

KONSEKUENSI HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA INDONESIA

Ratu Asofi Fani Mukholifah¹, Mapiroh², Ayu Khoirunnisa³, Lima Elinda⁴, Ayang Fristia Maulana⁵

ratuasofi80@gmail.com¹, maspirohfatih@gmail.com², ayukhoirunnisa2707@gmail.com³,
limaelinda0502@gmail.com⁴, fristia.maulana@gmail.com⁵

Universitas Bina Bangsa

Abstrak: Analisis Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat dan Status Hukumnya. praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Indonesia memang menjadi masalah serius. Sertifikat tanah memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak pemilik. Ketika transaksi dilakukan tanpa sertifikat, risiko sengketa terhadap kepemilikan tanah meningkat, dan hal ini dapat menimbulkan berbagai masalah hukum di masa depan, seperti klaim dari pihak ketiga atau penipuan. Beberapa isu yang sering muncul dalam praktik ini antara lain: (1) Kurangnya Kepastian Hukum: Tanpa sertifikat, pembeli tidak memiliki bukti yang sah atas hak kepemilikan tanah, sehingga status kepemilikan menjadi tidak jelas. (2) Risiko Sengketa: Tanah yang diperjualbelikan tanpa sertifikat rentan terhadap sengketa. Pemilik sebelumnya atau pihak lain dapat mengklaim hak atas tanah tersebut. (3) Proses Hukum yang Rumit: Jika terjadi sengketa, menyelesaikannya bisa menjadi proses hukum yang panjang dan mahal. Tanpa dokumentasi yang jelas, akan sulit untuk membuktikan kepemilikan. (4) Potensi Penipuan: Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat sering kali dimanfaatkan oleh oknum penipu, mengakibatkan kerugian finansial bagi pembeli. Untuk meminimalkan risiko ini, sangat disarankan agar setiap transaksi jual beli tanah dilakukan dengan sertifikat yang sah. Pembeli dan penjual harus menjalani prosedur hukum yang benar, termasuk cek faktual atas status tanah di Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan mendapatkan pendapat hukum sebelum melanjutkan transaksi. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat.

Kata kunci: Sertifikat, Transaksi Jual Beli, Tanah.

Abstract: Analysis of the Practice of Buying and Selling Land Without a Certificate and Its Legal Status. The practice of buying and selling land without a certificate in Indonesia is a serious problem. Land certificates have an important role in providing legal certainty and protecting the rights of owners. When transactions are carried out without a certificate, the risk of disputes over land ownership increases, and this can give rise to various legal problems in the future, such as claims from third parties or fraud. Several issues that often arise in this practice include: (1) Lack of Legal Certainty: Without a certificate, buyers do not have legal proof of land ownership rights, so the ownership status becomes unclear. (2) Risk of Disputes: Land traded without a certificate is vulnerable to disputes. Previous owners or other parties can claim rights to the land. (3) Complicated Legal Process: If a dispute arises, resolving it can be a lengthy and expensive legal process. Without clear documentation, it will be difficult to prove ownership. (4) Potential for Fraud: The practice of buying and selling land without a certificate is often exploited by fraudulent individuals, resulting in financial losses for buyers. To minimize this risk, it is highly recommended that every land buying and selling transaction be carried out with a valid certificate. Buyers and sellers must undergo correct legal procedures, including a factual check on the status of the land at the National Defense Agency (BPN) and obtain a legal opinion before continuing the transaction. Practice of Buying and Selling Land Without a Certificate.

Keywords: Certificate, Sale and Purchase Transaction, Land.

PENDAHULUAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa menggunakan sertifikat. Hal ini umumnya terjadi karena beberapa alasan, seperti: (1) Proses Administratif yang Rumit dan Mahal: Pengurusan sertifikat tanah bisa memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit, sehingga beberapa pihak memilih untuk melakukan transaksi dengan cara yang lebih sederhana dan cepat, seperti menggunakan kwitansi atau kesepakatan lisan. (2) Keterbatasan Pengetahuan Hukum: Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Mereka sering kali menganggap bahwa transaksi tanah yang dilakukan secara kekeluargaan atau menggunakan kwitansi sudah cukup sah. (3) Penyalahgunaan atau Ketidaktahuan: Dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan transaksi tanah tanpa sertifikat mungkin tidak menyadari potensi risiko hukum yang dapat timbul akibat peralihan hak yang tidak sah atau tidak terdaftar secara resmi.

Status Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. Secara hukum, jual beli tanah tanpa sertifikat dapat menimbulkan berbagai masalah hukum. Beberapa permasalahan yang dapat timbul dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah memang harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dianggap sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Berikut adalah beberapa poin penting terkait masalah ini: (1) Proses Akta Jual Beli (AJB): Peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta jual beli yang disusun oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau notaris. Ini merupakan langkah awal yang penting untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (2) Pendaftaran di BPN: Setelah akta jual beli dibuat, langkah selanjutnya adalah mendaftarkan peralihan hak tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pendaftaran ini memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah dan memastikan bahwa peralihan hak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan. (3) Risiko Tanpa Sertifikat: Ketika transaksi dilakukan tanpa sertifikat tanah yang sah, kemungkinan peralihan hak tersebut tidak akan tercatat secara resmi di BPN. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian mengenai status kepemilikan tanah dan mengurangi perlindungan hukum bagi pemilik baru. (4) Dampak Hukum: Tanpa pencatatan di BPN, pemilik tanah baru tidak akan dapat mengklaim haknya secara hukum, sehingga berpotensi menghadapi sengketa di kemudian hari. Misalnya, jika ada pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut, pemilik baru akan kesulitan membuktikan kepemilikannya.

