yang sama, data yuridis menyediakan rincian tentang kondisi hukum tanah dan unit rumah susun, termasuk identitas pemegang hak, hak-hak yang dimiliki pihak lain, serta beban-beban yang melekat padanya. Kedua kategori data tersebut diperoleh dari buku tanah, sebuah dokumen resmi yang mencatat data fisik dan yuridis untuk objek-objek pendaftaran tanah yang telah memiliki hak kepemilikan.⁵²

Di Indonesia, sertifikat hak atas tanah berperan sebagai bukti legal kepemilikan tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Keabsahan dokumen ini tergantung pada keselarasan antara informasi hukum dan kondisi fisik yang diuraikan dalam buku tanah serta surat ukur. Fungsi sertifikat menjadi sangat penting karena memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan membantu mencegah perselisihan mengenai tanah. Pemilik tanah yang memiliki sertifikat dapat melaksanakan berbagai tindakan hukum sepanjang

⁵² Urip Santoso, *Op Cit.*, hlm. 260.

tindakan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan, ketertiban umum, maupun norma kesusilaan. Di sisi lain, sertifikat tersebut juga bernilai ekonomi tinggi karena dapat digunakan sebagai jaminan dalam pembebanan hak tanggungan.⁵³

Meskipun demikian, keberadaan berbagai alat bukti alternatif selain sertifikat hak atas tanah, beberapa di antaranya dapat menghasilkan keputusan dengan kekuatan hukum yang tetap *in cracht van gewijsde* dan tidak dapat diganggu gugat, serta untuk menentukan validitas hukum sertifikat hak atas tanah. Dokumen tersebut harus diakui jika proses penerbitannya sesuai dengan aturan hukum, termasuk pemenuhan semua persyaratan dan prosedur yang ditetapkan sesuai ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku.⁵⁴

UUPA adalah landasan hukum utama pengaturan tanah di Indonesia. Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA memang tidak secara eksplisit menggunakan istilah “sertifikat tanah”, melainkan menyebut “surat tanda bukti hak” sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun, dalam praktik, istilah ini diterjemahkan sebagai sertifikat tanah, yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional atau instansi terkait. Pemahaman tersebut sesuai dengan format fisik sertifikat tanah, yang ditempatkan di dalam sampul map bermotif burung garuda. Sampul ini

⁵³ Nuryanto & Umar Ma'ruf, 2020, Dynamics of the Community in the Implementation of Complete Systematic Land Registration Program in the Land Office of Blora Regency, *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 3, No. 1, hlm. 164.

⁵⁴ Muhammad Rizki Syafaat, 2022, *Sertifikat Tanah Adalah Bukti Kepemilikan Hak Tertua dan Terpenuhi*, Eureka Media Aksara, Purblingga, hlm. 121.

dirangkai secara permanen bersama dokumen pendukung, seperti surat ukur yang mencatat pengukuran tanah atau gambar situasi yang menggambarkan letak tanah secara detail.

Dalam bahasa Belanda, *certificaat* merujuk pada dokumen atau surat keterangan yang membuktikan kebenaran, dan istilah ini kemudian diadopsi ke dalam bahasa Indonesia menjadi sertifikat. Menurut pendapat Ali Achmad Chomzah, sertifikat tanah merupakan hasil dari proses pengukuran tanah yang dilakukan secara bertahap di setiap desa, sehingga ini menjadi bukti yang kuat, baik untuk subjek maupun objek tanah yang dimiliki.⁵⁵

Pengunaan kata sertifikat dalam sertifikat tanah menggunakan ejaan “sertipikat” dan bukan “sertifikat” disebabkan oleh alasan historis, legal dan spesifik dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia. Kata “sertipikat” tidak mengikuti kaidah bahasa Indonesia baku, tetapi istilah ini secara resmi digunakan oleh badan pertanahan nasional untuk menyebut dokumen tanda bukti kepemilikan tanah, dengan pengaturan yang secara khusus ditetapkan oleh undang-undang.

Seiring dengan pemberlakuan UUPA, istilah “sertifikat” mulai digunakan, dan diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam konteks hukum pertanahan, istilah ini dipakai untuk membedakan sertifikat tanah dari sertifikat yang tidak memiliki fungsi

⁵⁵ Shinta Novi & Rusdianto Sesung, 2021, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1, hlm. 80.

hukum khusus, karena telah dicetak dan dipakai dalam jutaan dokumen resmi, istilah “sertipikat” tetap tidak diubah kembali ke “sertifikat” meskipun salah secara tata bahasa. Perubahan dan perbaikan dipandang memerlukan waktu dan biaya yang besar serta mengharuskan dokumen ditarik dan diolah ulang, sehingga masih diterapkan hingga saat ini oleh badan pertahanan nasional.

Istilah “sertipikat” digunakan dalam dokumen tanah agar lebih spesifik dan sesuai peraturan hukum yang berlaku di bidang pertahanan di Indonesia meskipun secara bahasa merupakan bentuk tidak baku, dan perubahan istilah tersebut tidak dilakukan untuk mempertahankan legalitas serta kelancaran proses administrasi pendaftaran tanah. Dan secara nasional, istilah “sertipikat” hanya diterapkan dalam “sertipikat hak atas tanah” yang sebenarnya tidak secara general digunakan untuk mengidentifikasi sertifikat lainnya.⁵⁶

2. Peran dan Fungsi Sertifikat Tanah

Sertifikasi tanah serta pengalihan nama kepemilikan kepada pemegang hak yang sah merupakan upaya penting untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat, sekaligus mencegah timbulnya sengketa atau permasalahan hukum di masa mendatang. Proses pensertifikatan memungkinkan pengaturan hubungan hukum yang jelas antara pemegang hak sebagai subjek dan bidang tanah sebagai objek,

⁵⁶ Ulfia Pamujiningsih, “Pengunaan Kata Sertifikat dalam Sertifikat Hak Atas Tanah”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/penggunaan-kata-sertifikat-dalam-sertifikat-hak-atastanah-lt68544b1a2e40c/> diakses tanggal 20 Juni 2025.

dengan landasan hukum yang kokoh, sehingga menciptakan kepastian serta ketertiban dalam pengelolaan administrasi pertanahan.

Sebagai alat bukti hak yang bersifat permanen, sertifikat tanah harus memenuhi sejumlah unsur secara bersamaan. Unsur-unsur ini mencakup penerbitan resmi yang ditujukan atas nama individu atau badan hukum yang sah, perolehan tanah yang dilakukan dengan iktikad baik, penguasaan dan pemanfaatan nyata oleh pemegangnya, serta tidak adanya keberatan tertulis dari pihak lain dalam jangka waktu lima tahun sejak penerbitan sertifikat, baik melalui kantor pertanahan kabupaten atau kota maupun melalui gugatan di pengadilan terkait penguasaan lahan atau proses penerbitannya.⁵⁷

Dalam konteks pembuktian hak, sertifikat tanah memiliki dua karakteristik utama. Pertama, ia berperan sebagai bukti hak dengan kekuatan pembuktian yang kuat, yang tidak hanya berlaku terhadap pihak eksternal tetapi juga memberikan perlindungan bagi pemilik dan pewarisan agar tidak menghadapi kesulitan dalam membuktikan hak atas tanah di masa depan. Oleh sebab itu, keaslian sertifikat harus dijaga dan dilindungi dari kerusakan atau hilang. Kedua, sertifikat bersifat mutlak sebagai bukti hak, yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya, memungkinkan mereka dengan mudah menunjukkan bahwa pihak yang namanya tecantum merupakan pemilik

⁵⁷ Yulies Tiana Masriani, 2022, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 2, hlm. 544

sah tanah tersebut.⁵⁸

Proses pendaftaran tanah mencapai tahap terakhirnya melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah. Pada masa sebelumnya, langkah ini mencakup pengumpulan salinan buku tanah dan surat ukur yang ditempatkan dalam sampul khusus, kemudian disampaikan secara langsung kepada pemohon. Akan tetapi, dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023, format sertifikat tersebut bertransformasi menjadi dokumen elektronik. Peraturan ini menegaskan bahwa meskipun format berubah, kedudukan hukum dan fungsi sertifikat tetap sama seperti sebelumnya. Sertifikat tanah, yang berfungsi sebagai bukti sah atas hak kepemilikan, memegang peranan penting dalam proses pendaftaran tanah dan menjalankan berbagai fungsi, di antaranya:

1) Fungsi yuridis

Sertifikat berfungsi sebagai dokumen yang dapat dimanfaatkan oleh pemegangnya untuk membuktikan haknya, serta bertindak sebagai alat bukti yang diakui secara hukum dan memiliki kekuatan untuk menunjukkan kepemilikan atas tanah tersebut.

2) Fungsi dari sudut psikologis

Sertifikat tanah memberikan jaminan ketenangan, keamanan,

⁵⁸ Ni Wayan Pipit & I Nengah Suharta, 2021, Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Harial Regional*, Vol. 4, No. 3, hlm. 3-4.

dan kenyamanan yang ditujukan kepada pemegang hak yang identitasnya terdaftar dalam sertifikat tanah dan telah dicatat dalam administrasi buku tanah nasional.

3) Fungsi secara ekonomis

Sertifikat hak itu bisa dipakai sebagai jaminan di bank untuk memenuhi kebutuhan dari pemegang hak yang bersangkutan.⁵⁹

Sertifikat tanah memainkan fungsi penting dalam pengelolaan administrasi pertanahan, sebab ia menawarkan jaminan dan pelindungan kepada pemiliknya. Dokumen ini turut menjaga hak pemilik dari perselisihan serta tuntutan eksternal, sekaligus memudahkan transfer hak atas tanah melalui prosedur resmi dan bisa dijadikan agunan saat mengajukan pinjaman ke bank atau institusi finansial. Selain itu, sertifikat tanah berkontribusi dalam pengaturan administrasi pertanahan dan mendukung pemerintah dalam pengelolaan tanah yang akurat dan transparan, sehingga memperkuat sistem pertanahan yang modern dan terpercaya.⁶⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli merujuk pada perjanjian yang melibatkan kesepakatan antara dua pihak, di mana salah satu pihak wajib menyerahkan suatu

⁵⁹ Arief Rahman, et al., 2025, Eksistensi dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 10, No. 1, hlm. 240.

⁶⁰ Muhammad Athrur Haikal. et al., 2024, Peran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Keadilan Akses Tanah Bagi Masyarakat Jember, *Journal of Indonesian Social Society*, Vol. 02, No. 03, hlm. 129.

barang kepada pihak lainnya, yang pada gilirannya berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan bersama. Aturan hukum yang mengatur transaksi semacam ini tercantum dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata. Dalam bahasa belanda, istilah untuk jual beli adalah *koop en verkop* yang artinya jual beli merupakan suatu tindakan yang saling menguntungkan kedua belah pihak.⁶¹

Barang yang dijadikan objek dalam kontrak jual beli wajib dideskripsikan secara rinci, minimal mencakup bentuk dan jumlahnya pada saat penyerahan dari penjual ke pembeli. Khusus untuk perjanjian jual beli yang melibatkan tanah sebagai objek, ketentuannya diatur oleh UUPA, yang mengatur transaksi terkait jual beli hak milik atas tanah. Di dalam undang-undang tersebut, tidak ada pasal yang secara langsung membahas transaksi jual beli tanah, melainkan menggunakan kata “pengalihan”. Dari perspektif hukum, pengalihan adalah proses transfer hak kepemilikan dan/atau penguasaan atas sebidang tanah dari satu individu atau entitas ke individu atau entitas lainnya. Proses ini bisa terwujud melalui berbagai tindakan yuridis, termasuk transaksi jual beli, pertukaran barang, hibah, penetapan melalui wasiat, pemberian hadiah, pewarisan, perjanjian tertulis, atau metode lainnya yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.⁶² Sehingga istilah “pengalihan” menjadi

⁶¹ Subekti, *Op Cit.*, hlm.2.

⁶² Rifzki Dhian & Kholis Roisah, 2020, Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Merek Terdaftar Berdasarkan Akta Hibah Wasiat, *Notarius*, Vol. 11, No. 1, hlm. 134.

istilah umum yang merujuk pada perpindahan hak atas tanah, biasanya melalui transaksi jual beli

Berdasarkan ketentuan hukum tanah nasional, proses jual beli tanah melibatkan pengalihan hak kepemilikan secara permanen. Dalam konteks hukum adat, transaksi ini dikenal dengan istilah “jual beli lepas”, yang dilakukan secara transparan dan langsung, sehingga segera setelah kesepakatan tercapai, keterkaitan pemilik sebelumnya dengan tanah tersebut berakhir untuk selama-lamanya. Meski demikian, Imam Sudiyat menyatakan bahwa meskipun transaksi tersebut telah transparan dan langsung, tetap diperlukan langkah tambahan berupa semacam *levering* atau proses penyerahan.⁶³

Di bawah ketentuan hukum tanah nasional, transaksi jual beli melibatkan perpindahan kendali atas tanah baik dari segi hukum maupun secara nyata pada waktu yang sama. Meskipun begitu, dalam sejumlah kondisi tertentu, perpindahan hak tersebut terbatas pada aspek yuridis saja, sedangkan penguasaan fisik lahan masih tetap di tangan pihak lain. Akibatnya, proses penyerahan secara fisik akan dilaksanakan pada tahap berikutnya.

Proses pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual yang lazim disebut sebagai pembayaran tunai, dapat terjadi dalam dua bentuk. Pertama, pembayaran dilakukan secara penuh pada saat transaksi

⁶³ Erwin Owan Hermansyah Soetoto, et al., 2021, *Buku Ajar Hukum Adat*, Madza Media, Malang, hlm. 128.

jual beli berlangsung. Kedua, pembayaran hanya dilakukan sebagian karena terdapat kondisi tertentu, pihak ketiga masih menguasai tanah yang menjadi objek transaksi, sehingga pembeli belum menerima penyerahan fisik atas tanah tersebut.

Kendati demikian, proses peralihan melalui jual beli bisa dinilai telah selesai jika telah memenuhi penyerahan secara yuridis dan sebagian pembayaran telah dilakukan, dengan pengertian bahwa penyerahan tanah secara fisik dan pelunasan sisa harga dapat dilakukan kemudian, dan sisa pembayaran yang belum diselesaikan oleh pihak pembeli menciptakan perjanjian baru berupa hutang piutang, karena secara hukum peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dianggap telah berakhir, maka bagian pembayaran yang belum diselesaikan tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah.⁶⁴

Indonesia memiliki prinsip-prinsip fundamental yang menjadi petunjuk dan dasar ideologi negara, salah satunya tercantum dalam sila pertama Pancasila yang berbunyi “Ketuhanan yang Maha Esa” yang mana dalam penerapan hukum di Indonesia berlandaskan pada Tuhan, salah satunya adalah penerapan hukum dalam perspektif islam. Transaksi jual beli menurut Imam Syafi’i adalah pertukaran suatu barang dengan barang lainnya, yang dilaksanakan dengan ijab dan qabul sesuai cara yang diizinkan oleh syari’at.⁶⁵ Dan dalam Al-Qur’an telah diuraikan

⁶⁴ Don Arfan, 2020, “Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah”, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta, hlm.28.

⁶⁵ Ruslan Fariadi, “Jual Beli Dalam Islam”, <https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/> diakses tanggal 20 Agustus 2020.

tentang konsepsi jual beli dalam perspektif islam, yang tertulis dalam Q.S Al-Baqaroh, ayat 275, Allah SWT berfirman sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبْوَا لَا يَقُولُونَ إِلَّا كَمَا يَقُولُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَنُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبْوَا وَاحْلَالَ اللَّهِ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبْوَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةً مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَلِدُونَ

Yang artinya: “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhan (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”. ⁶⁶

Berdasarkan aturan yang tercantum di Pasal 5 UUPA, sistem hukum pertanahan di Indonesia bersandar pada hukum adat. Akibatnya, setiap transaksi jual beli atas tanah nasional harus mengikuti prosedur yang selaras dengan norma-norma hukum adat. Dalam konteks transaksi jual beli tanah yang mengacu pada hukum adat, yang merupakan perpindahan

⁶⁶ Q.S Al-Baqarah ayat 275.

hak kepemilikan, terdapat dua prinsip utama yang harus dipenuhi, yaitu:

1) Tunai

Prinsip ini menunjukkan bahwa transfer hak dan pembayaran nilai tanah terjadi secara simultan. Lebih lanjut, prinsip tersebut menegaskan bahwa pembayaran wajib diselesaikan secara lengkap berdasarkan nilai yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli. Namun, istilah “tunai” tidak selalu menyiratkan bahwa pembayaran dan penyelesaian harga tanah harus dilakukan seketika, melainkan bisa melalui cara cicilan asalkan pembayaran sesuai dengan jumlah yang telah disetujui, sehingga prinsip tunai tetap terlaksana.

