

## **Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat**

Muhammad Wildan<sup>1</sup>, Nuridin<sup>2</sup>, Imam Asmarudin<sup>3</sup>

Universitas Pancasakti Tegal

Jalan Halmahera KM 1 Mintaragen Tegal

wildanmuhammad46@gmail.com; nuridin.fhupstegal@gmail.com; imam\_asmarudin@upstegal.ac.id

Masuk: 27 Agustus 2019; Diterima: 27 Mei 2020; Terbit: 29 Mei 2020.

DOI: 10.24905/diktum.v8i1.73

### **Abstract**

This research aims to know how to implement the sale and purchase of land rights that have not been strapped and how the protection of the law arising from such events. Another objective is to describe the legal protection of the rights of the Parties relating to the act of switching the land rights. Proof of land ownership becomes so important when faced with problems relating to land, buy and sell for example. After the sale and purchase of land is done then the next need to switch rights to the status of ownership of the land. Thus, the status of land ownership after buying and selling land is clear. The research methods used are normative legal research. Research Data is based on libraries from various regulatory legislation – previous invitations and legal research. The entire data is analysts using qualitative analysis. The results of this study showed that in order to obtain protection of the land buy and sell legal action, because automatically after the act of selling-the purchase has been implemented, the ownership rights are also changed. The results of the study proved that land sale and purchase protection was given to protect the rights of a person in the possession of the land rights and as a legal certainty for the parties.

**Keywords:** legal protection, sale-buy land, Sertipikat, land rights.

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat dan bagaimana perlindungan hukum yang timbul akibat peristiwa demikian. Tujuan lainnya adalah menguraikan perlindungan hukum terhadap hak- hak para pihak yang berkaitan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut. Bukti kepemilikan tanah menjadi begitu penting ketika dihadapkan pada permasalahan yang menyangkut tentang tanah, Jual beli misalnya. Setelah jual beli tanah selesai dilakukan maka selanjutnya perlu adanya peralihan hak terhadap status kepemilikan tanah tersebut. Sehingga jelas status kepemilikan tanah setelah dilakukannya jual beli tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Data penelitian berdasarkan kepustakaan dari berbagai peraturan perundang – undangan dan penelitian hukum sebelumnya. Keseluruhan data dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk memperoleh perlindungan perbuatan hukum jual- beli tanah, karena secara otomatis setelah perbuatan hukum jual – beli tersebut telah dilaksanakan maka berpindah pula hak kepemilikannya. Hasil penelitian membuktikan bahwasanya Perlindungan jual beli tanah diberikan untuk melindungi hak- hak seorang dalam penguasaan hak atas tanah tersebut dan sebagai kepastian hukum bagi para pihak.

**Kata Kunci :** *Perlindungan Hukum, Jual- Beli Tanah, Sertipikat, Hak atas Tanah.*

## A. Pendahuluan

Tanah mempunyai hubungan yg sangat erat dengan kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat dimana manusia tinggal, tempat dimana manusia beraktifitas, bahkan ketika mati pun manusia akan kembali ke tanah. Berbicara mengenai tanah juga tidak terlepas dari pada pemilikan hak atas tanah tersebut. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau biasa kita kenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.<sup>1</sup> Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, berarti perlu juga dilakukan pendaftaran tanah terhadap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini merupakan salah satu bagian dari pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu yang meliputi pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran peralihan hak hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli harus segera mungkin dilakukan dengan maksud untuk menjamin kepastian

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003. hlm 7.

hukum bagi para pihak, serta demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Jadi tidak segera di daftarkan maka akan muncul kerancuan kepemilikan hak atas tanah. Banyak terjadi permasalahan – permasalahan tentang kepemilikan hak atas tanah yang disebabkan dari peralihan hak atas tanah yang tidak segera di daftarkan, apalagi jika peralihan hak atas tanah tersebut hanya dilakukan di bawah tangan.

