

---

## PERLINDUNGAN HUKUM ATAS JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT

Oleh

Aris Yulia<sup>1</sup>, Fatma Ayu Jati Putri<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Sahid Jakarta

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Surakarta

Email: [1Aris\\_yulia@usahid.ac.id](mailto:1Aris_yulia@usahid.ac.id), [2Fatmaayu84@gmail.com](mailto:2Fatmaayu84@gmail.com)

---

### Article History:

Received: 25-06-2024

Revised: 07-07-2024

Accepted: 29-07-2024

### Keywords:

Legal Protection, Sale-Buy Land, Sertipikat, Land Rights

**Abstract:** *This writing is useful in examining the process of buying and selling rights to land that has not been certified and the legal protection provided in this context. Apart from that, this writing also focuses on legal protection of the rights of the parties involved in the transfer of land rights. Documentation of land ownership is very important in land transactions, such as buying and selling, because these rights must be transferred to official ownership status after the land buying and selling transaction is completed. So that land ownership can be clearly determined after the sale and acquisition of land. Normative legal research is the methodology used in this research. Research data comes from previous laws as well as literature from various statutory regulations. Qualitative analysis is used for each data analysis. According to research findings, protection of legal land sales and purchases is necessary because, automatically, ownership rights are transferred upon completion of a legal transaction. The findings of this research establish legal certainty for the parties involved and the preservation of a person's right to control their land rights by protecting the sale and purchase of land.*

---

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, berfungsi menjadi tempat tinggal, aktivitas kesehariannya, sampai tempat istirahat terakhir. Pembahasan tentang tanah selalu terkait dengan hak kepemilikan atas tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat: UUPA), menetapkan guna memastikan kepastian hukum, pemerintah mengimplementasikan sistem pendaftaran tanah di Indonesia selaras pada regulasi yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah mencakup serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah dengan berkelanjutan, sistematis, serta terstruktur. Proses ini melibatkan berbagai tahap seperti pengumpulan, pemrosesan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan informasi terkait tanah serta unit rumah susun, baik dalam bentuk peta/daftar. Di sisi lain, sertipikat diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan yang telah terdaftar, termasuk hak milik atas unit rumah susun dan hak-hak lainnya. Pengertian ini merujuk pada Pasal 1 Ayat 1 dari

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Dalam konteks ini, setiap peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli harus mengikuti prosedur pendaftaran tanah. Aspek penting dari pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pencatatan peralihan hak, pembebanan hak, serta pembaruan data pendaftaran tanah.

Sehingga sangat penting untuk segera mendaftarkan hak atas tanah yang dialihkan melalui akta jual beli resmi guna menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan memberikan kejelasan hukum kepada semua pihak yang terlibat. Keterlambatan dalam mendaftarkannya akan mengakibatkan kesalahpahaman tentang siapa pemilik hak atas tanah tersebut. Pengalihan hak atas tanah yang tidak segera dicatat menimbulkan sejumlah masalah terkait kepemilikan, terutama jika pengalihan tersebut dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertipikat?
2. Bagaimana perlindungan hukum atas jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat?

## METODE PENELITIAN

Riset ini mengaplikasikan metode pendekatan Yuridis Normatif, yakni sebuah langkah riset hukum yang berguna menemukan aturan, norma (*das sollen*), serta perilaku pada konteks fakta (*das sein*). Proses ini dilaksanakan dengan kajian pada undang-undang serta literatur lainnya, yang dikenal sebagai bahan sekunder, serta menerapkan metode tersebut di praktik nyata. Penelitian lapangan tambahan dilakukan untuk mengumpulddkan data primer guna melengkapi dan melengkapi bahan yang telah tersedia. Penulis memanfaatkan pendekatan ini guna menilai sejauh mana instrumen perundang-undangan menjamin dan memberikan proteksi legalistik pada transaksi jual beli serta perolehan hak atas tanah yang belum bersertipikat. Pada konteks tersebut, para ahli menggunakan pendekatan masalah yuridis-normatif. Banyak ilmuwan yang mengacu pada metode hukum ini selain pendekatan yuridis. Hukum-hukum yang berkaitan dengan tugas untuk melindungi pekerja kontrak dikaji dalam tulisan ini dengan menggunakan pendekatan yuridis. Meskipun demikian, tujuan dari metode normatif ini adalah untuk mengkaji secara menyeluruh baik persyaratan doktrinal yang dinyatakan maupun yang tersirat. Kajian yuridis normatif digunakan, menurut pendapat Sunaryati Hartono, untuk menentukan apakah dan bagaimana hukum positif suatu situasi tertentu berlaku.<sup>2</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat

Kita sering mendengar tentang jual beli properti. Akan tetapi, terlihat banyak orang minimnya pemahaman yang dibutuhkan guna memperoleh serta menjual tanah secara sah dan dengan bukti yang memadai. Tanpa berupaya untuk memahami atau mengambil bagian dalam proses pengalihan hak atas tanah, sebagian besar orang hanya menyerahkan sepenuhnya kewenangan PPAT atas hal-hal yang berkaitan dengan properti mereka.<sup>3</sup>

UUPA, mencakup Ketentuan Konversi yang menyatakan seluruh pertanahan yang beralaskan hak, berdasarkan hukum Barat serta hukum adat wajib diubah menjadi hak

tanah yang diakui oleh Pemerintah sejalan dengan aturan yang terdapat dalam UUPA. Negara-negara bagian akan memperoleh tanah negara setelah tahun 1980 jika hak adat dan hak barat belum diubah, berdasarkan keputusan pemerintah. Properti negara berada di bawah kendali pemerintah, namun apabila pemilik asli memenuhi persyaratan tertentu, mereka mungkin masih diberikan hak atas tanah tersebut.

Bila hak atas tanah tidak dialihfungsikan dan kemudian berubah menjadi tanah negara, pemilik asli tetap memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut. Tidak ada pengakuan resmi negara atau bukti kepemilikan yang sah atas tanah dengan keadaan seperti ini. Biasanya, perangkat desa di daerah tersebut masih memiliki bukti lama yang membuktikan siapa pemilik tanah tersebut. Pemilik tanah umumnya bisa menunjukkan bukti kepemilikan berupa Surat C, Petuk, atau Girik. Mereka biasanya hanya mendaftarkan hak atas tanahnya jika diwajibkan, misalnya ketika tanah digunakan sebagai agunan atau dibebani hak agunan, atau saat tanah tersebut dibagi melalui proses warisan. Pendaftaran tanah ini dilakukan oleh pemilik untuk memperoleh sertipikat kepemilikan berdasarkan keperluan tersebut.

Berlandaskan UU, setiap transaksi tanah wajib dilengkapi dengan AJB yang dikeluarkan oleh PPAT. Meskipun tanah yang belum memiliki sertipikat masih bisa dipindahtangankan, dibeli/dijual, secara ekonomi, nilai tanah yang telah bersertipikat berbeda dari nilai tanah tidak tersertifikasi. Pada umumnya, tanah yang tidak bersertifikasi, lebih murah untuk dibeli dan dijual daripada tanah yang bersertipikat atau terdaftar. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa status kepemilikan tanah yang diakui memiliki bobot hukum yang lebih besar. Artinya, dengan adanya sertipikat tanah tersebut, pemilik tanah memiliki bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh pemerintah.

Beralihnya kepemilikan tanah wajib membuat perjanjian di hadapan PPAT, sebagaimana diatur di PP Pendaftaran Tanah. PPAT, yang menjadi pegawai negeri yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), mempunyai otoritas guna menyusun akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, khususnya akta jual beli. Di wilayah yang belum memiliki PPAT yang ditetapkan permanen, Camat setempat diberikan hak sementara untuk bertindak sebagai PPAT.<sup>4</sup>

Dokumen hukum yang sah serta guna menata peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli disebut Akta Jual Beli (AJB) (selanjutnya disingkat: AJB) Tanah. Dokumen ini adalah sumber utama yang dijadikan rujukan dalam kasus hukum terkait transaksi jual beli tanah. Berlandaskan PP pendaftaran tanah, Pasal 37 secara eksplisit memaparkan AJB Tanah menjadi bukti hukum yang valid terkait pemindahan hak atas tanah serta bangunan ke pemilik baru, kecuali jika hak tersebut dipindahkan dengan lelang, di mana risalah lelang juga dapat berfungsi sebagai bukti sah.<sup>5</sup>

Dalam prinsip transaksi jual beli tanah, proses tersebut harus dilakukan dengan transparansi dan secara tunai di hadapan PPAT setelah pembayaran penuh dilakukan. Apabila pembayaran harga tanah belum selesai, maka pembuatan AJB Tanah tidak dapat dilaksanakan. Penerbitan AJB oleh PPAT merupakan proses utama yang memungkinkan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Tanpa AJB, perubahan nama di sertifikat di Kantor Pertanahan tidak bisa dilaksanakan.<sup>6</sup>

Dalam jual beli hak milik, kenyataannya masih saja terjadi penjualan tanah tanpa dokumen resmi, atau dengan kata lain tanpa sertipikat. Kebiasaan umum di masyarakat yaitu dengan jual beli tanah di hadapan lurah/perangkat desa. Akan tetapi, dikarenakan

pemerintah hanya mengakui sertifikat sebagai bukti sah, bukti transaksi mereka dianggap usang dan hanya berupa petuk, letter c, dan girik. Dengan demikian, alat bukti tersebut sudah tidak relevan lagi.<sup>7</sup>