2) Terang

Prinsip tersebut menyatakan bahwa proses jual beli tanah harus dilaksanakan secara terbuka kepada publik dan tidak boleh dilakukan secara sembunyi-sembunyi, pemenuhan prinsip ini tercapai ketika transaksi tersebut dilakukan di hadapan PPAT. Mulai dari pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang kemudian direvisi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah, seluruh proses transaksi pembelian dan penjualan tanah secara hukum diwajibkan untuk berlangsung di depan PPAT. Tujuan utama dari hal ini adalah memastikan akurasi kondisi tanah, kejelasan identitas pemegang hak, serta legitimasi

proses pembelian dan penjualan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, sambil menegakkan prinsip keterbukaan. Agar validitas prinsip keterbukaan dalam transaksi jual beli dapat dijaga dengan baik, partisipasi perwakilan dari masyarakat setempat diperlukan sebagai wujud transparansi. Secara khusus, pada kegiatan jual beli tanah yang berlangsung di depan PPAT, minimal harus ada dua orang saksi, yakni kepala desa serta satu individu tambahan yang berasal dari masyarakat desa di mana tanah tersebut terletak.

Akta jual beli tanah, yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak penjual serta pembeli di hadapan PPAT, mencerminkan prinsip tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan. Dokumen ini menegaskan bahwa hak kepemilikan tanah telah berpindah dari penjual ke pembeli, disertai pembayaran yang selaras dengan nilai tanah yang disepakati bersama.⁶⁷

Secara mendasar, transaksi jual beli tanah bisa dilakukan tanpa harus dicatat dalam bentuk akta atau dilakukan di hadapan PPAT, sebagaimana perjanjian jual beli pada umumnya. Namun, konsekuensi bagi pembeli yang tidak menggunakan akta PPAT adalah kesulitan dalam mendaftarkan hak atas tanah yang diperoleh. Peraturan pendaftaran tanah secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran perpindahan hak hanya sah jika disertai akta dari PPAT.

PPAT memiliki tanggung jawab dan kewenangan untuk menyusun

⁶⁷ Ernanti Arisandi, “Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-BeliTanah.html> diakses pada tanggal 27 Mei 2022 pukul. 12.29.

akta autentik yang mencakup segala jenis akta, perjanjian, serta ketentuan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan agar dicatat dalam bentuk akta autentik. Di samping itu, PPAT memastikan ketepatan tanggal pembuatan akta, menjaga penyimpanan akta tersebut, dan menyediakan grosse, salinan, serta kutipan akta, dengan syarat bahwa pembuatan akta tidak didelegasikan atau diberikan pengecualian kepada pejabat atau pihak lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.⁶⁸ Akta jual beli yang disusun di depan PPAT diklasifikasikan sebagai akta autentik, yang memegang kekuatan hukum penuh terhadap seluruh isi yang tercantum di dalamnya, sehingga memberikan nilai pembuktian yang absolut.

PPAT memainkan peran sentral dalam transaksi jual beli tanah dengan menyusun akta autentik yang sah. Transaksi ini sendiri merupakan proses hukum yang memindahkan hak atas tanah dari penjual ke pembeli dan harus dilakukan secara resmi di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga akta yang dibuat PPAT menjadi dasar legitimasi hukum dan pencatatan perubahan hak di kantor pertanahan.

Permasalahan muncul pada tanah yang masih menggunakan dokumen lama dan belum bersertifikat, di mana legalisasi dan konversi hak perlu difasilitasi oleh perangkat desa, khususnya kepala desa. Kepala

⁶⁸ Ardila Thaha, et al., 2020, The Legal Impact of Land Deed Official Whose Position Is Different from The Place of Domicile as A Notary, *Jurnal Akta*, Vol. 7, No. 1, hlm. 54.

desa berperan dalam menerbitkan surat keterangan sebagai bukti awal kepemilikan tanah, yang didasarkan pada riwayat penguasaan, catatan administratif desa, dan pengamatan lapangan. Surat keterangan tersebut berfungsi sebagai legitimasi administratif awal sebelum proses pendaftaran resmi dan penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan. Selain itu, kepala desa juga bertindak sebagai saksi, mediator, dan penengah dalam transaksi maupun penyelesaian sengketa tanah, sehingga memberikan perlindungan hukum dan memastikan masyarakat memperoleh pemahaman yang tepat terkait prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, keterlibatan PPAT dan kepala desa merupakan instrumen penting dalam menjamin keabsahan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi semua pihak, baik dalam transaksi tanah bersertifikat maupun tanah yang masih menggunakan dokumen lama.⁶⁹

2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, transaksi jual beli tanah memerlukan beberapa persyaratan yang menjadi elemen krusial dan wajib dipahami sebelum menjalankan proses jual beli tanah tersebut, yakni:

- 1) Adanya kesepakatan di antara para pihak, di mana penjual dan pembeli mencapai kata sepakat terkait harga, objek, serta ketentuan

⁶⁹ Iqbal Syahrul & Hesti Armiwulan, 2023, Surat Keterangan Tanah yang Dikeluarkan Kepala Desa atau Lurah dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Pada PPAT, *Journal of Law*, Vol. 4, No. 7, hal. 6.

- lainnya tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan
- 2) Kecakapan hukum, berarti bahwa pihak yang terlibat dalam transaksi harus dianggap cakap oleh hukum dengan usia minimal 21 tahun, atau sudah menikah, dan tidak sedang dalam pengampuan
 - 3) Objek tertentu, yakni tanah yang diperjual belikan harus memiliki kejelasan mengenai letak, luas, dan status hukumnya
 - 4) Sebab yang halal dalam suatu perjanjian harus memastikan bahwa maksud atau tujuan dari kesepakatan tersebut tidak bertentangan dengan norma hukum yang berlaku, prinsip-prinsip moral, atau stabilitas dan keteraturan masyarakat secara keseluruhan.⁷⁰

Berdasarkan aturan yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, terdapat prinsip hukum fundamental yang menjadi dasar bagi transaksi jual beli, yakni asas *pacta sunt servanda*. Asas tersebut menyatakan bahwa setiap kesepakatan yang disusun dengan sah memiliki kekuatan hukum setara dengan undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.⁷¹ Ketentuan terkait berhubungan dengan syarat sah dalam perjanjian, yang artinya jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka asas *pacta sunt servanda* tidak dapat mengikat kedua pihak yang terlibat.

Transaksi jual beli tanah dianggap sah apabila seluruh prosesnya

⁷⁰ Septian Nugraha, “Syarat Sahnya Jual Beli Tanah menurut Hukum”, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/syarat-sahnya-jual-beli-tanah-sesuai-hukum-diindonesia/> diakses tanggal 12 Agustus 2025.

⁷¹ Willa Wahyuni, “Mengenal Asas Pacta Sunt Servanda”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-asas-pacta-sunt-servanda-lt63f4b06969233/> diakses tanggal 21 Februari 2023.

mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, serta adanya persyaratan dalam tindakan hukum yang berkaitan dengan perpindahan hak atas tanah dalam transaksi tersebut, yang dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu:

a. Syarat Materiil

Dalam kategori syarat materiil, penentuan keabsahan transaksi jual beli tanah mencakup aspek-aspek berikut:

- 1) Penjual merupakan individu yang memiliki kewenangan untuk menjual tanahnya dikarenakan ia adalah pemegang hak yang sah atau pemilik atas tanah tersebut. Jika pemilik tanah hanya satu orang, maka ia dapat menjualnya secara mandiri.
- 2) Jika pemilik tanah telah menikah, maka transaksi jual beli harus melibatkan semua pemilik tanah, baik suami maupun istri harus hadir dan berperan sebagai penjual, tidak boleh hanya salah satu dari pemilik tanah bertindak sebagai penjual, apabila salah satu pihak tidak mampu hadir secara langsung, maka transaksi tersebut wajib dilengkapi dengan dokumen tertulis yang sah dan resmi yang secara eksplisit menunjukkan persetujuan dari kedua pasangan suami istri terhadap kegiatan tersebut.
- 3) Transaksi dianggap batal secara hukum jika pihak yang melakukan transaksi bukanlah pemegang hak atas tanah tersebut, yang berarti sejak awal hukum memandang bahwa jual beli tersebut tidak pernah berlangsung. Dalam kondisi ini, kepentingan pembeli

sangat terancam, sebab meskipun pembeli telah menyelesaikan pembayaran, hak atas tanah yang dibeli tidak akan beralih ke pembeli dan tetap di bawah penguasaan penjual. Dengan demikian, pihak pembeli memiliki hak untuk mengajukan tuntutan demi mengambil hak yang seharusnya menjadi milik pembeli.

- 4) Untuk memperoleh hak atas tanah yang dibeli, pembeli wajib memenuhi sejumlah persyaratan yang telah ditetapkan. Kelayakan ini ditentukan berdasarkan kategori hak yang terkait dengan tanah, termasuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia serta badan hukum yang secara spesifik ditunjuk oleh pemerintah. Apabila pembeli merupakan warga negara asing, transaksi jual beli tanah tersebut akan dinyatakan tidak sah secara hukum, sehingga tanah tersebut akan otomatis menjadi milik negara sesuai dengan aturan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- 5) Hanya tanah yang bebas dari sengketa yang dapat dijadikan objek jual beli, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut termasuk ke dalam jenis hak yang dapat dialihkan menurut UUPA, yang meliputi hak milik sesuai ketentuan Pasal 20, hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 28, serta hak pakai sebagaimana tercantum dalam Pasal 41 UUPA.

Transaksi pembelian tanah dapat dibatalkan apabila salah satu syarat materiil tidak terpenuhi. Misalnya, hal ini bisa terjadi jika penjual tidak memiliki hak kepemilikan yang sah terhadap tanah yang dijual, atau jika pembeli tidak berhasil memenuhi persyaratan yang diperlukan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Selain itu, pembatalan juga mungkin terjadi ketika tanah tersebut sedang terlibat dalam suatu perselisihan hukum. Lebih lanjut, kesepakatan jual beli akan otomatis batal jika tanah yang menjadi objek transaksi termasuk dalam kategori yang tidak dapat diperjualbelikan.⁷²

b. Syarat Formil

Sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penyusunan akta jual beli baru dilakukan oleh PPAT setelah persyaratan materiil terpenuhi. Namun demikian, Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa keabsahan jual beli tanah tetap diakui walaupun PPAT tidak terlibat, mengingat UUPA berlandaskan prinsip hukum adat.⁷³

Kesepakatan jual beli diklasifikasikan sebagai perjanjian utama, sebab ia menjadi dasar bagi timbulnya hak dan kewajiban hukum antara pihak penjual dan pembeli, dengan persyaratan keabsahan perjanjian yang diatur dalam Buku III Bagian Kedua Pasal 1320

⁷² Ahli Hukum, “Syarat Materiil dan Syarat Formal Jual Beli Tanah”, [Syarat Materiil dan Syarat Formal Jual Beli Tanah – AHLI HUKUM INDONESIA](#) diakses tanggal 09 Juli 2024.

⁷³ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 78.

KUHPerdata.⁷⁴ Sementara itu, landasan hukum untuk transaksi jual beli secara keseluruhan diatur dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1540 KUHPerdata. Landasan hukum untuk transaksi jual beli secara keseluruhan tercantum dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1540 KUHPerdata. Adapun ketentuan khusus terkait jual beli tanah diatur oleh UUPA, ditambah dengan peraturan tambahan dan turunan yang mengelola secara rinci dan teknis agar sesuai dengan kemajuan zaman serta keperluan masyarakat.

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Islam

Dari perspektif hukum Islam, transaksi jual beli tanah tergolong mubah atau diperbolehkan selama terdapat kejelasan mengenai hak kepemilikan tanah dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Selain itu, transaksi tersebut harus dijalankan dengan itikad baik, adil, dan tidak menimbulkan kerugian atau dampak negatif bagi masyarakat luas. Pelaksanaan jual beli tanah harus sejalan dengan prinsip-prinsip syariat, termasuk kejujuran, transparansi, dan larangan riba atau penipuan. Dalam Al-Qur'an dan hadits, Allah SWT membolehkan jual beli selama memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan syariat, sehingga setiap transaksi yang dijalankan secara sah dan sesuai syariat akan memperoleh keberkahan dan legitimasi hukum dalam perspektif Islam. Dengan demikian, kepatuhan

⁷⁴ Mohamad Kharis Umardani, 2021, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Secara Tidak Tunai, *Journal of Islamic Law Studies*, Vol. 4, No. 1, hlm. 20.

terhadap prinsip-prinsip hukum Islam menjadi dasar utama dalam memastikan bahwa transaksi tanah tidak hanya sah secara hukum duniawi, tetapi juga diterima secara etis dan religius.⁷⁵

Dalam transaksi jual beli, didalamnya harus adanya kejelasan dalam perjanjian yang menjauhkan dari adanya penipuan, hal tersebut dijelaskan dalam Q.S Al-Maidah, ayat 1 yang berbunyi:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ظَاهَرُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ إِحْلَاثُ لَكُمْ بِهِمَةُ الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يُتْبَى عَلَيْكُمْ عَيْرٌ
مُحِلٍّ الصَّيْدٍ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”⁷⁶.

Menurut penjelasan dalam tafsir Al-Muyasaar, setiap pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian wajib mematuhi kesepakatan tersebut baik dari segi moral maupun hukum. Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, kejelasan mengenai objek transaksi dan niat baik menjadi syarat utama untuk memastikan keadilan dan mencegah terjadinya penyimpangan. Prinsip keadilan, transparansi, dan itikad baik dalam transaksi ini sejalan dengan nilai-nilai yang terkandung dalam Al-Qur'an, yang menekankan pentingnya kejujuran, keterbukaan, dan

⁷⁵ Fransiska Dini Cahyani, *Op Cit.*, hlm. 28.

⁷⁶ Q.S Al-Maidah ayat 1.

tanggung jawab dalam setiap urusan bisnis. Dengan demikian, kepatuhan terhadap prinsip-prinsip tersebut tidak hanya menjamin sahnya transaksi secara hukum Islam, tetapi juga menjaga keharmonisan sosial dan perlindungan hak bagi semua pihak yang terlibat..⁷⁷

Dalam transaksi jual beli tanah menurut islam, tidak boleh ada pihak yang dirugikan salah satu pihak, baik itu penjual mapun pembeli, dan transaksi jual beli harus didasarkan keikhlasan dan tidak adanya unsur paksaan, hal tersebut dijelaskan dalam Q.S An-Nisa, ayat 29 yang berbunyi:

يَا يَاهَا الَّذِينَ ظَمِنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بِيَتْكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَنْفَثُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-sama di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.⁷⁸

Transaksi pembelian dan penjualan tanah dinyatakan sah apabila telah terpenuhi semua persyaratan serta rukun-rukunnya, sesuai dengan ketentuan syarat dan rukun jual beli yang berlaku dalam hukum Islam, yang meliputi beberapa aspek penting antara lain:

- 1) Adanya penjual dan pembeli
- 2) Adanya barang yang diperjual belikan

⁷⁷ Tafsirweb, “Surat Al-Maidah Ayat 1”, <https://tafsirweb.com/1885-surat-al-maidah-ayat-1.html>.

⁷⁸ Q.S. An-Nisa ayat 29.