#### **B. Rumusan Masalah**

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

#### **C. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya atau yang disebut dengan bahan sekunder dan pelaksanaannya yang bertujuan mencari kaedah, norma atau *das sollen* dan perilaku dalam arti fakta atau *das sein*. Untuk menunjang dan melengkapi data yang ada, dilakukan pula penelitian lapangan dalam rangka memperoleh data primer. Alasan penulis menggunakan metode ini adalah untuk mengetahui sejauh mana pengaturan tentang perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat. Pendekatan masalah yang dipergunakan peneliti dalam hal ini adalah pendekatan yuridis – normatif. Pendekatan yuridis ini menurut banyak kalangan ilmuan disebut juga dengan pendekatan hukum. Dalam penelitian ini, pendekatan yuridis dipergunakan untuk mengkaji ketentuan hukum tentang kewajiban perlindungan tenaga kerja kontrak. Sedangkan pendekatan normatif ini dimaksudkan guna menyelidiki secara mendalam ketentuan – ketentuan doktrinal; baik eksplisit maupun implisit. Menurut Sunaryati Hartono, kegunaan penelitian yuridis normatif

adalah untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya suatu masalah tertentu.<sup>2</sup>

#### **D. Pembahasan**

##### **1. Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat**

Jual beli tanah merupakan hal yang sudah sering kita dengar. Tetapi nampaknya banyak masyarakat yang belum benar – benar memahami bagaimana cara / proses pelaksanaan jual beli tanah yang benar dan mempunyai kekuatan hukum dalam hal pembuktiannya. Kebanyakan masyarakat hanya menyerahkan segala urusan mengenai tanahnya kepada PPAT tanpa mencoba memahami ataupun ikut serta dalam perjalanan proses mengenai peralihan hak atas tanah tersebut.<sup>3</sup>

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 atau biasa kita kenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria di dalamnya terdapat Ketentuan Konversi yang menyebutkan bahwa semua tanah dengan hak barat dan tanah dengan hak adat harus di konverssi menjadi hak atas tanah yang diakui oleh Pemerintah sesuai dengan Undang – Undang Pokok Agraria. Ketentuan Konversi ini berlaku sampai dengan Tahun 1980, ini berarti bahwa batas waktu masyarakat untuk mengkonversi hak atas tanahnya dari hak barat atau adat menjadi hak atas tanah yang diakui yaitu hanya sampai pada Tahun 1980. Setelah Tahun 1980 tanah – tanah dengan status hak barat dan hak adat yang belum juga di konversi, maka berdasarkan ketentuan pemerintah maka tanah tersebut menjadi tanah Negara. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai oleh Negara, tetapi pemilik aslinya masih dapat untuk mendapatkan haknya dengan syarat-syarat tertentu yang di tentukan oleh Pemerintah.

---

<sup>2</sup>Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: Alumni, hal.40.

<sup>3</sup>A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Bandung: Mandar Maju, 2010. hlm 27.

Hak atas tanah yang tidak di Konversi kemudian menjadi tanah Negara maka dalam kenyataannya fisik tanah tersebut masih di kuasai oleh pemilik aslinya. Tanah dengan kondisi demikian tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atau yang diakui Negara. Umumnya bukti kepemilikan tanah-tanah tersebut adalah bukti-bukti lama yang masih tersimpan oleh perangkat desa setempat. Bukti yang bisa di tunjukan oleh pemilik tanah tersebut umumnya berupa Letter C, Petuk, atau Girik. Pemilik tanah dengan kondisi tersebut umumnya baru akan mendaftarkan hak atas tanahnya ketika mereka terpaksa untuk mendaftarkannya, misalkan tanah tersebut akan dijadikan jaminan / akan dibebani jaminan, kemudian ketika tanah itu akan di lakukan pemecahan karena pewarisan. Dengan adanya kepentingan – kepentingan tersebut barulah pemilik tanah akan mendaftarkan tanah tersebut untuk dibuatkan sertipikat.