Di kalangan masyarakat, khususnya di kawasan pedesaan, terdapat keraguan yang signifikan terkait pendaftaran hak atas tanah, baik untuk kepentingan perumahan maupun pertanian. Banyak yang enggan melakukan pendaftaran secara resmi, dengan alasan seperti tingginya biaya pendaftaran tanah. Akibatnya, transaksi jual beli hak atas tanah mungkin tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Berlandaskan aturan di PP Pendaftaran Tanah, transaksi tersebut wajib disertai akta jual beli. Guna mendapat akta ini, diperlukan sertifikat asli sebagai dokumen pendukung.

### **Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah yang belum Bersertipikat**

Sudah menjadi praktik umum untuk membeli dan menjual hak atas tanah yang tidak bersertipikat. Karena diketahui bahwa sejumlah besar tanah di Indonesia masih belum terdaftar, penjualan terjadi tanpa dokumentasi yang tepat. Masalahnya adalah bagaimana memberikan bukti penjualan dan pembelian yang dilakukan tanpa sertipikat atau AJB. Apakah ada perlindungan jika terjadi masalah di kemudian hari.

Sengketa tanah sebagian besar disebabkan oleh kebutuhan akan tanah yang terus bertambah dengan cepat meskipun persediaannya minim serta kecil peluang guna diproduksi misalnya kebutuhan lain-lain. Fakta kelangkaan tanah menimbulkan sejumlah sengketa kepemilikan dan penguasaan. Pada saat yang sama, kerangka hukum yang disediakan oleh pemerintah guna perlindungan hak-hak masyarakat miskin, juga pada hak atas tanah bagi penduduk asli Amerika, masih belum terpenuhi.<sup>8</sup>

Di Indonesia, problem pertanahan berkaitan dengan dasar-dasar pendaftaran tanah. Secara umum, kepemilikan tanah belum tercatat secara lengkap serta akurat hingga saat ini. Salah satu indikasinya adalah adanya tanah sengketa di sejumlah lokasi, terutama di daerah dengan sistem administrasi pertanahan yang kurang baik. Dalam situasi seperti ini, ketika pembebasan tanah akan dilakukan, tidak cukup hanya membahas masalah harga ganti rugi; melainkan, masalah administrasi yang kompleks harus diselesaikan. Ternyata, banyak pemilik tanah yang tidak memiliki sertipikat tanah asli. Dalam kasus lain, sertipikat tanah mungkin ada, tetapi masih ada problem, seperti luas tanah yang tidak akurat, yang terjadi ketika luas tanah yang tercatat di sertifikat serta tanah sebenarnya di lapangan tidak sinkron dan dapat menyebabkan masalah jangka panjang. Selain itu, tanah yang berdekatan sering kali memiliki kepemilikan yang tumpang tindih.<sup>9</sup>

Kepastian hukum tentang hak atas tanah sangat penting guna mencegah terciptanya masalah tanah yang berkepanjangan dan konsekuensi hukum yang mengikutinya. Jaminan hak atas tanah adalah kepastian hukum terkait hak-hak tersebut. Memastikan kejelasan hukum seputar hak milik sangat penting dalam membangun kepemilikan tanah yang adil di antara berbagai konstituen suatu negara. Oleh karena itu, tidak boleh ada konsentrasi kepemilikan tanah, ketika sejumlah kecil orang memiliki sebagian besar properti, yang hanya memberi mereka sedikit kewenangan atas wilayah tanah yang luas. Pembagian hak atas tanah harus menjamin hak atas tanah di samping berupaya menegakkan keadilan. Selama ini, konflik dan perselisihan pertanahan yang belum terselesaikan juga disebabkan oleh ketidakpastian hak atas tanah.<sup>10</sup>

PPJB dapat dibuat karena beberapa hal, antara lain karena tanah tersebut belum bersertipikat, masih dalam proses gadai sertipikat, atau masih ada jangka waktu pada transaksi jual beli penjual serta pembeli untuk pembayaran atau pelunasan harga tanah.<sup>12</sup>

PPJB merupakan perjanjian jual beli yang melibatkan hanya pembeli dan penjual. Tidak ada perubahan hak kepemilikan atas tanah yang dijual; status perjanjian tetap tidak berubah. Pada kenyataannya, PPJB hanya berfungsi sebagai kewajiban kontraktual jangka pendek antara para pihak. Dalam kebanyakan kasus, PPJB mencakup kewajiban penjual untuk menjual pada pembeli. PPJB Rumah yang Mengikat (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995) menetapkan peraturan PPJB saat pertama kali diberlakukan pada tahun 1995.<sup>13</sup>