3) Adanya *shighoh* atau ijab qabul dalam transaksi tersebut

Ketentuan diatas dapat dianggap sebagai syarat transaksi jual beli, jika ada kekurangan dalam syarat tersebut dan dapat diterima atau ditunda karena suatu hal yang disepakati kedua belak pihak dan meridhoi hal tersebut, maka jual beli tetap sah. Dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat tanah, penjual wajib mengungkapkan segala kekurangan yang ada sebelum akad kepada pembeli, dan kedua belah pihak harus setuju atas adanya kekurangan tersebut, dan tetap melanjutkan transaksi, di mana transaksi tersebut dinilai sah, sehingga kepemilikan masih bisa dipindahkan dengan saling ridho, namun hal ini meningkatkan risiko yang tinggi untuk terjadinya sengketa.⁷⁹

Ketentuan transaksi jual beli dalam syariat islam yang sah harus memenuhi rukun dan syarat yang berlaku, namun akad jual beli dianggap *fasid* dalam transaksi jual beli tanpa sertifikat, karena tidak adanya sertifikat kepemilikan tanah menandakan bahwa tidak terjadi peralihan objek jual beli tanah, sehingga tidak memberikan manfaat jangka panjang yang berdampak merugikan pembeli dikemudian hari.⁸⁰

⁷⁹ Mu'tasim, "Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat, Apa Syarat Jual Beli?", <https://bimbanganislam.com/hukum-jual-beli-tanah-tanpa-sertifikat-apa-syarat-jual-beli/> diakses tanggal 21 April 2023.

⁸⁰ Ninuk Kusrini, 2020, "Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Simo Jawar Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya", Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, hlm. 76.

BAB II

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak

Desa Wonosari secara administratif, termasuk dalam wilayah kecamatan Bonang, yang merupakan bagian dari kabupaten Demak, Jawa Tengah, dan untuk selanjutnya dalam pembahasan ini disebut desa Wonosari. Dalam aspek sosial dan ekonomi, masyarakat desa Wonosari terbagi dalam beberapa jenis mata pencaharian, seperti dalam sektor pertanian, budidaya perikanan dan terkenal dengan industri rumahan yang merupakan edukasi wisata pengasapan ikan.

Tanah merupakan kebutuan primer manusia yang tidak akan terlepas, dikarenakan tanah mencakup kebutuhan manusia akan tempat tinggal, sumber penghidupan serta sarana kegiatan ekonomi dan sosial. Untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki dan menguasai tanah, praktik jual beli tanah menjadi penting dilakukan, mengingat peningkatan jumlah penduduk tidak diiringi dengan bertambahnya luas tanah yang tersedia yang kepemilikannya dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sangat esensial bagi masyarakat dalam menunjukkan hak kepemilikan atas tanah. Adapun tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah ialah untuk menjamin kejelasan status hukum dan memberikan perlindungan kepada pemegang haknya. Selain itu,

legalitas kepemilikan tanah juga berguna untuk memberikan informasi kepada pemerintah dan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Hal ini dilakukan untuk memudahkan pemerintah dalam memperoleh informasi yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum terhadap tanah yang terdaftar.⁸¹

Dengan mempertimbangkan signifikansi tanah bagi kehidupan manusia, diperlukan peraturan yang efektif untuk mengatur mengenai pertanahan agar dapat menghindari beragam konflik yang sering dialami masyarakat, serta menjaga keadilan dan ketertiban dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah.⁸²

Pendaftaran tanah melibatkan serangkaian kegiatan yang berurutan dan saling terkait, dan membentuk suatu kesatuan yang secara keseluruhan menghasilkan sebuah dokumen resmi berupa sertifikat yang berfungsi sebagai bukti sah atas hak kepemilikan tanah bersangkutan. Tanah yang sudah melalui pendaftaran tersebut menjadi hasil akhir dari seluruh rangkaian kegiatan pendaftaran itu sendiri. Letak, batas, dan luas tanah yang didaftarkan harus diverifikasi pada peta pendaftaran dan dicatat dalam daftar tanah agar data fisik dapat dikumpulkan dan disajikan dengan benar. Langkah pertama yang krusial dalam menetapkan kepastian hukum adalah melalui proses pendaftaran tanah, hal ini dilakukan guna memastikan

⁸¹ Della Nanda Triastika, 2022, “Peralihan Hak Milik Tanah Tanpa Surat Tanah (Studi Kasus di Desa Sukorejo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur)”, *Skripsi IAIN METRO*, Lampung, hlm. 48

⁸² Hanisa, et. al., 2024, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 7, No. 3, hlm. 14.

adanya kepastian hukum dalam sektor pertanahan. Pemerintah memiliki kewajiban untuk menetapkan pendaftaran tanah di masyarakat demi kepentingan masyarakat.⁸³

Terkait pendaftaran tanah, masih banyak masyarakat Indonesia yang belum mendaftarkan tanahnya karena menurut masyarakat mendaftarkan tanah untuk memperoleh sertifikat resmi memerlukan proses yang rumit dan waktu yang lama, ditambah dengan biaya yang tidak sedikit. UUPA menjadi landasan dalam permasalahan tanah di Indonesia. Menanggapi kebutuhan tanah yang semakin meningkat, diperlukan layanan hukum yang sesuai dengan perkembangan masyarakat pada saat ini. Tanah merupakan salah satu kebutuhan dalam kemajuan masyarakat yang memiliki peran penting dalam pembangunan.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, penguasaan tanah menjadi aspek yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, sehingga mendorong terjadinya peningkatan proses peralihan hak atas tanah. Peralihan tersebut dapat terjadi melalui dua mekanisme utama, yaitu pengalihan dan penyerahan. Pengalihan merupakan proses perpindahan hak atas tanah dari pemilik terdahulu kepada pihak lain berdasarkan keputusan pengadilan, sedangkan penyerahan merupakan tindakan hukum yang dilakukan secara langsung oleh pemilik sebelumnya untuk memindahkan hak kepemilikan tanah kepada pemilik baru.⁸⁴

⁸³ Fenesia Deni Batista, et al., 2023, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Bhirawa Law Juournal*, Vol 4, No 1, hlm. 42.

⁸⁴ Urip Santoso, *Op Cit.*, hlm. 63-64.

Pasal 1457 KUHPerdata menetapkan aturan tentang transaksi jual beli dalam ranah hukum perdata, yang melibatkan unsur subjektif dan objektif dalam kegiatan jual beli tanah. Terdapat dua aspek krusial di mana perlu mendapat perhatian serius dalam praktik jual beli tanah, yakni subjek dan objek pembelian tanah, mengenai subjek dalam pembelian tanah adalah pihak pembeli dan penjual di mana pembeli merupakan subjek hukum yang ingin membeli tanah, sementara penjual merupakan pihak yang secara sah memiliki tanah dan berwenang untuk melakukan penjualan atas tanah tersebut. Fokus utama dalam perjanjian jual beli tanah adalah hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Penting untuk memahami dengan tepat siapa subjek yang terlibat dan objek yang menjadi komoditas dalam transaksi jual beli tanah, karena kejelasan kedua unsur ini berperan dalam menentukan keabsahan transaksi. Transaksi tersebut baru memiliki kekuatan hukum apabila subjek serta objeknya telah terdefinisi secara jelas sesuai dengan ketentuan perundangan. Selain itu, juga memastikan perlindungan hukum dengan memahami subjek dan objek, pembeli dapat melindungi hak haknya dan menghindari risiko kerugian di kemudian hari.

Dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah, pastinya diharapkan adanya kepastian hukum yang dapat menjamin keberlangsungan kegiatan tersebut dengan adanya dokumen-dokumen tanah yang resmi. Namun, dalam praktiknya terdapat beberapa transaksi pembelian tanah tanpa adanya dokumen tanah yang resmi. Kondisi ini menimbulkan kekhawatiran bagi

para pembeli tanah, karena membeli tanah tanpa dokumen-dokumen tanah yang resmi berpotensi menghadirkan masalah hukum.⁸⁵

Dengan demikian, untuk meminimalisir risiko yang berpotensi memunculkan akibat dari transaksi pembelian tanah tanpa dukungan dokumen yang sah, diperlukan adanya kepatuhan terhadap prosedur hukum yang telah ditentukan dalam sistem pertanahan nasional. Agar kepemilikan tanah memiliki kekuatan hukum di hadapan negara, prosedur tersebut mengharuskan agar seluruh pengalihan hak atas tanah diselesaikan dengan tertib, jelas, dicatat secara resmi dan teratur. Salah satu instrumen penting dalam proses ini adalah penyusunan akta pembelian tanah oleh PPAT yang memiliki kewenangan resmi. Akta tersebut berstatus autentik dan bertindak sebagai bukti resmi atas pengalihan hak, sekaligus menjadi syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut ke dalam sistem pendaftaran tanah. Apabila prosedur ini tidak terpenuhi, meskipun transaksi jual beli secara perdata dianggap valid, kepemilikan atas tanah tidak dapat didaftarkan dan tidak mendapatkan perlindungan hukum secara menyeluruh.⁸⁶

Hak atas tanah dapat beralih sewaktu-waktu, terutama akibat adanya perjanjian jual beli antara pembeli dan pemilik tanah atau ahli warisnya. Akan tetapi, mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pencatatan transaksi semacam itu hanya diperbolehkan jika dilandasi akta

⁸⁵ Rini Firtianingsih, 2022, “Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati*, Bandung, hlm. 10.

⁸⁶ Nur Rofiqah, et. al., 2025, Analisis Yuridis Terhadap Pembelian Tanah Tanpa Dokumen Tanah Yang Sah, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence*, Vol. 3, No. 2, hlm. 2081.

yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana dijelaskan oleh Budi Harsono, meskipun jual beli tersebut memiliki keabsahan secara hukum perdata, ketiadaan akta PPAT menyebabkan pihak yang bertransaksi tidak berhak mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah.

Proses pendaftaran tanah hanya bersifat administratif dan tidak menjadi syarat utama dalam menentukan sahnya peralihan hak milik akibat transaksi jual beli. UUPA menegaskan bahwa pendaftaran memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap keabsahan transaksi, khususnya bagi pihak ketiga yang beriktikad baik. Karena sistem pendaftaran bersifat publik, maka seluruh masyarakat dianggap telah mengetahui data yang tercatat. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, dan kemudian diperinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 9 peraturan tersebut, yang termasuk objek pendaftaran meliputi tanah dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, serta tanah negara. Pendaftaran diartikan sebagai kegiatan pencatatan dan penerbitan dokumen bukti hak berupa sertifikat tanah, yang memuat data tanggungan serta hasil pengukuran dan dijilid menjadi satu dalam sebuah sampul resmi.

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, transaksi pembelian tanah yang tidak melibatkan PPAT tetap sah karena berlandaskan hukum adat. Akan tetapi, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjadi peraturan

pelaksana Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa akta yang disusun di hadapan PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian resmi untuk setiap kesepakatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah, sehingga memberikan kepastian hukum.

Sejak diberlakukannya UUPA, hak atas tanah dapat dialihkan melalui mekanisme jual beli dengan tujuan memindahkan kepemilikan dari pemilik awal kepada pihak lain. Proses hukum yang secara khusus bertujuan memindahkan hak ini disebut sebagai pengalihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, banyak orang belum memahami bagaimana cara memperoleh tanah serta bukti kepemilikannya menurut hukum. Namun, jika tanah tersebut memiliki status hak milik, maka kepemilikannya jelas, sehingga tanah dapat dimanfaatkan dan dikuasai tanpa batasan waktu selama hak milik tersebut berlaku.

Namun, sangat penting untuk memahami mengenai permasalahan yang terjadi, dikarena untuk hal tersebut masih belum cukup bagi seseorang yang berencana membeli tanah untuk memutuskan apakah akan menerima tanah yang ditawarkan atau tidak. Yang paling utama, pencapaian kepastian hukum merupakan prioritas terbesar, individu perlu mendapat jaminan atas keamanan hukum dan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah mereka, mengingat ketersediaan tanah yang terbatas untuk dijadikan sumber pendapatan maupun hunian. Semua aspek ini sangat diperlukan guna memastikan keberhasilan transaksi pembelian dan menghindari

sengketa di kemudian hari.⁸⁷

Di desa Wonosari, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat tanah telah menjadi kebiasaan umum yang lumrah terjadi di kalangan masyarakat. Hal ini disebabkan mayoritas masyarakat masih dapat dianggap awam terhadap pengetahuan mengenai hukum yang berlaku dan menganggap bahwa transaksi jual beli tersebut sah dan diperbolehkan. Ini didasarkan pada keyakinan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan adalah hak milik pribadi. Selain faktor ketidaktahuan dan ketertinggalan masyarakat mengenai pengetahuan hukum yang mengatur prosedur jual beli khususnya jual beli tanah, masyarakat desa Wonosari juga masih menggunakan hukum yang menjadi tradisi dan diterapkan secara turun temurun dalam masyarakatnya yaitu hukum adat. Masyarakat desa Wonosari tetap menerapkan hukum adat karena mayoritas masyarakatnya masih memegang teguh adat setempat.

Sebagian besar tanah yang ada di desa Wonosari ini tidak mempunyai sertifikat tanah, mereka hanya memiliki pembuktian hak milik atas tanah yang ditunjukkan melalui letter C, girik atau petok D, di mana dokumen-dokumen tersebut sudah cukup membuktikan kepemilikan tanah yang mereka miliki. Masyarakat desa Wonosari menganggap bahwa dengan memiliki dokumen tersebut, menjadikan hak atas tanah yang mereka miliki diakui secara sah, terutama dilingkungan sosial mereka. Pandangan ini

⁸⁷ Nabilah Khairunnisa Darwin & Gunawan Djajaputra, 2023, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli yang Menjadi Objek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaptarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5, No. 1, hlm. 317-318.

didukung oleh fakta bahwa tanah tersebut umumnya diwariskan secara turun-temurun dan belum pernah mengalami sengketa. Di mana mengakibatkan masyarakat merasa tidak perlu mengurus sertifikat tanah melalui lembaga resmi seperti badan pertanahan nasional, karena proses tersebut dianggap rumit, memerlukan biaya besar, dan memakan waktu lama. Hal tersebut turut mendorong terjadinya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang hingga kini masih banyak ditemukan di desa Wonosari.

Dikarenakan banyaknya masyarakat yang belum mendaftarkan tanah milik mereka dalam rangka memperoleh legalitas kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu penulis melakukan wawancara dengan salah seorang masyarakat bernama Bapak Sutris sebagai narasumber yang tanahnya tidak memiliki sertifikat tanah dan tidak mempertimbangkan pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat, bahkan ketika menyerahkan hak kepemilikan tanah saat melakukan peralihan. Melalui sejumlah alasan yang diungkapkan oleh narasumber ketika penulis melakukan wawancara, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi mereka untuk tidak mendaftarkan tanahnya guna penerbitan sertifikat tanah adalah:

1) Faktor biaya yang tinggi dan kondisi ekonomi

Mayoritas masyarakat desa Wonosari beranggapan bahwa proses pembuatan sertifikat tanah memerlukan biaya cukup besar. Pengeluaran tersebut mencakup biaya untuk pengukuran tanah, pembayaran pajak, biaya PPAT, serta biaya transportasi dan administrasi tambahan lainnya.

Bagi masyarakat yang berpendapatan rendah, ini menjadi beban yang cukup berat sehingga mereka cenderung menunda atau bahkan tidak mengurus sertifikat tanah.

2) Faktor kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum

Masih banyak masyarakat yang kurang memiliki kesadaran akan pentingnya sertifikat tanah sebagai dasar hukum kepemilikan yang sah. Banyak masyarakat yang beranggapan bahwa dokumen non sertifikat sudah cukup untuk menunjukkan hak atas tanah seperti letter C, girik dan petok D sudah cukup kuat, serta minimnya pendampingan dari pemerintah desa Wonosari juga memperkuat pandangan salah ini, dan kesadaran untuk mengurus sertifikat menjadi rendah.

3) Faktor prosedur yang dianggap rumit dan membutuhkan banyak waktu

Prosedur administrasi untuk pembuatan sertifikat tanah sering kali dianggap kompleks, panjang, dan memerlukan banyak dokumen, di mana proses pengukuran dan pemeriksaan batas tanah sering kali menimbulkan perselisihan dengan tetangga, sehingga masyarakat merasa ragu karena membutuhkan banyak waktu dan tenaga.