Jual beli tanah berdasarkan ketentuan harus menyertakan akta jual beli yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Tanah yang belum bersertipikat dalam kenyataannya dapat dilakukan pemindah tangan atau dapat dilakukan jual beli. Ada perbedaan secara ekonomis nilai tanah yang belum bersertipikat dengan tanah yang sudah bersertipikat. Harga jual beli tanah terhadap tanah yang belum ber sertipikat umumnya lebih murah dari pada tanah yang sudah di daftar atau sudah bersertipikat. Ini disebabkan tanah yang sudah bersertipikat lebih mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat dalam status kepemilikannya. Artinya bahwa dengan sertipikat tanah tersebut maka pemilik tanah tersebut dapat mempunyai bukti yang sah dan dapat di pertanggung jawabkan oleh Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala BPN dan berwenang membuat akta

peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah. Apabila di daerah tersebut belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat sebagai PPAT sementara.<sup>4</sup>

Akta Jual Beli atau AJB Tanah merupakan dokumen berkekuatan hukum yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah, dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli Tanah ini merupakan dokumen terkuat yang akan dijadikan sebagai referensi terkait masalah hukum mengenai jual-beli tanah. Hal ini tertuang dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli Tanah atau AJB Tanah. Di dalamnya menyebutkan bahwa Akta Jual Beli Tanah merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.<sup>5</sup>

Prinsip jual beli tanah sendiri bersifat terang dan tunai, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan Akta Jual Beli atau AJB Tanah belum dapat dilakukan. Dengan adanya akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT, maka peralihan hak atas tanah karena jual beli baru bias di daftarkan ke Kantor Pertanahan di wilayah bersangkutan. Jika tidak ada akta jual beli maka tidak bisa dilakukan pendaftaran peralihan hak, karena AJB itulah yang mendasari proses balik nama sertifikat di Kantor pertanahan.<sup>6</sup>

Jual beli hak atas tanah jika melihat fakta di lapangan memang masih ditemukan jual beli hak atas tanah dengan kondisi bahwa tanah tersebut belum mempunyai bukti resmi atau dengan kata lain tanah tersebut belum

---

<sup>4</sup>*Ibid*, Hlm. 73

<sup>5</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006. hlm 26.

<sup>6</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010. hlm 32.

bersertipikat. Hal ini kerap kali terjadi di masyarakat. Umumnya mereka melakukan transaksi jual beli tanah tersebut hanya disaksikan oleh perangkat desa atau lurah. Bukti yang mereka punya untuk melakukan jual beli tersebut masih menggunakan bukti lama seperti petuk, leter c, atau girik, dimana bukti – bukti tersebut sebenarnya sudah tidak relevan lagi karena Pemerintah hanya mengakui satu bukti hak atas tanah yaitu sertipikat.<sup>7</sup>

Khususnya di wilayah yang masih jauh dari perkotaan, masyarakat masih enggan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, baik itu tanah pertanian ataupun tanah perumahan. Alasannya beragam, dari mulai besarnya biaya untuk proses untuk mengurus pendaftaran tanah, sampai alasan –alasan lain yang akhirnya mereka tidak juga mendaftarkan secara resmi hak atas tanahnya. Sehingga jual beli hak atas tanah yang mereka lakukan bisa dianggap tidak mempunyai kekuatan hukumnya, karena jika kita melihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka jual beli hak atas tanah harus di buktikan dengan adanya akta jual beli, sementara salah satu syarat untuk mendapatkan akta jual beli adalah harus menyertakan sertipikat aslinya.