Bila mempertimbangkan perjanjian jual beli dari hukum perdata, penting untuk dicatat setelah perjanjian dibuat serta diterima oleh kedua belah pihak, demikian perjanjian tersebut mengikat secara hukum bagi mereka berdua. Ketika para pihak mencapai kesepakatan yang disepakati bersama, maka para pihak tersebut akan memiliki hak dan kewajiban. Hal ini juga mengikat para pihak yang menandatangani perjanjian terkait PPJB. Pembeli dapat menjadikan PPJB sebagai acuan pembuktian bahwa tanah tersebut benar-benar dibeli dengan menghadirkan saksi-saksi yang tercantum di perjanjian pengikatan jual beli apabila terjadi permasalahan setelah transaksi jual beli tanah yang telah selesai dilakukan tetapi belum bersertipikat.<sup>14</sup>

## KESIMPULAN

Pendaftaran tanah berguna memberi kepastian hukum pada pemilik hak atas tanah yang sah. Proses ini memastikan adanya kepastian hukum. Karenanya, pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat menjadi keharusan setiap tindakan hukum yang melibatkan hak atas tanah, termasuk pendaftaran awal/pendaftaran kembali yang ditimbulkan peralihan hak.

PP Pendaftaran Tanah secara tegas menetapkan peralihan hak atas tanah akibat transaksi jual beli wajib dilakukan dengan akta yang disusun PPAT. ketetapan ini juga mencakup pelaksanaan dan pendaftaran proses jual beli tersebut. Sebagian dokumen yang diperlukan guna memperoleh akta dari PPAT adalah permohonan resmi guna mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Pencatatan seluruh tindakan legalistik terkait dengan peralihan Hak Atas Tanah diharapkan bisa mendukung tertib administrasi dalam pengelolaan pertanahan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya kerugian bagi masyarakat kita pada hal kepemilikan tanah.

Hak atas tanah yang belum bersertipikat masih terus diperjualbelikan. Sejauh menyangkut penetapan kepemilikan tanah selanjutnya, tindakan semacam ini berbahaya. Meskipun tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain, pembeli secara hukum tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang telah mereka bayar adalah properti sebenarnya yang telah mereka beli. Terutama karena pemerintah hanya menerima sertipikat menjadi bukti sah kepemilikan hak atas tanah. Karena perjanjian tersebut mematuhi aturan yang diuraikan dalam buku 2 KUHPertada, jual beli tanah yang belum bersertipikat ialah sah secara hukum.

Isu-isu tersebut menggarisbawahi pentingnya peningkatan kesadaran, pemahaman, dan edukasi masyarakat mengenai peran sertipikat sebagai tanda kepemilikan tanah yang

sah. Masyarakat perlu didorong mempercepat mendaftarkan hak atas tanah mereka melalui berbagai metode pendaftaran, baik secara sporadis maupun sistematis, dengan memanfaatkan program-program pemerintah seperti Prona atau PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Penting untuk menegaskan hal ini melalui sosialisasi pemerintah, terutama kepada mereka yang belum menyadari signifikansi sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah melakukan tindakan hukum terkait tanah, seperti jual beli, perubahan nama, atau pembebanan hak tanggungan, setelah memiliki bukti kepemilikan yang sah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- [2] Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta. 2010.
- [3] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Mandar Maju, Bandung. 2010.
- [4] Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014
- [5] Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012  
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok*
- [6] *Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- [7] Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah dan Properti*, Best Publisher, Yogyakarta, 2009.
- [8] Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014.
- [9] Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, 1994.
- [10] Sutopo, HB., *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta 2006.
- [11] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta. 2017.
- [12] Baiq Henni Paramita Rosandi, Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan, *Jurnal IUS*, Vol IV Nomor 3 Desember 2016, Hlm.424-435.
- [13] Christiana Sri Murni, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat, *Jurnal Lex Librum*, Vol. IV, No.2, Juni 2018, Hlm.680 -692.
- [14] Imami Nur Rachmawati, Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif
- [15] :Wawancara, *Jurnal Keperawatan Indonesia*, Volume 11, No.1, Maret 2007
- [16] Putri Gracia Lempoy, *Kajian hukum hak atas tanah tanpa sertipikat yang diduduki seseorang menurut Pasal 1936 KUHPerduta*. *Lex Crime* Vol. VI/No.2/Mar-Apr/2017, Hlm. 99-106.
- [17] Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. Peraturan – Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- [18] Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.