4) Faktor ketidakjelasan status tanah

Adanya sebagian tanah yang masih memiliki status sengketa warisan dan batasan yang belum pasti, atau kepemilikannya masih bersama dengan anggota keluarga lainnya, sehingga keadaan ini menyulitkan masyarakat dalam mengurus sertifikat, karena secara hukum belum ada kepastian mengenai siapa pemilik sah tanah tersebut.

5) Faktor kurangnya pemahaman dan masih menganut kebiasaan setempat

Masyarakat desa Wonosari masih kurang memahami mengenai peraturan yang ada dalam hukum serta prosedur dari sistem jual beli tanah, ditambah dengan minimnya pendampingan dari pemerintah desa kepada masyarakat mengenai prosedur yang tepat dalam melakukan jual beli tanah yang kerap terjadi di masyarakat. Pemahaman mereka mengenai kepemilikan tanah, dianggap sah sebagai hak milik apabila memiliki bukti pembayaran pajak selama mereka menempati tanah tersebut.

Maraknya transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Wonosari bukanlah disebabkan oleh satu faktor tunggal saja, melainkan merupakan hasil interaksi berbagai faktor yang saling berkaitan. Faktor-faktor tersebut meliputi tingginya biaya dan keterbatasan kondisi ekonomi, rendahnya tingkat pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat, kerumitan dan lamanya prosedur administrasi pertanahan, kerumitan status kepemilikan tanah yang belum jelas, khususnya tanah warisan yang belum dilakukan pembagian atau balik nama, serta kurangnya pemahaman dan masih menganut kebiasaan setempat. Dari beberapa faktor ini tercipta suatu pola untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang membuat masyarakat merasa lebih mudah, cepat, dan murah untuk tidak melalui proses sertifikasi terlebih dahulu. Masyarakat pada umumnya memandang bahwa dengan melakukan prosedur hukum yang formal berpotensi memperpanjang waktu

pelaksanaan jual beli dan menambah beban biaya, sehingga mereka memilih jalur informal meskipun tidak sesuai dengan ketentuan hukum.⁸⁸

Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Widi, salah satu staf yang bekerja di Kantor Notaris-PPAT Lisawati, S.H., yang berlokasi di Jalan Sultan Fatah Nomor 119, Bintoro, Kabupaten Demak, guna memahami berbagai faktor yang mendorong transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Wonosari. Penulis menanyakan mengenai salah satu permasalahan yang disampaikan oleh masyarakat desa Wonosari, yakni terkait tingginya biaya pembuatan sertifikat tanah dalam proses jual beli.

Bapak Widi menjelaskan bahwa biaya jasa PPAT umumnya berkisar antara 0,5% hingga 1% dari harga tanah. Di kabupaten Demak, besaran biaya ini biasanya mencapai Rp 2.500.000,00 hingga Rp 5.000.000,00. Selain biaya PPAT, masyarakat juga harus menyetor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan senilai 5% dari nilai tanah setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak melalui penyetoran ke rekening resmi pemerintah daerah, baik melalui bank maupun secara langsung di kantor pajak setempat, dan besaran biaya untuk pendaftaran ke badan pertanahan nasional berbeda-beda, menyesuaikan dengan jenis hak atas tanah yang akan didaftarkan.⁸⁹

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Sutris Masyarakat Desa Wonosari yang Beperan Sebagai Penjual dari Transaksi Jual Beli Tanah dengan Tanah yang Belum Bersertifikat oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 06 September 2025 pada pukul 16.00 WIB.

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Widi Staff di Kantor Notaris-PPAT Lisawati, S.H., oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 07 Oktober 2025 pada pukul 15.30 WIB.

Beban biaya yang relatif tinggi ini menjadi salah satu faktor yang memengaruhi masyarakat desa Wonosari untuk melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat resmi. Kondisi ini bisa dilihat dari mayoritas masyarakat desa Wonosari yang bekerja sebagai karyawan harian dengan pendapatan rata-rata sekitar Rp 100.000,00 per hari, yang belum termasuk pengeluaran untuk kebutuhan hidup sehari-hari. Sehubungan dengan hal tersebut, tingginya biaya untuk memperoleh sertifikat tanah menjadi pertimbangan penting bagi masyarakat dalam proses transaksi jual beli tanah di desa tersebut.

Kondisi ini berlandaskan pada hasil wawancara peneliti dengan salah satu masyarakat desa Wonosari yang merupakan pihak penjual tanah tanpa sertifikat tanah, yang mengungkapkan bahwa praktik tersebut masih umum dilakukan. Untuk memperkuat keabsahan temuan tersebut, peneliti melakukan konfirmasi kepada kepala desa Wonosari, selaku pemangku kewenangan administratif di tingkat desa, dan beliau memberikan penjelasan yang menegaskan bahwa praktik tersebut memang terjadi secara nyata dan menjelaskan faktor-faktor penyebab yang melatarbelakanginya.

Bapak Supanrejo selaku kepala desa Wonosari menyampaikan bahwasanya sistem transaksi jual beli tanah yang berlangsung di desa Wonosari umumnya masih dilakukan secara nonformal atau secara adat, tidak sepenuhnya mengikuti prosedur resmi sebagaimana yang diatur dalam peraturan pertanahan nasional. Pola transaksi ini berlangsung karena sebagian besar tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat hak

atas tanah, melainkan hanya berupa dokumen-dokumen bukti kepemilikan lama seperti letter C, girik atau petok D.

Dalam praktiknya, proses jual beli tanah di desa Wonosari umumnya dilakukan melalui beberapa tahap sederhana. Pertama, penjual dan pembeli melakukan kesepakatan secara lisan mengenai harga dan batas-batas tanah yang akan diperjualbelikan. Setelah mencapai kesepakatan, transaksi dilanjutkan dengan pembuatan surat pernyataan jual beli yang ditulis secara sederhana di atas kertas bermaterai, surat tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak, disertai pengesahan dari saksi-saksi dan perangkat desa sebagai bentuk legitimasi sosial.

Surat jual beli tersebut selanjutnya disimpan oleh masing-masing pihak sebagai bukti transaksi dan diberikan ke desa sebagai arsip desa. Meskipun demikian, surat tersebut tidak melalui proses pendaftaran di kantor pertanahan dan tidak dilengkapi dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi. Kondisi ini mengindikasikan bahwa lingkungan masyarakat di desa setempat menerima keabsahan transaksi jual beli tanah itu, namun surat tersebut kurang memiliki daya bukti yang memadai dari segi hukum.

Dalam beberapa kondisi, apabila tanah tersebut berasal dari warisan keluarga, sebelum dijual seringkali dilakukan pembagian atau pernyataan waris secara musyawarah keluarga tanpa melibatkan notaris atau PPAT. Setelah itu, bagian tanah hasil warisan dapat dijual oleh penerima waris

dengan menggunakan surat keterangan waris dan surat pernyataan jual beli yang sederhana serta mendapat pengakuan dari kepala desa.

Transaksi peralihan hak atas tanah di desa Wonosari dapat dianggap masih bersifat tradisional dan informal, lebih mengedepankan prinsip kepercayaan serta pengakuan sosial dibandingkan dengan prosedur legal formal. Meskipun praktik ini secara sosial dianggap sah oleh masyarakat setempat, namun secara yuridis tidak memenuhi ketentuan hukum pertanahan karena tidak didasarkan pada sertifikat kepemilikan tanah dan tidak disertai dengan akta resmi yang dikeluarkan oleh PPAT.⁹⁰

Berdasarkan data yang diperoleh dari kantor balai desa Wonosari, jumlah penduduk di desa Wonosari tercatat sebanyak 4.138 jiwa yang terbagi dalam 1.402 keluarga. Dari jumlah tersebut, sebanyak 2.045 SPPT PBB telah diterbitkan untuk masyarakat desa, hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar tanah yang dimiliki oleh warga telah tercatat untuk keperluan administrasi dan perajakan.

Namun, apabila dibandingkan dengan kepemilikan sertifikat tanah, hanya tercatat sebanyak 1.033 sertifikat yang dimiliki masyarakat desa Wonosari. Dengan kata lain, sekitar 50,5% dari jumlah tanah yang terdaftar untuk PBB belum memiliki sertifikat resmi, kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan yang cukup signifikan antara pencatatan pajak dan kepemilikan legal atas tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa masih

⁹⁰ Wawancara dengan Bapak Supanrejo Kepala Desa Wonosari oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 16 September 2025 pada pukul 10.30 WIB.

terdapat banyak tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan belum didaftarkan secara formal, sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut secara hukum belum sepenuhnya terlindungi.

Hal ini berdampak pada praktik jual beli tanah di desa Wonosari, karena tidak semua tanah memiliki sertifikat sebagian masyarakat melakukan transaksi jual beli secara informal tanpa dasar hukum yang jelas. Praktik ini meningkatkan risiko sengketa tanah di masa mendatang, kondisi ini turut menimbulkan ketidakjelasan status dalam status hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Oleh karena itu, agar dapat menjamin perlindungan atas hak tanah serta kepastian hukum, persoalan ini perlu menjadi perhatian penting.

Data ini menegaskan perlunya peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah sebagai dasar hukum kepemilikan yang sah. Pemerintah desa dan badan pertanahan nasional memiliki peran strategis untuk mendorong pendaftaran tanah dan memberikan sosialisasi terkait prosedur sertifikasi. Selain memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat, upaya ini juga mendukung pengelolaan tanah yang lebih teratur dan transparan. Dengan kondisi ini, praktik jual beli tanah mampu dilaksanakan secara legal berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yang pada gilirannya menunjukkan betapa krusialnya sertifikasi tanah untuk meminimalkan bahaya hukum yang timbul dari kesepakatan tanpa

kepemilikan yang sah.⁹¹

Transaksi pembelian atau penjualan tanah yang tidak disertai dengan sertifikat resmi mengandung risiko yang sangat tinggi. Hal ini terjadi karena proses tersebut gagal menyediakan perlindungan hukum yang cukup kuat untuk semua pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut. Transaksi semacam ini sangat rentan menimbulkan sengketa, baik akibat tumpang tindih klaim kepemilikan, adanya ahli waris lain yang tidak diketahui, maupun karena pembeli tidak bisa menunjukkan bukti hak atas tanah tersebut secara yuridis di hadapan hukum. Dalam banyak kasus, pembeli akhirnya mengalami kerugian karena transaksi yang dilakukan tidak diakui secara sah oleh negara. Hal ini mengindikasikan bahwa meskipun dianggap lebih mudah dalam praktik, metode tersebut sebenarnya menyimpan potensi masalah besar di kemudian hari.⁹²

Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur mengenai transaksi yang melibatkan jual beli tanah serta pengalihan hak atas tanah, hal ini mencakup pertukaran, pemberian, warisan, hadiah adat, dan tindakan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan. Peraturan pemerintah mengatur pengawasan atas transaksi-transaksi tersebut.

UUPA mencerminkan prinsip nasionalisme melalui Pasal 1 ayat (1), yang menetapkan bahwa keseluruhan wilayah Indonesia, termasuk daratan

⁹¹ Meminta Data dengan Bapak Abdul Kodir Bendahara PBB-P2 Desa Wonosari oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 08 Oktober 2025 pada pukul 09.30 WIB.

⁹² M. Trianda Dasa Prima & Jassy Prananta Meois, 2024, Ananlisysis Penyebab Masyarakat Tidak Melakukan Sertifikasi Tanah Sawah “Gilir Ganti” Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Pertanahanan*, Vol. 14, No. 1, hlm. 45.

dan perairan, adalah milik bersama bangsa Indonesia sebagai kesatuan. Sementara itu, Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa wilayah negara terdiri dari daratan, perairan, ruang udara, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, yang merupakan pemberian Tuhan Yang Maha Esa dan menjadi harta nasional bagi rakyat Indonesia.

Untuk mencapai kepastian hukum yang kuat, tanah yang berada di tangan masyarakat wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku, seperti yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Proses pendaftaran tersebut mencakup kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah, pencatatan hak-hak atas tanah beserta perpindahannya, serta penerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti resmi kepemilikan.

UUPA melalui Pasal 20 menyatakan bahwa hak kepemilikan mutlak merupakan bentuk hak yang paling kuat dan komprehensif yang bisa dipegang oleh seseorang atas sebidang tanah. Sementara itu, Pasal 6 UUPA menyoroti pentingnya fungsi sosial dalam hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, hak kepemilikan ini secara prinsip hanya diperuntukkan bagi warga negara Indonesia, dengan pemerintah yang bertugas menentukan badan hukum mana saja yang boleh memiliki hak serupa atas tanah, lengkap dengan persyaratan yang harus dipenuhi.⁹³

⁹³ Hamidah, 2023, “Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah Di Desa Bincau (Tinjauan Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif Kabupaten Banjar)”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Antasari, Banjarmasin*, hlm. 60.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti hak kepemilikan tanah dan sangat penting untuk mendorong partisipasi masyarakat dalam berbagai program pembangunan. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah, sehingga mampu mengurangi ketidakpastian dan risiko sengketa kepemilikan yang sering menjadi hambatan dalam pemanfaatan tanah secara produktif. Keberadaan kepastian hukum tersebut mendorong masyarakat untuk meningkatkan rasa percaya diri dalam melakukan investasi jangka panjang pada tanah yang dimilikinya, seperti mengembangkan usaha pertanian, membangun infrastruktur perumahan, maupun mengakses fasilitas permodalan dari lembaga keuangan dengan menggunakan sertifikat tanah sebagai agunan. Selain itu, kepemilikan sertifikat juga mempermudah masyarakat untuk berpartisipasi dalam pasar tanah, karena tanah bersertifikat memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi, diakui secara legal oleh negara, dan lebih mudah diperjualbelikan. Dengan demikian, sertifikasi tanah merupakan alat strategis untuk mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam kegiatan ekonomi dan mempercepat keterlibatan masyarakat dalam berbagai program pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun swasta, selain sebagai bukti kepemilikan yang sah secara hukum.⁹⁴

Sejalan dengan hal tersebut, Menurut Urip Santoso, hanya tanah yang telah terdaftar dan diverifikasi dengan sertifikat yang dapat dialihkan hak

⁹⁴ Birhanu Addisu Adamie, 2021, Land property rights and household take-up of development programs: Evidence from land certification program in Ethiopia, *World Development*, Vol. 147.

atas tanahnya melalui jual beli. Klausul ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dan pelaksanaan proses pengalihan hak atas tanah secara sah sehingga kepemilikan tanah dapat memberikan manfaat ekonomi maupun hukum yang optimal bagi masyarakat.⁹⁵

Di desa Wonosari, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat masih umum terjadi, keadaan tersebut berkaitan erat dengan beberapa faktor yang saling berkaitan, antara lain tingginya biaya sertifikasi dan keterbatasan kondisi ekonomi masyarakat, rendahnya tingkat pengetahuan dan kesadaran hukum, kebiasaan masyarakat, serta faktor administratif. Biaya sertifikasi dianggap cukup tinggi karena mencakup biaya jasa PPAT, biaya pengukuran tanah, biaya administrasi ke badan pertanahan nasional, dan pembayaran BPHTB. Sementara, sebagian besar masyarakat desa Wonosari berpenghasilan rendah, sehingga proses sertifikasi sering kali dianggap sebagai beban finansial yang berat. Selain faktor ekonomi, rendahnya pemahaman masyarakat terhadap fungsi dan kedudukan sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum yang sah juga menjadi penyebab utama. Di samping itu, kebiasaan dan kepercayaan lokal turut memperkuat praktik ini, karena transaksi jual beli sering dilakukan secara informal berdasarkan hubungan kekerabatan atau rasa saling percaya tanpa melalui prosedur resmi.

Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan jelas mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus

⁹⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 245.

dibuktikan dengan akta autentik yang diterbitkan oleh pejabat berwenang dan wajib dicatatkan pada badan pertanahan nasional agar sah secara hukum. Namun, kenyataannya aturan ini sering diabaikan karena proses sertifikasi yang panjang dan rumit, di mana mendorong masyarakat untuk melewati jalur resmi dan melakukan transaksi secara informal.

Untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai berbagai faktor yang mendorong masyarakat desa Wonosari melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, sekaligus solusi yang dapat ditempuh untuk mengurangi praktik tersebut, penulis menyajikannya secara sistematis dalam tabel berikut.

Tabel 3.1

Faktor penyebab dan solusi sertifikasi tanah di desa Wonosari

Faktor Penyebab	Solusi yang dapat dilakukan
Faktor biaya yang tinggi dan kondisi ekonomi	
Tingginya biaya yang harus dipenuhi dalam proses sertifikasi tanah, yang meliputi kegiatan pengukuran, pembayaran pajak, jasa PPAT, serta berbagai kebutuhan transportasi dan administrasi, menjadi kendala yang menonjol bagi masyarakat desa Wonosari. Beban ekonomi	Untuk mengatasi hambatan tersebut, pemerintah desa dapat menginisiasi pemberian subsidi atau keringanan biaya melalui program PTSL, disertai fasilitasi bantuan khusus bagi keluarga berpenghasilan rendah agar proses sertifikasi lebih terjangkau. Selain itu, pendampingan administratif perlu

<p>tersebut semakin berat bagi kelompok masyarakat berpendapatan rendah, sehingga mendorong sebagian warga untuk menunda bahkan tidak melaksanakan pengurusan sertifikat atas tanah yang mereka miliki.</p>	<p>dioptimalkan guna memastikan kelengkapan dan ketepatan dokumen, sehingga dapat menekan potensi biaya tambahan serta mencegah terjadinya pengurusan ulang akibat kesalahan administratif.</p>
<p>Faktor kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum</p>	
<p>Sebagian besar masyarakat masih memiliki pemahaman yang terbatas mengenai urgensi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Tidak sedikit warga yang beranggapan bahwa dokumen tradisional, seperti letter C, girik, atau petok D, sudah memadai untuk menunjukkan hak atas tanah. Kurangnya pendampingan serta sosialisasi dari pemerintah desa turut mempertahankan</p>	<p>Untuk meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya legalitas pertanahan, beberapa langkah strategis dapat ditempuh, seperti mengadakan sosialisasi berkala tentang urgensi sertifikat tanah, menyampaikan informasi melalui forum desa dan media komunikasi resmi, serta memperkuat peran perangkat desa dalam memberikan edukasi dasar terkait hukum pertanahan. Melalui upaya tersebut, masyarakat diharapkan semakin memahami</p>

persepsi yang keliru tersebut di tengah masyarakat.	pentingnya legalitas formal dalam menjamin kepastian dan perlindungan hak atas tanah.
Faktor prosedur yang dianggap rumit dan memakan waktu	
Prosedur administrasi dalam proses sertifikasi tanah kerap dipersepsikan sebagai tahapan yang kompleks dan memakan waktu, terutama pada bagian pengukuran serta penetapan batas tanah yang sering memicu perselisihan antar masyarakat. Kondisi ini menyebabkan sebagian masyarakat merasa ragu untuk memulai proses sertifikasi karena dianggap menyita banyak waktu dan tenaga.	Pemerintah desa dapat mengembangkan layanan pendampingan administrasi terpadu guna membantu masyarakat dalam menyiapkan dokumen, merapikan alur pelayanan, serta melaksanakan pengukuran tanah secara kolektif. Di samping itu, pembentukan forum mediasi desa untuk menyelesaikan sengketa batas sebelum proses sertifikasi dilakukan dapat memperlancar tahapan sertifikasi sekaligus meminimalkan hambatan sosial yang muncul.
Faktor ketidakjelasan status tanah	
Sebagian bidang tanah di desa Wonosari masih berada dalam permasalahan warisan, yang mana memiliki batas yang belum	Penyelesaian permasalahan tersebut memerlukan serangkaian langkah strategis, antara lain memfasilitasi musyawarah keluarga untuk

<p>teridentifikasi secara jelas, atau merupakan objek kepemilikan bersama beberapa anggota keluarga. Ketidakpastian status tersebut menjadi hambatan utama dalam pemenuhan persyaratan hukum untuk sertifikasi, karena status kepemilikan yang sah belum dapat diverifikasi secara jelas.</p>	<p>menangani sengketa warisan, melakukan peninjauan kembali batas tanah bersama pihak berwenang dan saksi masyarakat, serta menyusun berita acara kesepakatan batas. Dokumen kesepakatan ini kemudian menjadi dasar hukum yang diperlukan untuk melanjutkan proses sertifikasi secara legal, teratur, dan transparan.</p>
<p>Faktor minimnya pemahaman hukum dan dominasi kebiasaan setempat</p>	
<p>Masyarakat masih terbiasa mengandalkan praktik lokal seperti menganggap bukti pembayaran pajak sebagai bukti kepemilikan sah, serta kurang memahami prosedur jual beli tanah yang sesuai hukum. Minimnya pendampingan dari pemerintah desa dalam proses jual beli tanah semakin menguatkan praktik yang tidak sesuai ketentuan.</p>	<p>Pemerintah desa perlu memberikan penyuluhan sistematis mengenai aturan jual beli tanah yang sah, menjelaskan secara detail perbedaan antara bukti pajak dan bukti kepemilikan, serta mendampingi masyarakat dalam setiap transaksi tanah. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa seluruh transaksi memenuhi ketentuan hukum dan dapat diproses dalam sertifikasi tanah.</p>

Menurut penulis, faktor ekonomi dan rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat merupakan aspek yang paling dominan dalam mendorong terjadinya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat. Masyarakat cenderung menghindari proses sertifikasi karena dianggap membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama, hal ini disebabkan oleh kondisi ekonomi yang terbatas. Di sisi lain, rendahnya kesadaran hukum membuat masyarakat kurang memahami pentingnya legalitas kepemilikan tanah serta risiko yang dapat timbul di kemudian hari apabila transaksi dilakukan secara tidak resmi. Kuatnya keberlangsungan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di wilayah desa Wonosari merupakan kombinasi antara keterbatasan ekonomi dan minimnya pemahaman hukum, ini menciptakan pola kebiasaan masyarakat yang lebih mengutamakan praktik praktis dan cepat dibandingkan prosedur hukum yang sah. Dengan mempertimbangkan hasil penelitian, penulis menilai perlunya langkah strategis dari pemerintah desa dan lembaga terkait untuk memperkuat pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah melalui kegiatan sosialisasi yang terencana dan berkesinambungan. Di samping itu, penyediaan program bantuan atau kebijakan keringanan biaya sertifikasi bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah menjadi penting untuk mengurangi hambatan ekonomi yang selama ini menghalangi proses legalisasi hak atas tanah. Upaya-upaya tersebut diharapkan dapat menurunkan intensitas praktik jual

beli tanah tanpa dasar hukum yang memadai serta memperkuat kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

B. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah di Desa Wonosari Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dan Solusinya

Salah satu aspek terpenting dalam hukum pertanahan Indonesia adalah pengalihan hak atas tanah. Kepemilikan atas tanah tidak dianggap jika tidak memiliki bukti sertifikat. Hal ini menjadi suatu permasalahan serius, dikarenakan banyaknya tanah yang diperoleh melalui proses adat atau warisan yang tidak dilengkapi dengan dokumen kepemilikan yang resmi dan sah. Tanpa adanya sertifikat, klaim kepemilikan tanah memiliki potensi adanya sengketa di kemudian hari.

Bukti kepemilikan tanah secara resmi diberikan melalui sertifikat yang secara hukum mengonfirmasi keabsahan hak seseorang atas tanah tersebut. Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk menawarkan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sah. Namun, praktik transaksi pembelian dan penjualan tanah tanpa adanya sertifikat masih kerap terjadi, yang pada akhirnya dapat menyebabkan risiko kerugian bagi seluruh pihak yang terlibat. Situasi ini menunjukkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat mengenai signifikansi sertifikat dalam aspek hukum masih belum memadai.

Pendaftaran tanah melalui badan pertanahan nasional memiliki peran yang sangat penting menurut hukum perdata, karena menjamin keabsahan

kepemilikan. Tanah yang diperjualbelikan tanpa sertifikat memiliki kekuatan hukum yang terbatas, sehingga pembuktian hak kepemilikan menjadi lebih sulit. Kondisi semacam ini berpotensi menimbulkan perselisihan di antara pihak-pihak yang sama-sama mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama. Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah yang belum dilengkapi sertifikat resmi tidak diperbolehkan dijadikan sebagai objek jaminan.⁹⁶

Di Indonesia, proses pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA dan dijalankan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, peraturan ini berlaku selama 27 tahun sebelum akhirnya diperbarui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tujuan utama dari ketentuan tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum sekaligus melindungi hak-hak pemilik tanah agar tidak terganggu oleh pihak lain, baik pemilik tanah lainnya maupun masyarakat umum. Setelah prosedur pendaftaran selesai, pemilik tanah menerima sertifikat beserta daftar tanah yang memuat salinan peta bidang tanah dan dokumen terkait, sebagai bukti resmi haknya.

Setiap pengalihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli khususnya pada tanah yang belum terdaftar harus dilakukan pendaftaran berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, proses pengalihan tersebut harus didukung akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, karena akta tersebut

⁹⁶ Sri Reski, et al., 2025, Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik, *Jurnal Ilmiah Ecosystem*, Vol. 25, No. 1, hlm. 11-12.

menjadi dasar hukum pendaftaran hak atas tanah. Apabila proses pendaftaran tidak dilaksanakan, maka peralihan hak melalui jual beli dianggap tidak sah secara hukum. Pasal 23 UUPA menjelaskan hal ini dengan menyatakan bahwa hak kepemilikan serta setiap bentuk pengalihan hak tersebut harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA. Proses pendaftaran ini berperan sebagai bukti kuat yang menunjukkan penghapusan hak milik sebelumnya, serta memastikan keabsahan dari peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan utama untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Proses ini juga mempermudah pihak berkepentingan, seperti calon pembeli, untuk mengakses informasi terkait. Kantor pertanahan di daerah setempat menyediakan data mengenai kondisi fisik dan yuridis tanah melalui dokumen berupa surat keterangan pendaftaran tanah.⁹⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan krusial yang meliputi pemberian perlindungan serta jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang telah dicatat, sehingga memungkinkan mereka untuk dengan cepat membuktikan kepemilikan, selain itu, proses ini bertujuan menyediakan akses data bagi

⁹⁷ Valen Thalia ‘Ala Rosyadi, 2021, “Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo*, Semarang, hlm. 45-46.

para pihak yang berkepentingan, seperti pemerintah, guna melaksanakan tindakan hukum yang dibutuhkan, serta menjamin agar pengelolaan tanah berlangsung secara tertib dan terorganisir.

Upaya sertifikasi tanah serta pengalihan hak milik kepada pemegang sertifikat yang baru merupakan langkah krusial untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Melalui proses tersebut, berbagai potensi sengketa, risiko kepemilikan, maupun persoalan hukum di kemudian hari dapat diminimalkan karena status tanah menjadi jelas dan tercatat secara sah. Karena pemilik tanah yang namanya tertera pada sertifikat telah meninggal dunia, maka prosedur pembelian dan penjualan tanah serta pengalihan hak milik ke nama pembeli yang dikenal sebagai proses turun warisan memerlukan keterlibatan Notaris dan PPAT untuk menyelesaikan pengalihan hak milik.

Pendaftaran tanah yang menyeluruh, efektif, responsif, dan bertanggung jawab dapat memfasilitasi berbagai tindakan hukum terkait tanah dan memberikan kepastian hukum jangka panjang. Kewenangan PPAT awalnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kemudian disesuaikan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang memperbarui aturan mengenai jabatan pejabat pembuat akta tanah.⁹⁸

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat di bidang pertanahan, terutama yang berkaitan dengan jual beli, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadi landasan kebijakan pertanahan nasional, yang

⁹⁸ Yulies Tien Masriani, *Op. Cit.*, hlm. 540.

penjelasannya diperluas secara rinci melalui UUPA. Oleh karena itu, setiap hal yang berkaitan dengan tanah harus berpedoman pada UUPA. Secara filosofis, UUPA dibuat dengan tujuan utama memberikan kepastian hukum, menjaga ketertiban, dan melindungi hak-hak warga negara, dengan menekankan prinsip kebenaran dan keadilan. Perlindungan hukum tersebut direalisasikan melalui hak masyarakat untuk mendapatkan tanah melalui mekanisme transaksi jual beli. Untuk menjalankan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah mengelola proses pendaftaran tanah di semua daerah Indonesia berdasarkan aturan yang berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berperan sebagai panduan pokok dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut.

Pemerintah bertanggung jawab atas pelaksanaan pendaftaran tanah, namun keberhasilan dan efektivitas pelaksanaannya sangat bergantung pada keterlibatan aktif masyarakat. Partisipasi masyarakat menjadi kunci agar perlindungan hukum bagi pemilik hak dapat tercapai secara maksimal.

Akan tetapi, realitas masyarakat di desa Wonosari menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat masih belum melaksanakan pendaftaran tanah secara resmi. Ketidakpatuhan terhadap prosedur pendaftaran mengakibatkan terhambatnya peralihan hak atas tanah, sebab objek tanah yang belum terdaftar tidak dapat diajukan kembali untuk proses pendaftaran. Hal ini menyebabkan pembeli tidak memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti hak yang sah dan kuat sebagaimana ketentuan Pasal 19 UUPA serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum yang timbul dari pendaftaran tanah bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum sangat dipengaruhi oleh jenis sistem publikasi yang berlaku. Menurut pandangan Aartje Tehupeiry, secara umum sistem publikasi dapat dibedakan menjadi dua, yang pertama dalam sistem publikasi positif, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan menjadi satu-satunya tanda kepemilikan yang sah menurut hukum, sistem ini memberikan perlindungan hukum penuh bagi pemegang hak maupun pihak ketiga karena informasi dalam sertifikat tidak dapat diubah, bahkan jika terjadi kesalahan, isi sertifikat tetap tidak dapat diubah meskipun ada putusan hakim, dan pemerintah bertanggung jawab atas kesalahan pejabatnya dengan memberikan ganti rugi sesuai nilai tanah. Namun, penerapan sistem ini memungkinkan seseorang kehilangan haknya meskipun sebelumnya memiliki secara sah. Kedua, sistem publikasi negatif yang di mana keabsahan suatu perbuatan hukum menjadi dasar utama dalam menentukan peralihan hak atas tanah kepada pembeli. Dalam sistem ini, perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemegang hak yang sah sesuai dengan asas *nemo plus juris*, yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Apabila terjadi kekeliruan dalam pencatatan hak, pejabat pendaftaran dapat melakukan perbaikan berdasarkan putusan pengadilan, sehingga hak pihak yang sebenarnya berhak tetap terlindungi secara hukum.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang

sah secara hukum atas data fisik maupun yuridis yang terdaftar dan sesuai dengan keadaan sebenarnya. Ketentuan ini diterapkan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem negatif dengan unsur positif, di mana pencatatan hak menjadi komponen utama dalam pelaksanaannya.⁹⁹

Berbagai konsekuensi hukum muncul karena praktik jual beli tanah tanpa sertifikat masih kerap terjadi di desa Wonosari, khususnya dalam aspek kepastian hak dan jaminan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak. Posisi pembeli tanah menjadi rentan karena tidak adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional, karena setiap saat dapat timbul klaim kepemilikan dari pihak lain atau ahli waris yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut. Keadaan ini umumnya dilatarbelakangi oleh faktor-faktor yang meliputi tingginya biaya dan keterbatasan kondisi ekonomi, rendahnya tingkat pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat, kerumitan dan lamanya prosedur administrasi pertanahan, kerumitan status kepemilikan tanah yang belum jelas, khususnya tanah warisan yang belum dilakukan pembagian atau balik nama, serta kurangnya pemahaman dan masih menganut kebiasaan setempat.