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

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

Sengketa pertanahan muncul, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sedangkan ketersediannya

---

<sup>7</sup>Putri Gracia Lempoy, Kajian hukum hak atas tanah tanpa sertipikat yang diduduki seseorang menurut Pasal 1936 KUHPerduta. *Jurnal Lex Crime* Vol. VI/No.2/Mar-Apr/2017, hlm. 99-106.

terbatas, dan tidak mungkin dapat di produksi seperti kebutuhan lainnya. Fenomena kelangkaan akan ketersediaan tanah tersebut memicu berbagai munculnya perselisihan dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Sementara itu politik hukum dari pemerintah untuk melindungi hak – hak masyarakat miskin, termasuk hak – hak masyarakat adat atas tanah masih belum memadai.<sup>8</sup>

Masalah pertanahan di Indonesia mengacu kepada prinsip dasar dalam pendaftaran tanah. Umumnya sampai saat ini kepemilikan tanah belum ada pendataan secara menyeluruh dan akurat, salah satu buktinya masih terjadinya tanah sengketa diberbagai tempat, terutama tanah yang berlokasi di daerah yang sistem administrasi tanahnya belum bagus, keadaan yang demikian apabila akan diadakan pembebasan tanah, tidak cukup hanya membicarakan masalah harga ganti rugi tetapi masih harus diselesaikan masalah administrasi yang cukup rumit. Ternyata tidak sedikit pemilik tanah yang tidak dilengkapi dengan surat tanah yang otentik, kadangkala surat tanahnya ada, akan tetapi masih ada masalah yang lain seperti luas tanah juga tidak akurat, artinya luas tanah yang tertulis dalam surat tanah/sertifikat dengan fisik tanah di lapangan tidak sinkron, sehingga akibatnya akan menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan atau tanah yang berdekatan letaknya sering terjadi tumpang tindih kepemilikannya.<sup>9</sup>

Untuk mengatasi timbulnya masalah pertanahan yang berkepanjangan dan akibat-akibat hukum yang timbul, maka diperlukan adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan suatu jaminan atas hak-hak atas tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan

---

<sup>8</sup>Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012, hlm. 346.

<sup>9</sup>Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2014, hlm.34-35.

penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada di dalam suatu negara. Dengan demikian, tidak boleh ada konsentrasi penguasaan tanah di mana sekelompok kecil orang menguasai sebagian besar tanah yang membuat sebagian besar hanya menguasai tanah yang sempit. Penataan hak-hak atas tanah selain berupaya untuk menciptakan keadilan, juga perlu untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Selama ini, ketidakpastian hak-hak atas tanah telah pula menjadi sumber konflik dan sengketa pertanahan yang tidak berkesudahan.<sup>10</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dr. Evi Indriasari S.Pn, beliau mengatakan bahwa jual beli terhadap tanah yang belum bersertipikat maka umumnya mereka akan membuat yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>11</sup> PPJB ini dibuat oleh para pihak yang berkepentingan termasuk beberapa saksi yang akan bertanda tangan dalam PPJB tersebut. PPJB dapat dibuat salah satu alasannya adalah karena tanah tersebut belum bersertipikat, tanah tersebut masih dijamin sertipikatnya, atau bisa juga dalam proses transaksi antara penjual dan pembeli ada tempo dalam waktu pembayaran atau pelunasan harga tanah tersebut.<sup>12</sup>

PPJB adalah perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan mengenai tanah yang diperjual belikan tersebut. Tujuan PPJB sebenarnya hanya sebagai pengikat sementara para pihak. PPJB umumnya berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli. Aturan yang mengatur tentang PPJB muncul pada Tahun 1995 yang

---

<sup>10</sup>Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2014, hlm. 72.

<sup>11</sup>Hasil Wawancara dengan Dr.Evi Indriasari S.Pn, Notaris dan PPAT Kab. Pemalang.