Sebagai upaya memahami fenomena yang berkembang di masyarakat secara menyeluruh, peneliti melakukan wawancara dengan salah seorang masyarakat desa Wonosari yang bernama Bapak Utomo, dalam hal ini beliau bertindak sebagai pembeli tanah yang melakukan pembelian tanah

⁹⁹ Nabilah Khairunnisa Darwin & Gunawan Djajaputra, *Op Cit.*, hlm 324-325.

yang belum bersertifikat. Beliau menjelaskan bahwa alasan utamanya adalah karena adanya kebiasaan yang telah berlangsung turun-temurun di desa Wonosari, di mana masyarakat setempat sejak lama terbiasa menggunakan dokumen-dokumen lama seperti letter C, girik dan petok D sebagai dasar dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Menurut pandangan beliau, dokumen-dokumen tersebut sudah dianggap cukup sah dan dapat dipercaya sebagai bukti kepemilikan, sehingga sertifikat tanah belum dipandang sebagai suatu keperluan yang mendesak. Kebiasaan ini didukung oleh pengalaman masyarakat sebelumnya yang jarang menghadapi persoalan hukum saat bertransaksi hanya menggunakan dokumen-dokumen lama tersebut. Dengan demikian, keputusan untuk membeli tanah tanpa sertifikat didorong dengan keyakinan sosial dan budaya hukum lokal yang masih kuat tertanam di tengah masyarakat.

Dalam transaksi yang berlangsung, penjual hanya memperlihatkan girik, letter C, dan SPPT PBB yang menurut pandangan beliau sudah cukup kuat sebagai bukti kepemilikan. Hal ini tercermin dari pernyataannya beliau yang meyakini bahwa girik, letter C, dan SPPT PBB yang diperlihatkan oleh penjual sudah cukup sebagai dasar bukti kepemilikan, karena telah lama digunakan secara turun temurun tanpa menimbulkan permasalahan hukum. Keyakinan tersebut membentuk pola pikir kolektif bahwa sertifikat tanah tidak dianggap sebagai kebutuhan mendesak, meskipun secara yuridis satunya alat bukti yang sah atas hak kepemilikan tanah adalah sertifikat. Pernyataan tersebut menggambarkan bahwa masyarakat masih bergantung

pada tradisi dan dokumen lama yang secara hukum hanya berfungsi sebagai bukti pembayaran pajak, bukan bukti kepemilikan atas tanah. Beliau meyakini untuk memastikan keamanan transaksi, meskipun secara yuridis bukti-bukti tersebut hanya sebatas data administrasi pajak atau catatan desa dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum penuh.¹⁰⁰

Rendahnya tingkat kesadaran hukum mengenai pengurusan sertifikat serta rumitnya prosedur administrasi pertanahan semakin mendukung praktik tersebut di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan solusi yang bersifat komprehensif dan terstruktur. Pada tingkat perorangan, PPAT memiliki peran krusial karena akta autentik yang diterbitkan olehnya menjadi dasar untuk mendaftarkan hak di kantor pertanahan. Disamping itu, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dengan ketentuan yang jelas perlu mendapatkan dorongan dari masyarakat agar setiap transaksi memiliki kepastian terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum sertifikat diterbitkan. Pada tingkat kelompok, pemerintah desa dapat melakukan pendataan tanah masyarakat melalui peta partisipatif dan pencatatan transaksi untuk memperkuat dokumen lokal. Dengan demikian, praktik jual beli tanah di desa Wonosari diharapkan dapat beralih dari sekadar transaksi yang bergantung pada dokumen lama menuju transaksi yang memiliki kepastian hukum serta memberikan perlindungan yang adil bagi para pihak.

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Utomo Masyarakat Desa Wonosari yang Beperan Sebagai Pembeli dari Transaksi Jual Beli Tanah dengan Tanah yang Belum Bersertifikat oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 05 September 2025 pada pukul 10.00 WIB.

Setiap transaksi jual beli yang menghasilkan perpindahan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 wajib disusun dalam bentuk akta oleh PPAT. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT dengan karakter autentiknya bertindak sebagai bukti resmi untuk perpindahan hak kepemilikan tanah. Penyusunannya harus taat pada norma hukum dan tidak diperbolehkan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Akta PPAT yang memiliki sifat autentik berfungsi sebagai alat bukti sah untuk perpindahan hak kepemilikan tanah. Pembuatannya diwajibkan untuk mematuhi aturan hukum dan tidak boleh melanggar peraturan yang ada, serta penyusunannya dapat disusun dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Bukti administratif kepemilikan tanah diwujudkan dalam bentuk surat resmi yang diterbitkan oleh kepala desa atau lurah, yang di dalamnya memuat pernyataan mengenai hak atas tanah serta menegaskan bahwa pemegang hak telah menguasai tanah tersebut secara nyata.
- 2) Surat keterangan dari kantor pertanahan setempat yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan belum memiliki sertifikat hak kepemilikan, dalam hal kantor pertanahan berjarak jauh dari lokasi tanah, pemegang hak diperbolehkan membuat surat pernyataan yang dilegalisasi oleh kepala desa atau kelurahan.

Transaksi jual beli tanah masih memungkinkan meskipun tanah tersebut belum bersertifikat, dengan syarat PPAT ikut terlibat, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan dalam praktiknya menuntut adanya akta autentik dari PPAT yang berwenang, berdasarkan hal tersebut, meskipun tanah yang diperjualbelikan belum bersertifikat, keterlibatan PPAT memberikan jaminan kepastian bagi para pihak, karena memiliki kekuatan sebagai alat bukti resmi dalam hukum perdata. Selain itu, penggunaan akta PPAT juga dapat meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari. Pembuatan akta PPAT juga berfungsi untuk meminimalkan potensi perselisihan di masa depan, karena transaksi dilakukan secara tertulis, resmi, dan disertai ketentuan yang mengatur hak serta kewajiban masing-masing pihak.¹⁰¹

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari wawancara dengan Ibu Koes Darjati, A. Ptnh., M.M, yang menjabat sebagai koordinator kelompok substansi pemeliharaan hak tanah, ruang, dan pembinaan PPAT di kantor pertanahan Kabupaten Demak, diketahui bahwa kebijakan pertanahan nasional secara resmi tidak menerima transaksi jual beli tanah yang tidak disertai sertifikat, sehingga dinilai tidak memiliki kekuatan hukum. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa perpindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, pertukaran, hibah, penyertaan dalam perusahaan, atau tindakan hukum lainnya yang memindahkan hak kecuali lelang hanya bisa dicatat jika didukung oleh akta PPAT yang sah dan kompeten berdasarkan aturan

¹⁰¹ Septiana Runingtiyas & Luluk Lusiati, 2023, Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps), *Notarius*, Vol. 16, No. 1, hlm. 42-43.

hukum yang berlaku. Tanah yang diperjualbelikan tanpa sertifikat tidak memiliki pengakuan hukum, sehingga hak kepemilikan pembeli tidak terlindungi.

Ketentuan ini menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah baru bisa diakui sah dari segi administrasi jika semua syarat tertentu telah terpenuhi. Di antaranya, tanah yang diperjualbelikan harus sudah memiliki sertifikat resmi, dokumen jual beli harus disusun oleh PPAT yang memiliki otoritas, semua pajak dan biaya terkait transaksi sudah dibayar lunas, serta akta tersebut telah didaftarkan di kantor pertanahan untuk tujuan perpindahan nama kepemilikan. Transaksi jual beli tanah tidak memiliki kekuatan hukum administratif jika tidak terpenuhinya persyaratan tersebut, sehingga tidak dapat diproses lebih lanjut dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan demikian, pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai, khususnya dalam hal pembuktian hak dan kepemilikan di kemudian hari. Ketiadaan sertifikat tanah menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status kepemilikan tanah, sehingga pihak pembeli berisiko kehilangan tanah apabila terjadi klaim dari pihak lain atau ahli warisnya.

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, praktik peralihan hak atas tanah di Indonesia pada umumnya dilakukan melalui pembuatan surat pernyataan atau perjanjian di bawah tangan yang ditulis di atas kertas segel atau bermeterai. Pada masa tersebut, penggunaan surat segel masih diperkenankan sebagai alat bukti peralihan hak dan umum

dipraktikkan oleh masyarakat, khususnya di wilayah pedesaan. Proses peralihan tersebut biasanya diketahui atau disaksikan oleh kepala desa sebagai bentuk pengesahan secara administratif lokal, meskipun belum berbentuk akta autentik sebagaimana yang dipersyaratkan dalam ketentuan pertanahan pada saat ini.

Surat segel yang dibuat sebelum tanggal 8 Oktober 1997 tetap diakui sebagai bukti alas hak yang sah dan berfungsi sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran awal tanah pada kantor pertanahan. Pengakuan terhadap keberlakuan surat segel tersebut merupakan bentuk peralihan dari sistem pertanahan berdasarkan kebiasaan masyarakat menuju sistem pertanahan yang tertib administrasi dan berbasis hukum nasional, sebagaimana dicantumkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan menggunakan bukti kepemilikan lama, seperti surat segel, yang dilengkapi keterangan mengenai penguasaan fisik tanah serta pernyataan kepemilikan dari pemiliknya. Karena itu, tanah yang berlandaskan surat segel tetap mempunyai kekuatan hukum selama syarat-syarat yang berlaku terpenuhi. Apabila tanah dimaksud memenuhi persyaratan administratif dan bebas dari sengketa, maka tanah tersebut berhak diajukan untuk pendaftaran, sehingga pemilik dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan di mata hukum. Sehingga, meskipun tanah yang hanya didasarkan pada surat segel

tetap dapat didaftarkan untuk memperoleh sertifikat, dalam praktiknya proses jual beli tanah yang belum bersertifikat sering menimbulkan berbagai persoalan hukum yang perlu mendapatkan perhatian dan penanganan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰²

Dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum dalam setiap transaksi, proses jual beli tanah wajib disertai dengan pendaftaran resmi atas peralihan haknya. Oleh karena itu, transaksi tersebut tidak bisa dilakukan secara sederhana atau hanya berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, melainkan harus melibatkan peran aktif dari pejabat yang berwenang. Langkah ini dirancang untuk memastikan bahwa setiap perpindahan hak atas tanah dilakukan secara legal berdasarkan ketentuan serta mematuhi aturan dan prosedur yang sudah diatur dalam perundang-undangan yang berlaku.

Secara prinsip, segala bentuk perpindahan hak kepemilikan atas tanah yang terjadi melalui transaksi jual beli, baik untuk tanah yang sudah memiliki sertifikat maupun yang belum, wajib didaftarkan sesuai dengan aturan yang tercantum dalam Pasal 19 dan Pasal 23 ayat (1) UUPA. Jika perpindahan hak tersebut terjadi pada tanah yang belum tercatat, maka hal ini dapat memicu dampak hukum, misalnya kerugian bagi pemilik hak akibat tidak adanya jaminan kepastian hukum. Dalam praktiknya, pemilik tanah yang belum mendaftarkan hak kepemilikannya masih bisa mengelola

¹⁰² Wawancara dengan Ibu Koes Darjati Koordinator Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 07 Oktober 2025 pada pukul 13.30 WIB.

tanah tersebut secara fisik, namun mereka tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah secara legal, situasi ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menekankan bahwa pendaftaran tanah merupakan landasan fundamental untuk membuktikan hak yang sah di mata hukum.

Meskipun Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan kewajiban pendaftaran bagi setiap peralihan hak atas tanah, dalam praktiknya ketentuan tersebut belum sepenuhnya terlaksana secara efektif. Bukti dari hal tersebut terlihat dari adanya jumlah tanah yang cukup besar yang belum terdaftar, meskipun tanah tersebut telah diperjualbelikan. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi hukum berupa hambatan dalam proses pendaftaran resmi atas perpindahan hak kepemilikan tanah yang berasal dari kegiatan transaksi pembelian. Akibatnya, walaupun sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang, individu yang mendapatkan hak atas tanah tersebut tetap tidak mampu memperoleh dokumen kepemilikan berupa sertifikat resmi.

Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang beragam dan kompleks. Salah satunya adalah meningkatnya potensi sengketa kepemilikan akibat tidak adanya alat bukti autentik yang dapat menjamin keabsahan kepemilikan atas tanah tersebut. Apabila tidak disertai sertifikat, maka tanah yang diperjualbelikan kehilangan kepastian hukum sehingga status kepemilikannya sulit dipastikan secara hukum. Dalam hal ini, pihak pembeli berada pada posisi

yang paling rentan untuk dirugikan, karena ketika muncul sengketa, mereka tidak memiliki alat bukti yang kuat, seperti sertifikat yang berfungsi sebagai dokumen autentik atas kepemilikan tanah. Kondisi tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA, tujuan dari proses pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian dan memberikan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, tidak adanya sertifikat tidak hanya mempengaruhi kekuatan hukum pembeli, tetapi juga berpotensi menghambat tercapainya tujuan utama sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Selain itu, pihak penjual atau pemilik tanah juga tidak terlepas dari potensi kerugian. Tanah yang belum bersertifikat pada umumnya memiliki harga jual yang lebih rendah dibandingkan tanah yang sudah terdaftar, sehingga mengurangi keuntungan ekonomi yang seharusnya dapat diperoleh dari transaksi jual beli. Secara hukum, tidak adanya sertifikat bisa menjadi alasan untuk membatalkan perjanjian atau bahkan membuat perjanjian jual beli tersebut tidak berlaku, mengingat tidak adanya bukti kepemilikan yang sah. Dengan demikian, ketiadaan sertifikat tidak hanya berpengaruh pada melemahnya kedudukan hukum para pihak, tetapi juga menghasilkan implikasi berupa ketidakpastian hukum dan kerugian, yang

pada akhirnya bertentangan dengan prinsip kepastian hukum serta tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁰³

Oleh karena itu, demi mengurangi kerugian yang dialami oleh semua pihak dan mengupayakan terciptanya kepastian hukum dalam setiap proses pengalihan hak atas tanah, diperlukan suatu instrumen hukum yang dapat menjamin legalitas serta perlindungan hukum terhadap hak-hak tersebut. Pemerintah melalui kebijakan pertanahan memiliki peran strategis dalam mencegah terjadinya praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat, yang pada dasarnya rawan menimbulkan sengketa maupun ketidakpastian hukum.

Melalui mekanisme pendaftaran tanah sistematis lengkap dan sporadik, pendaftaran tanah dijalankan secara normatif sebagai bentuk tindakan nyata. Tujuan dari kedua bentuk pendaftaran ini bukan hanya untuk mewujudkan administrasi pertanahan yang tertib, tetapi juga untuk melaksanakan asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksananya.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, pendaftaran tanah secara sistematis lengkap merujuk pada prosedur pendaftaran yang dilaksanakan secara komprehensif terhadap semua subjek pendaftaran tanah dalam satu wilayah desa secara bersamaan. Aktivitas ini

¹⁰³ I Made Handika Putra, et. al., 2020, Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No. 3, hlm. 375.

dirancang untuk menghimpun data yuridis serta informasi fisik mengenai objek-objek tanah yang sedang didaftarkan. Sebaliknya, pendaftaran tanah sporadik dijelaskan sebagai proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, baik secara individu maupun kelompok, di wilayah desa tertentu, dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh pemohon, sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Badan pertanahan nasional, sebagai perwakilan pemerintah dalam melaksakan program PTSL, bertanggung jawab sepenuhnya atas efektivitas program ini dalam menangani permasalahan yang mungkin timbul. Untuk mengatasi hal ini, Pemerintah perlu menyampaikan informasi kepada masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya mengenai pentingnya memiliki bukti hak serta proses pendaftaran tanah yang efisien dan efektif. Program PTSL yang diadakan oleh pemerintah ditujukan kepada masyarakat yang menghadapi masalah yang berterkaitan dengan tanah, seperti tidak adanya bukti kepemilikan atau alas hak, meskipun telah memiliki dasar-dasar penguasaan tanah.

Permasalahan pendaftaran tanah bisa mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap bukti kepemilikan tanah seperti sertifikat hak atas tanah. Adanya sertifikat yang tidak asli, tumpang tindih, atau ganda melalui media massa atau internet sangat mengkhawatirkan. Jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah menimbulkan ketidakpastian, dan dapat berakhir dengan sengketa di pengadilan. Sertifikat tanah terus menimbulkan beragam masalah hukum, sehingga koordinasi antar sektor harus diatur

dengan payung hukum yang lebih kuat. Sosialisasi program PTSI harus dilakukan secara menyeluruh di seluruh wilayah negara untuk mengurangi beban kerja kantor pertanahan dan menjamin bahwa tenaga serta sumber daya yang digunakan untuk sosialisasi dapat langsung dimanfaatkan dalam pelaksanaan PTSI.¹⁰⁴

Kepala desa Wonosari, Bapak Supanrejo, memberikan tanggapan terkait permasalahan yang meliputi kenyataan terkait banyaknya masyarakat belum mensertifikatkan tanah mereka secara resmi, serta masih terlibat dalam kegiatan jual beli tanah tanpa melalui proses pendaftaran yang sah, dengan menyampaikan beberapa langkah-langkah penyelesaian yang dapat dijalankan untuk mengatasi situasi ini dan yang dapat diterapkan. Salah satu upaya yang ditempuh adalah mendorong masyarakat untuk segera mendaftarkan tanah mereka dengan memanfaatkan berbagai sektor mata pencaharian yang ada di desa Wonosari sebagai sarana pendukung. Pendekatan ini diharapkan tidak hanya memperkuat masyarakat mengenai kesadaran hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, namun sekaligus meningkatkan jaminan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sekaligus meminimalkan risiko sengketa di masa mendatang.

Pemerintah berupaya untuk memperbaiki ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Perencanaan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 mengenai pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan

¹⁰⁴ Muhammad Athrur Haikal, et al., *Op Cit.*, hlm. 127.

diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Perencanaan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025, di mana peraturan tersebut mendorong agar seluruh tanah di Indonesia memiliki sertifikat, dengan target bahwa pada tahun 2025 seluruh tanah telah bersertifikat. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu kebijakan pemerintah untuk menjamin kepemilikan tanah yang terdaftar secara hukum, di mana percepatan pelaksanaan program ini dilakukan oleh Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Di desa Wonosari, program PTLS telah mendaftarkan 803 tanah yang sebelumnya masih menggunakan dokumen tanah lama seperti letter C, girik, dan petok D, kini telah terdaftar dan memperoleh sertifikat tanah dari kantor pertanahan.

Dan untuk masyarakat desa Wonosari yang belum melakukan pendaftaran tanah melalui program PTS, Pemerintah desa Wonosari mendorong masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadik melalui penyuluhan yang disesuaikan dengan mata pencahariannya di desa Wonosari. Bagi masyarakat yang mata pencahariannya dalam sektor pertanian, adanya kelompok tani yang mendapatkan pendampingan langsung dari dinas pertanian, yang mana di desa Wonosari terdapat penyuluhan secara langsung kepada para pemilik lahan persawahan untuk mendaftarkan tanah mereka. Bagi masyarakat yang mata pencahariannya bergerak dalam bidang industri rumahan adanya program lintas sektoral di desa Wonosari yang bertujuan memberdayakan ekonomi masyarakat

dengan mengintegrasikan berbagai sektor terkait, guna mengatasi masalah pengangguran dan kemiskinan. Program ini menciptakan sinergi antara sektor perikanan budidaya lele dan industri pengolahan agar hasil produksi maksimal dan memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan bagi masyarakat. Melalui kolaborasi lintas sektoral, adanya pendampingan dan pemberdayaan usaha rumahan yang meningkatkan kapasitas serta produktivitas masyarakat desa Wonosari. Dalam hal ini, program lintas sektoral, pada bulan maret 2025 telah mencapai sebanyak 170 lahan budidaya ikan lele yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan.

Dan bapak Supanrejo juga menyampaikan bahwa akan diadakannya penyuluhan dari balai desa untuk masyarakat desa Wonosari mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan pentingnya melakukan transaksi jual beli menggunakan sertifikat tanah serta dilakukan didahapan PPAT. Penyuluhan juga dilakukan oleh setiap ketua RT di desa Wonosari, di mana setiap hari kamis adanya pengajian dan pertemuan rutin masyarakat per-RT yang diadakan secara bergiliran di rumah masing-masing masyarakat di desa Wonosari. Bapak Supanrejo juga mengungkapkan melalui penerbitan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2025, pemerintah desa Wonosari akan mendukung dan memfasilitasi masyarakat desa Wonosari untuk mendaftarkan dan mensertifikatkan tanah mereka.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Wawancara dengan Bapak Supanrejo Kepala Desa Wonosari oleh Penulis, Demak, dilangsungkan pada tanggal 16 September 2025 pada pukul 10.30 WIB.

Di desa Wonosari, tingginya transaksi penjualan tanah yang tidak disertai sertifikat mengindikasikan permasalahan mendasar terkait ketidakjelasan status hukum serta kurangnya perlindungan hak kepemilikan tanah bagi masyarakat setempat. Kondisi ini membutuhkan pendekatan yang menyeluruh dan terarah, agar dapat memberikan jaminan legalitas yang jelas bagi setiap transaksi pertanahan. Salah satu strategi yang penting adalah meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan tanah yang sah melalui pendaftaran dan sertifikasi. Upaya tersebut dapat diwujudkan melalui sosialisasi yang intensif mengenai risiko hukum, potensi sengketa, serta kerugian ekonomi yang mungkin timbul apabila transaksi dilakukan tanpa dokumen resmi. Dengan demikian, diharapkan masyarakat lebih ter dorong untuk lebih memprioritaskan legalitas kepemilikan tanah, sehingga setiap peralihan hak dapat dilaksanakan dengan aman, terjamin, dan memiliki kekuatan hukum yang jelas.¹⁰⁶

Selain itu, pemerintah desa berperan penting dalam memfasilitasi masyarakat untuk mengurus dokumen kepemilikan tanah melalui penyediaan layanan administrasi yang mudah, efisien, dan terjangkau. Fasilitasi tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk pendampingan proses pengurusan sertifikat, pemberian konsultasi teknis, serta bantuan dalam pengumpulan dokumen yang diperlukan. Upaya ini tidak hanya

¹⁰⁶ Fitriana Trinengsi Taolin, et. al., 2024, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Journal Tunas Agraria*, Vol. 7, No. 1, hlm. 82.

memudahkan masyarakat dalam memperoleh legalitas atas tanah yang dimiliki, tetapi juga meminimalisasi terjadinya kesalahan prosedural yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Selanjutnya, pemanfaatan teknologi informasi, seperti penerapan sistem pencatatan digital atau pengembangan basis data pertanahan di tingkat desa, dapat menjadi langkah penting untuk meningkatkan transparansi serta memudahkan pengawasan terhadap kepemilikan tanah. Penerapan sistem digital tersebut juga berperan dalam mengurangi kemungkinan terjadinya manipulasi data serta memastikan ketepatan dan kebaruan informasi pertanahan.¹⁰⁷

Dalam menanggapi transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, selain menerapkan langkah-langkah pencegahan untuk mengurangi potensi sengketa pertanahan, diperlukan pula penegakan hukum yang tegas, konsisten, dan menyeluruh. Hukum yang ditegakkan secara efektif tidak semata-mata sebagai bentuk koreksi terhadap pelanggaran, tetapi juga memiliki peran strategis dalam menciptakan kepastian hukum yang kondusif bagi masyarakat. Pemberian sanksi yang jelas, konsisten, dan sebanding terhadap pelanggaran dapat menjadi upaya pencegahan efektif bagi pihak-pihak yang berpotensi melakukan pengalihan hak kepemilikan tanah yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Di samping itu, penegakan hukum yang efektif akan memperkuat posisi

¹⁰⁷ Sulasiyah Amini & Suratman, 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6, No. 3, hlm. 1338.

masyarakat yang telah memenuhi ketentuan hukum dalam memperoleh hak atas tanah secara sah, serta mendukung terwujudnya tertib administrasi. Dengan demikian, penegakan hukum tidak hanya berperan untuk menindak pelanggaran, tetapi juga berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran dan memperkuat sistem hukum pertanahan secara menyeluruh.¹⁰⁸

Secara hukum perdata, jual beli tanah tanpa sertifikat memiliki dampak kesulitan dalam pembuktian kepemilikan dimana tanah tanpa sertifikat sulit dibuktikan sebagai milik pribadi, sehingga dapat menimbulkan risiko sengketa dengan pihak lain yang mengklaim kepemilikan. Jual beli tanah tanpa sertifikat juga dapat dibatalkan jika ada kesalahan atau ketidaksesuaian, sehingga pembeli dapat menuntut ganti rugi jika penjual tidak memenuhi kewajibannya, dan secara hukum administratif, tanah tanpa sertifikat tidak dapat dialihkan atau diwariskan serta tidak bisa dijadikan jaminan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa tanah harus memiliki sertifikat agar dapat dijadikan jaminan. Dengan demikian, edukasi mengenai pentingnya sertifikat hak milik harus ditingkatkan, masyarakat perlu memahami risiko yang dihadapi jika melakukan transaksi tanpa dokumen yang sah. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang efektif harus diterapkan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah. Melalui peningkatan kesadaran hukum,

¹⁰⁸ Satria Sukananda, 2021, Analisis Hukum Bentuk Penanggulangan Tindak Pidana Penyerobotan Tanah di Indonesia, *Indonesian Journal of Criminal Law and Criminology*, Vol. 2, No. 3, hlm. 168.

diharapkan transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara aman dan legal.¹⁰⁹

Sebidang tanah yang diperjualbelikan tanpa disertai sertifikat hak atas tanah pada dasarnya berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, baik bagi pihak pembeli maupun penjual. Ketiadaan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah mengakibatkan tidak adanya jaminan kepastian hukum atas status kepemilikan, luas, serta batas-batas tanah tersebut. Hal ini dapat menimbulkan keraguan secara yuridis bagi pembeli, karena secara hukum mereka tidak memperoleh bukti yang kuat untuk mengklaim kepemilikan tanah yang telah dibeli. Di sisi lain, bagi penjual, jual beli tanah tanpa sertifikat juga berisiko merugikan apabila muncul sengketa kepemilikan dari pihak ketiga. Dalam situasi seperti itu, transaksi jual beli dapat dibatalkan oleh pengadilan karena penjual tidak dapat membuktikan hak kepemilikannya secara legal dengan menunjukkan sertifikat tanah. Hal ini menunjukkan dampak hukum yang signifikan, terutama terkait kepastian hukum dan kejelasan hak kepemilikan bagi para pihak dalam transaksi tanah tanpa sertifikat resmi, yakni timbulnya ketidakpastian hukum dan potensi batalnya perjanjian jual beli tersebut. Selain itu, transaksi seperti ini juga tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan, sehingga hak atas tanah tidak berpindah secara sah kepada pembeli, yang pada akhirnya memperlemah posisi hukum pembeli dalam memperoleh perlindungan hukum. Dengan demikian, jual beli tanah tanpa

¹⁰⁹ Sri Reski, et al., *Op Cit.*, hlm. 15.

sertifikat berimplikasi langsung pada keabsahan perjanjian, perlindungan hukum, serta mewujudkan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.¹¹⁰

Menurut pandangan Maria S.W. Sumardjono, jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah dapat dicapai ketika tanah tersebut telah tercatat secara resmi, dan pemilik haknya telah menerima sertifikat yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan diterima oleh hukum. Sertifikat tanah ini menawarkan perlindungan kepastian hukum serta keamanan bagi pemilik hak atas tanah, sebab dokumen tersebut diakui oleh pemerintah sebagai bukti yang sah.¹¹¹ Tanpa sertifikat, status hukum kepemilikan menjadi tidak pasti dan rawan menimbulkan permasalahan hukum, seperti tumpang tindih klaim, penyerobotan, maupun kesulitan dalam pembuktian kepemilikan ketika terjadi sengketa. Dalam konteks jual beli tanah, kondisi tersebut mengakibatkan kedudukan hukum pembeli menjadi lemah karena tidak memiliki dasar pembuktian yang kuat di hadapan pihak ketiga maupun lembaga peradilan. Hal ini memperbesar risiko hilangnya hak pembeli atas tanah yang diperolehnya secara perdata.

Dari sudut pandang hukum, dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, Pasal 19 ayat (1) UUPA mewajibkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

¹¹⁰ Hartana & Kadek Diah Karuni, 2022, Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10, No. 3, hlm. 312.

¹¹¹ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 13.

Akibatnya, kegiatan penjualan dan pembelian tanah yang tidak dilengkapi sertifikat tidak mampu memberikan jaminan kepastian hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertifikat berfungsi sebagai sumber data yang terpercaya terkait informasi hukum dan fisik yang ada di dalamnya, memperkuat ketentuan tersebut. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, gagal menyediakan perlindungan hukum yang cukup bagi pembeli, sebab tanah tersebut tidak terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan nasional.¹¹²

Di desa Wonosari, kompleksitas permasalahan hukum terkait praktik jual beli tanah tanpa sertifikat memberikan dampak yang signifikan terhadap administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian yang telah saya lakukan, tindakan ini menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang serius. Salah satu implikasi utama adalah meningkatnya risiko sengketa kepemilikan di masa mendatang, karena tanah yang diperjualbelikan tidak disertai bukti kepemilikan resmi sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Transaksi yang dilakukan tanpa dasar sertifikat melemahkan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak sehingga membuka peluang terjadinya penipuan, klaim ganda, atau penguasaan tanah secara tidak sah. Dampak lainnya mencakup terganggunya tertib administrasi pertanahan, berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum, serta menimbulkan ketidakpastian

¹¹² Dewa Ayu Mareyta Astri, 2021, Kekuatan Hukum Juak Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 3, hlm. 409.

dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya agraria di tingkat desa. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat juga berdampak pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat, karena ketidakjelasan status hukum tanah berpotensi menghambat pengelolaan sumber daya pertanahan secara optimal serta menimbulkan kendala dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan di tingkat desa.

Dalam rangka menanggulangi peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Wonosari, hasil penelitian ini menekankan bahwa perlunya penerapan dan pendekatan menyeluruh yang mencakup peningkatan kesadaran hukum, penyempurnaan tata kelola administrasi pertanahan, serta penguatan peran kelembagaan. Dalam aspek peningkatan pemahaman hukum masyarakat, upaya melalui penyuluhan, sosialisasi, dan pembinaan mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah perlu dilakukan secara berkelanjutan, sehingga masyarakat memahami konsekuensi hukum dari transaksi tanah ilegal. Pada aspek administratif, penyederhanaan prosedur sertifikasi, peningkatan akses layanan pertanahan, serta transparansi dan akuntabilitas dalam pendaftaran tanah dapat mendorong masyarakat untuk mengurus sertifikat secara resmi. Sementara itu, pada aspek kelembagaan, peran aktif pemerintah desa dan badan pertanahan nasional sangat diperlukan dalam pengawasan, pendampingan, dan penertiban praktik jual beli tanah ilegal. Dengan penerapan langkah-langkah tersebut secara terpadu, diharapkan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat dapat diminimalkan, sehingga tercipta kepastian

hukum, tertib administrasi pertanahan, dan perlindungan hak atas tanah masyarakat.

Upaya ini juga berpotensi memperkuat tata kelola pertanahan di tingkat desa, mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam pengelolaan dan pengambilan keputusan terkait tanah, serta mendukung pelaksanaan pembangunan lokal yang berkelanjutan. Secara sosial, hal ini dapat mempererat hubungan antarwarga dan menumbuhkan budaya tertib administrasi pertanahan, dan secara ekonomi memungkinkan pemanfaatan sumber daya tanah secara optimal, dan secara hukum berperan dalam membantu untuk memperkuat perlindungan hak atas tanah serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan lembaga pertanahan.

Menurut penulis, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat tanah pada dasarnya merupakan tindakan yang berpotensi menimbulkan berbagai akibat hukum yang serius. Sertifikat tanah merupakan alat bukti autentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh negara. Ketika transaksi jual beli dilakukan terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat, maka status kepemilikan tanah tersebut menjadi tidak memiliki kepastian hukum. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan perselisihan antara pembeli, penjual, dan pihak lain yang mungkin memiliki klaim atas tanah yang sama. Selain itu, ketiadaan sertifikat tanah mempersulit pendaftaran hak atas tanah dan pengalihan

kepemilikan, yang menghambat pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum terbaik atas hak kepemilikan mereka.