<sup>12</sup>Imami Nur Rachmawati, Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif :Wawancara, *Jurnal Keperawatan Indonesia*, Volume 11, No.1, Maret 2007. hlm 34.

dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.<sup>13</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika dilihat dari sudut pandang hukum perdata bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati para pihak, maka perjanjian tersebut sudah menjadi hukum bagi kedua pihak yang berkaitan. Perjanjian ketika sudah disepakati bersama maka akan menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang telah sepakat. Dalam kaitannya dengan PPJB juga mengikat para pihak yang bertandatangan dalam perjanjian tersebut. Jika terjadi suatu masalah dikemudian hari setelah dilakukannya transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai sertifikat, tetapi dibuatkan PPJB maka PPJB tersebut dapat menjadi pegangan bagi si pembeli untuk membuktikan bahwa tanah tersebut sudah di beli dengan di buktikan saksi-saksi yang tercatat dalam perjanjian pengikatan jual beli.<sup>14</sup>

## E. Simpulan

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah sendiri. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah pertama kali maupun untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah tersebut. Sehingga dalam setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah di haruskan untuk dilakukan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan setempat. Baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pendaftaran tanah untuk kedua kali karena peralihan hak.

Prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli, baik pelaksanaan jual beli dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah sangat jelas, bahwa dalam peralihan hak atas harus didasari oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT merupakan syarat formil dalam salah

---

<sup>13</sup>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.

<sup>14</sup>Christiana Sri Murni, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, *Jurnal Lex Librum*, Vol. IV, No.2, Juni 2018, Hlm.680 -692.

satu dokumen yang digunakan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan didaftarkan seluruh kegiatan dalam hal perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah, maka diharapkan akan terwujudnya tertib administrasi pertanahan. Sehingga kita sebagai masyarakat tidak dirugikan dalam hal kepemilikan hak atas tanah.

Jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat memang masih banyak terjadi. Hal semacam ini memang sangat riskan sekali dalam hal nanti dalam pembuktian kepemilikan tanah tersebut. Meskipun tanah sudah di jual ke pihak lain, tetapi secara hukum pihak pembeli belum bisa membuktikan secara sah bahwa itu adalah tanah yang sudah dibelinya. Karena hanya sertipikatlah yang diakui oleh Pemerintah sebagai bukti yang sah terhadap kepemilikan hak atas tanah. Pada jual beli tanah yang belum bersertifikat sah secara hukum karena sesuai dengan prinsip perjanjian yang diatur dalam buku 2 kitab undang undang hukum perdata.

Masalah diatas mengindikasikan Perlunya peningkatan kesadaran, pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Perlu ditekankan kembali melalui sosialisasi-sosialisasi dari pemerintah khususnya untuk masyarakat yang belum mendapatkan informasi bahwa pentingnya memiliki sertipikat hak atas tanah sehingga masyarakat di himbau untuk segera mendaftarkan hak atas tanahnya baik pendaftaran tanah sporadik maupun pendaftaran tanah sistematis melalui program – program yang diselenggarakan oleh Pemerintah seperti Prona ataupun PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Legkap). Dengan harapan bahwa ketika bukti kepemilikan tanah yang sah sudah dimiliki maka yang bersangkutan akan mudah untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut, misalkan jual beli, balik nama, dibebani hak tanggungan, dan sebagainya.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta. 2010.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No.24 Tahun 1997)*, Mandar Maju, Bandung. 2010.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014
- Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, Best Publisher, Yogyakarta, 2009.
- Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014.
- Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, 1994.
- Sutopo, HB., *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta 2006.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta. 2017.

### Jurnal

- 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.
- Christiana Sri Murni, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, *Jurnal Lex Librum*, Vol. IV, No.2, Juni 2018, Hlm.680 -692.
- Imami Nur Rachmawati, Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif :Wawancara, *Jurnal Keperawatan Indonesia*, Volume 11, No.1, Maret 2007

Putri Gracia Lempoy, *Kajian hukum hak atas tanah tanpa sertipikat yang diduduki seseorang menurut Pasal 1936 KUHPerdara. Lex Crime Vol. VI/No.2/Mar-Apr/2017, Hlm. 99-106.*

### **Peraturan Perundang Undangan**

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.

Peraturan – Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.