Dari perspektif hukum agraria, jual beli tanah tanpa sertifikat tidak dapat dikatakan sepenuhnya tidak sah, namun kekuatan pembuktianya menjadi lemah karena hanya didasarkan pada bukti tertulis di bawah tangan, seperti surat keterangan tanah atau perjanjian jual beli biasa. Dalam kondisi tersebut, pembeli berada dalam posisi hukum yang kurang kuat karena tidak memiliki alat bukti hak yang diakui secara administratif oleh negara. Akibatnya, apabila terjadi perselisihan, pembeli berada pada posisi yang lemah di hadapan hukum.

Sebagai solusi, penulis berpendapat bahwa perlu dilakukannya upaya pencegahan guna memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Upaya pencegahan dapat dilakukan dengan mendaftarkan tanah terlebih dahulu ke kantor pertanahan sebelum proses jual beli dilaksanakan. Melalui pendaftaran ini, pemilik tanah bisa mendapatkan sertifikat yang berperan sebagai landasan hukum yang kuat, pendekatan ini selaras dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dalam UUPA, yang menyoroti urgensi pendaftaran untuk menjamin kepastian hukum bagi para pemilik tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Melalui analisis dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa hal yang diuraikan di bawah ini, yakni:

1. Faktor penyebab masyarakat melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat tanah di desa Wonosari, kecamatan Bonang, kabupaten Demak, masih banyak ditemukan dan dipengaruhi oleh berbagai aspek yang saling berkaitan. Salah satu faktor utama adalah faktor ekonomi, di mana tingginya biaya proses sertifikasi tanah tidak sebanding dengan kemampuan finansial masyarakat yang sebagian besar memiliki tingkat pendapatan rendah. Keterbatasan pengetahuan dan minimnya kesadaran hukum di masyarakat menjadikan pemahaman terhadap sertifikat tanah sebagai alat bukti autentik kepemilikan yang diakui secara hukum serta berfungsi sebagai jaminan perlindungan hukum belum sepenuhnya terwujud. Prosedur administrasi yang dinilai kompleks dan memerlukan waktu yang relatif lama turut menjadi alasan masyarakat enggan mengurus sertifikat tanah. Di samping itu, masih banyak tanah yang berstatus warisan dan belum dilakukan pembagian atau balik nama, sehingga proses sertifikasi menjadi terhambat. Faktor kebiasaan serta kepercayaan masyarakat setempat juga memperkuat praktik tersebut, karena sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa bukti lama

seperti letter C, girik, atau petok D telah cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah secara sah.

2. Akibat hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Wonosari, kecamatan Bonang, kabupaten Demak, pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang penuh. Hal ini disebabkan karena transaksi tersebut tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional dan tidak dibuat menggunakan akta autentik oleh PPAT. Akibat dari kondisi ini adalah proses perpindahan hak kepemilikan tanah menjadi kehilangan fondasi hukum yang stabil, sehingga hak kepemilikan pihak pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang semestinya. Kondisi ini dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari serta menghambat terciptanya tertib administrasi pertanahan. Selain itu, posisi hukum para pihak menjadi lemah dan perjanjian jual beli dapat dibatalkan. Tanah tanpa sertifikat juga tidak bisa dijadikan jaminan karena belum diakui secara resmi oleh negara. Meskipun di masyarakat desa Wonosari, kecamatan Bonang, kabupaten Demak transaksi semacam itu masih dianggap sah secara sosial, namun secara hukum negara tidak memiliki kekuatan pembuktian. Sebagai solusi dari permasalahan ini, percepatan proses sertifikasi tanah dengan biaya lebih rendah dilakukan melalui berbagai upaya pemerintah bersama masyarakat, salah satunya program PTS. Pemerintah desa juga aktif melakukan penyuluhan hukum dan menerapkan sanksi administratif dalam rangka meningkatkan pemahaman masyarakat tentang peran sertifikat tanah sebagai bukti

kepemilikan yang sah menurut hukum. Selain itu, pendekatan partisipatif melalui kelompok tani dan pelaku usaha rumahan juga membantu mendorong masyarakat agar lebih aktif dalam mendaftarkan tanahnya. Peran PPAT juga perlu ditingkatkan agar setiap transaksi jual beli tanah dilakukan secara sah dan tercatat resmi di kantor pertanahan. Oleh karena itu, kerja sama antara pemerintah, perangkat desa, dan masyarakat sangat diperlukan untuk meningkatkan partisipasi dalam program sertifikasi tanah. Dengan langkah tersebut, diharapkan dapat mewujudkan kepastian hukum, jaminan perlindungan hak kepemilikan, serta penataan administrasi pertanahan yang lebih baik dan adil bagi seluruh masyarakat desa Wonosari, kecamatan Bonang, kabupaten Demak.

B. Saran

1. Kepada masyarakat desa Wonosari, kecamatan Bonang, kabupaten Demak, diharapkan untuk meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti autentik yang diakui secara hukum. Meskipun proses sertifikasi membutuhkan biaya dan waktu, sertifikat tanah memberikan kepastian hukum, melindungi pemilik dari potensi sengketa, serta meningkatkan nilai ekonomi tanah. Oleh karena itu, masyarakat sebaiknya tidak lagi menjual atau membeli tanah yang berdasarkan bukti kepemilikan lama seperti letter C, girik, atau petok D, melainkan melalui prosedur resmi dengan melibatkan PPAT agar memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

2. Kepada perangkat desa diharapkan agar lebih aktif memberikan sosialisasi, penyuluhan, dan pendampingan kepada masyarakat terkait pentingnya sertifikat tanah serta prosedur pendaftarannya. Selain itu, pemerintah perlu mempermudah akses masyarakat terhadap program sertifikasi, baik melalui PTSI maupun pendaftaran secara sporadik dengan biaya yang terjangkau. Pendekatan kolaboratif lintas sektor, seperti melalui kelompok tani, pelaku industri rumahan, dan kelompok budidaya perikanan, dapat dimanfaatkan sebagai sarana efektif untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam sertifikasi tanah.
3. Kepada pemerintah daerah maupun pusat diharapkan dapat memperkuat kebijakan di bidang pertanahan melalui regulasi yang lebih fleksibel dan berpihak kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Melalui pemberian subsidi atau keringanan biaya sertifikasi tanah, percepatan administrasi pertanahan, serta pengawasan yang lebih intensif pada proses transfer hak kepemilikan tanah yang tidak didukung sertifikat, diharapkan bahwa keteraturan administrasi serta jaminan kepastian hukum dalam sektor pertanahan akan terwujud secara komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Q.S Al-Baqarah: 275.

Q.S Al-Maidah: 1.

Q.S An-Nisa: 29.

B. Buku

Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bha'iq Roza Rakhmatullah, 2022, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Nasya Expanding Management, Pekalongan.

Bodie Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Erwin Owan Hermansyah Soetoto. et al., 2021, *Buku Ajar Hukum Adat*, Madza Media, Malang.

Fadhil Yazid, 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Undar Press, Medan.

Fienso Suharsono, 2010, *Kamus Hukum*, Vandetta Publishing, Jonggol.

Hadi Arnowo, 2022, *Penguasaan dan Pemilikan Tanah Negara*, Puslitbang ATR, Bogor.

Isnaini & Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima, Medan.

James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta.

- Muhammad Chairul Huda, 2021, *Metode Penelitian Hulum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*, The Mahfud Ridwan Institue, Semarang.
- Muhammad Rizki Syafaat, 2022, *Sertifikat Tanah Adalah Bukti Kepemilikan Hak Terkuat dan Terpenuhi*, Eureka Media Aksara, Purbalingga.
- Muwahid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN SA Press, Surabaya.
- Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, UMSU Press, Medan.
- Sigit Sapto Nugroho, et. al., 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Madiun.
- Sigit Sapto, et al., 2020, *Metodologi Riset Hukum*, Oase Group, Madiun.
- Subekti, 1975, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sugiyono, 2023, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Syafrida Hafni, 2021, *Metodologi Penelitian*, KBM Indonesia, Medan.
- Tamaulida, Irmawati, et. al., 2023, *Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik)*, CV. Saba Jaya Publisher, Karawang.
- Tim Penyusun, 2008, *Kamus Pusat Bahasa*, Pusat Bahasa, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Timur.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

D. Jurnal

Ardila Thaha, et al., 2020, The Legal Impact of Land Deed Official Whose Position Is Different from The Place of Domicile as A Notary, *Jurnal Akta*, Vol. 7, No. 1.

Anisa Amalia & Umar Ma'ruf, 2021, The Tenure of Land by Foreigners through Nominee Agreements & Waarmerking by Notaries, *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 3, No. 2.

Arief Rahman, et al, 2025, Eksistensi dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 10, No. 1.

Birhanu Addisu Adamie, 2021, Land property rights and household take-up of development programs: Evidence from land certification program in Ethiopia, *World Development*, Vol. 147.

Deity Yuningsih, 2024, Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Halu Oleo Law Review*, Vol. 8, No. 1.

Dewa Ayu Mareyta Astri, 2021, Kekuatan Hukum Juak Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 3.

Dian Ekawati. et al., 2021, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Abdi Masyarakat*, Vol. 2, No. 1.

Dina Jessica & Ana Silviana, 2023, Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol. 39, No. 1.

Edo Iranda Novatama & Umar Ma'ruf, 2019, Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In the Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, *Jurnal Akta*, Vol. 6, No. 3.

Fenesia Deni Batista, et al., 2023, Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Bhirawa Law Juournal*, Vol 4, No 1.

Ferry Susanto Limbong, 2023, Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan KUHP Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Universitas Dharmawangsa*, Vol. 17, No. 2.

Fitriana Trinengsi Taolin, et. al., 2024, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Journal Tunas Agraria*, Vol. 7, No. 1.

Hanisa, et. al., 2024, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 7, No. 3.

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

I Made Handika Putra, et. al., 2020, Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1, No. 3.

Iqbal Syahrul & Hesti Armiwulan, 2023, Surat Keterangan Tanah yang Dikeluarkan Kepala Desa atau Lurah dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Pada PPAT, *Journal of Law*, Vol. 4, No. 7.

James Yoseph, 2023, Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura, *Socius: Jurnal Penelitian ilmu-ilmu sosial*, Vol 1, No. 5.

M. Trianda Dasa Prima & Jassy Prananta Meois, 2024, Ananlisis Penyebab Masyarakat Tidak Melakukan Sertifikasi Tanah Sawah “Gilir Ganti” Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Pertanahan*, Vol. 14, No. 1.

Muhammad Alrizky & Teddy Lesmana, 2023, Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 4, No. 3.

Muhammad Athrur Haikal, et al., 2024, Peran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Keadilan Akses Tanah Bagi Masyarakat Jember, *Journal of Indonesian Social Society*, Vol. 02, No. 03.

Mohamad Kharis Umardani, 2021, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Secara Tidak Tunai, *Journal of Islamic Law Studies*, Vol. 4, No. 1.

Nabilah Khairunnisa Darwin & Gunawan Djajaputra, 2023, Peralihan Hak Atas Tana Melalui Jual Beli yang Menjadi Objek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5, No. 1.

Ni Wayan Pipit & I Nengah Suharta, 2021, Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24

- Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Harial Regional*, Vol. 4, No. 3.
- Nur Rofi'ah, et. al., 2025, Analisis Yuridis Terhadap Pembelian Tanah Tanpa Dokumen Tanah Yang Sah, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence*, Vol. 3, No. 2.
- Nuryanto & Umar Ma'ruf, 2020, Dynamics of the Community in the Implementation of Complete Systematic Land Registration Program in the Land Office of Blora Regency, *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 3, No. 1.
- Safriani & Nuovan Maulia, 2022, Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan di Desa Babul Makmur, *Comserva Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*, Vol. 1, No. 11.
- Satria Sukananda, 2021, Analisis Hukum Bentuk Penanggulangan Tindak Pidana Penyerobotan Tanah di Indonesia, *Indonesian Journal of Criminal Law and Criminology*, Vol. 2, No. 3.
- Septiana Runingtiyas & Luluk Lusiati, 2023, Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps), *Notarius*, Vol. 16, No. 1.
- Shinta Novi & Rusdianto Sesung, 2021, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*, Vol. 21, No. 1.
- Sri Reski, et. al., 2025, Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik, *Jurnal Ilmiah Ecosystem*, Vol. 25, No. 1.

Sulasiyah Amini & Suratman, 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif

Teori Kepastian Hukum, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6, No. 3.

Rifzki Dhian & Kholis Roisah, 2020, Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Merek

Terdaftar Berdasarkan Akta Hibah Wasiat, *Notarius*, Vol. 11, No. 1.

Yulies Tien Masriani, 2022, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui

Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5,

No. 2.

E. Karya Tulis Ilmiah

Bagus Arta Wicaksana, 2022, “Peran Kepala Desa Dalam Konversi Hak Atas

Tanah dari Surat Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik”, *Skripsi Fakultas*

Hukum UNISSULA, Semarang.

Della Nanda Triastika, 2022, “Peralihan Hak Milik Tanah Tanpa Surat Tanah (Studi

Kasus di Desa Sukorejo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung

Timur)”, *Skripsi IAIN METRO*, Lampung.

Don Arfan, 2020, “Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Yang

Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah”, *Tesis Fakultas Hukum*

Universitas Indonesia, Jakarta.

Fransiska Dini Cahyani, 2024, “Perlindungan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Yang

Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Dusun Ngasinan Desa Ngancar

Kecamatan Pitu Kabupaten Ngawi)”, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*,

Semarang, Semarang.

Hamidah, 2023, “Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah Di Desa Bincau (Tinjauan Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif Kabupaten Banjar)”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Antasari*, Banjarmasin.

Muhammad Andhika & Umar Ma'ruf, 2020, “Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA*, Semarang.

Ninuk Kusrini, 2020, “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Simo Jawar Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya”, *Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel*, Surabaya.

Rini Firtianingsih, 2022, “Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati*, Bandung.

Valen Thalia ‘Ala Rosyadi, 2021, “Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo*, Semarang.

F. Lain-lain

Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah,

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-danTer>

[ang-Dalam-Jual-BeliTahnah.html](#)

Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat, Apa Syarat Jual Beli?,

[https://bimbinganislam.com/hukum-jual-beli-tanah-tanpa-sertifikat-apa-syarat-jual-beli/](#)

Jual Beli Dalam Islam, [https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/](#)

Mengenal Asas Pacta Sunt Servanda, [https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-asas-pacta-sunt-servanda-lt63f4b06969233/](#)

Penggunaan Kata Sertifikat dalam Sertifikat Hak Atas Tanah,
[https://www.hukumonline.com/berita/a/penggunaan-kata-sertifikat-dalam-sertifikat-hak-atastanah -lt68544b1a2e40c/](#)

Surat Al-Maidah Ayat 1, [https://tafsirweb.com/1885-surat-al-maidah-ayat-1.html.](#)

Syarat Materiil dan Syarat Formal Jual Beli Tanah, Syarat Materiil dan Syarat Formal Jual Beli Tanah – AHLI HUKUM INDONESIA

Syarat Sahnya Jual Beli Tanah menurut Hukum,
[https://www.rumah123.com/panduan-properti/syarat-sahnya-jual-belitanah-sesuai-hukum-diindo nesia/](#)

Abdul Kodir, 2025, Meminta Data dengan Bendahara PBB-P2 Desa Wonosari oleh Penulis, Demak.

Koes Darjati, 2025, Wawancara dengan Ibu Koordinator Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT oleh Penulis, Demak.

Supanrejo, 2025, Wawancara dengan Kepala Desa Wonosari oleh Penulis, Demak.

Sutris, 2025, Wawancara dengan Masyarakat Desa Wonosari yang Beperan Sebagai Penjual dari Transaksi Jual Beli Tanah dengan Tanah yang Belum Bersertifikat oleh Penulis, Demak.

Utomu, 2025, Wawancara dengan Masyarakat Desa Wonosari yang Beperan Sebagai Pembeli dari Transaksi Jual Beli Tanah dengan Tanah yang Belum Bersertifikat oleh Penulis, Demak.

Widi, 2025, Wawancara dengan Staff di Kantor Notaris-PPAT Lisawati, S.H., oleh Penulis, Demak.