Pentingnya Cek Legalitas Tanah: Sebelum melakukan transaksi, penting bagi calon pembeli untuk memeriksa legalitas tanah, termasuk status kepemilikan dan adanya sertifikat. Ini bisa dilakukan dengan meminta informasi dari BPN atau melakukan pengecekan dokumen yang relevan. Dengan memperhatikan langkah-langkah di atas, seseorang dapat lebih terlindungi dari risiko dalam transaksi jual beli tanah dan memastikan bahwa peralihan hak terjadi secara sah dan resmi. Tiadanya Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum: Tanpa sertifikat yang sah, pemilik tanah tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut. Ini bisa menyebabkan potensi sengketa di kemudian hari, baik dengan pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama, maupun dengan pihak ketiga yang mungkin membeli tanah tersebut tanpa mengetahui status hukum tanah yang sebenarnya. Risiko Pemalsuan Dokumen: Tanpa sertifikat resmi, transaksi tanah bisa lebih rentan terhadap praktik pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Ini bisa mengakibatkan kerugian besar bagi pihak yang dirugikan. Status Tanah Tidak Terdaftar: Jika tanah tidak terdaftar di BPN atau tidak memiliki sertifikat, maka tanah tersebut bisa terancam statusnya, bahkan bisa diklaim oleh pihak lain yang memiliki bukti yang lebih sah atas kepemilikan tanah.

Implikasi Hukum dan Perlindungan Hukum. (1) Kepastian Hukum: Untuk memberikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah, sangat penting bagi kedua belah pihak untuk memastikan bahwa tanah yang diperdagangkan memiliki sertifikat yang sah dan terdaftar di BPN. Sertifikat tanah memberikan jaminan bahwa hak atas tanah tersebut telah tercatat dan diakui oleh

negara. (2) Perlindungan bagi Pihak yang Dirugikan: Jika terjadi sengketa atau masalah hukum terkait tanah yang tidak bersertifikat, pihak yang dirugikan akan kesulitan memperoleh perlindungan hukum. Dalam hal ini, pemilik tanah yang merasa dirugikan tidak dapat membuktikan kepemilikan mereka secara sah di hadapan hukum, yang bisa mempersulit penyelesaian sengketa dan memperburuk posisi mereka. (3) Upaya Pemerintah: Pemerintah melalui BPN telah melakukan berbagai upaya untuk mendorong masyarakat agar segera mendaftarkan tanah mereka dan memperoleh sertifikat. Program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah salah satu cara untuk memastikan bahwa semua tanah memiliki kepastian hukum. Jual beli tanah tanpa sertifikat memang merupakan praktik yang berisiko tinggi dan bisa mengakibatkan banyak masalah hukum di kemudian hari. Sertifikat tanah, sebagai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), berfungsi sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah dan memberikan kekuatan hukum kepada pemilik.

Berikut adalah beberapa alasan mengapa penting untuk selalu melakukan transaksi jual beli tanah dengan sertifikat: (1) Perlindungan Hukum: Sertifikat tanah memberikan jaminan hukum bagi pemiliknya. Dalam kasus sengketa atau klaim dari pihak ketiga, sertifikat ini menjadi alat bukti yang kuat untuk menunjukkan kepemilikan. (2) Menghindari Sengketa: Dengan adanya sertifikat, risiko sengketa berkurang secara signifikan. Tanpa sertifikat, tanah tersebut bisa saja memiliki beberapa klaim kepemilikan, yang bisa berujung pada konflik di kemudian hari. (3) Keabsahan Transaksi: Proses jual beli yang melibatkan sertifikat tanah melalui akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memastikan bahwa transaksi tersebut sah. Sebaliknya, transaksi tanpa sertifikat biasanya dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. (4) Kemudahan Akses Pembiayaan: Sertifikat tanah yang sah juga diperlukan ketika pemilik ingin memanfaatkan tanah sebagai jaminan untuk pinjaman atau memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan. Tanpa sertifikat, akses ke pembiayaan bisa menjadi lebih sulit atau bahkan tidak mungkin. (5) Akurasi Data Pertanahan: Sertifikat membantu dalam memastikan bahwa data tentang kepemilikan tanah di sistem pertanahan akurat dan terupdate. Ini penting untuk pengembangan kebijakan pertanahan dan perencanaan wilayah yang lebih baik.

Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap transaksi jual beli tanah untuk melibatkan proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat agar kepemilikan tanah menjadi sah secara hukum. Masyarakat perlu diberi pemahaman lebih lanjut mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah sebagai jaminan kepastian hukum atas hak mereka. Tanah, sebagai bagian integral dari kehidupan manusia, telah memainkan peran yang sangat penting dalam sejarah peradaban. Sejak dahulu, tanah bukan hanya merupakan sumber kehidupan yang mendukung tempat tinggal, mata pencaharian, dan sumber daya alam lainnya, tetapi juga menjadi simbol kekayaan dan kekuasaan. Oleh karena itu, hubungan manusia dengan tanah sangat erat, dan persoalan tentang tanah memiliki pengaruh besar dalam kehidupan sehari-hari. Dalam konteks hukum Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan dasar hukum yang jelas mengenai hak atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa tanah adalah bagian dari bumi yang dapat diberikan haknya kepada individu, kelompok, maupun badan hukum, dengan syarat tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini mengindikasikan bahwa tanah memiliki kedudukan yang sangat penting baik secara ekonomi, sosial, maupun hukum.

Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau sumber penghidupan, tetapi juga memiliki peran penting dalam pembangunan nasional. Dalam hal ini, dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin besar, tanah menjadi sangat vital. Oleh karena itu, dengan adanya kebutuhan tanah yang tinggi, dibutuhkan kepastian hukum dalam penguasaan, peralihan, dan penggunaan tanah agar dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Jual Beli Tanah dan Kepastian Hukum. Jual beli tanah adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi. Dalam perjanjian ini, terdapat beberapa elemen kunci yang perlu dipahami agar proses transaksi berjalan dengan lancar dan sah, antara lain: (a)

Kesepakatan Harga: Penjual dan pembeli harus menyepakati harga tanah. Kesepakatan ini biasanya dituangkan dalam suatu dokumen atau akta jual beli. (b) Akta Jual Beli (AJB): Untuk sahnya peralihan hak, jual beli tanah harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris. AJB ini menjadi bukti sah transaksi dan menjadi dasar pendaftaran di BPN. (c) Sertifikat Tanah: Setelah AJB dibuat, langkah penting berikutnya adalah memastikan tanah yang diperjualbelikan memiliki sertifikat. Sertifikat ini menjadi bukti resmi kepemilikan dan memberikan perlindungan hukum. (d) Pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN): Setelah proses jual beli selesai, penting untuk mendaftarkan perubahan kepemilikan tanah di BPN. Pendaftaran ini menjadikan peralihan hak atas tanah resmi di mata hukum dan terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan. (e) Kewajiban Pajak: Dalam proses jual beli tanah juga terdapat kewajiban perpajakan, seperti Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. (f) Risiko dan Due Diligence: Pembeli sebaiknya melakukan pemeriksaan latar belakang tanah dan penjual untuk menghindari potensi masalah, seperti sengketa kepemilikan atau cek keabsahan sertifikat. (g) Penyerahan Fisik Tanah: Bersamaan dengan proses administrasi, penyerahan fisik tanah (jika relevan, seperti tanah kosong) juga penting agar pembeli dapat mulai memanfaatkan tanah tersebut.

Dengan memahami dan mengikuti proses yang benar dalam jual beli tanah, kedua belah pihak dapat melindungi hak mereka dan meminimalkan risiko sengketa di masa depan. Namun, dalam praktik jual beli tanah, yang sering kali menjadi masalah adalah kepastian hukum terkait status tanah tersebut. Tanah yang diperdagangkan harus terdaftar dan memiliki sertifikat tanah yang sah sebagai bukti kepemilikan yang diakui oleh negara. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, yang kemudian akan dapat memastikan bahwa hak atas tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yang mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah adalah langkah yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Pendaftaran tanah ini tidak hanya menguntungkan pemilik tanah dengan memberikan bukti kepemilikan yang sah, tetapi juga memberikan jaminan kepada pihak ketiga yang bertransaksi dengan pemilik tanah tersebut, seperti dalam transaksi jual beli.

Pemerintah Indonesia, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), telah mengatur mekanisme pendaftaran tanah untuk memastikan setiap hak atas tanah tercatat dengan jelas dan sah. Melalui pendaftaran ini, akan diperoleh sertifikat tanah yang menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Sertifikat ini juga memberikan perlindungan hukum terhadap pemiliknya, serta memudahkan proses transaksi jual beli atau pemindahan hak lainnya. Dengan adanya pendaftaran tanah, maka setiap transaksi jual beli tanah dapat dilakukan dengan aman dan transparan, mengurangi potensi terjadinya sengketa hukum di masa depan. Tanpa pendaftaran yang sah, transaksi jual beli tanah akan berisiko terhadap ketidakpastian hukum, di mana hak atas tanah yang diperdagangkan dapat dipertanyakan atau bahkan dibatalkan oleh pihak yang berwenang. Secara keseluruhan, hubungan manusia dengan tanah sangat erat dan kompleks. Tanah bukan hanya sekadar tempat tinggal, tetapi juga merupakan bagian penting dalam proses pembangunan dan kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, seperti melalui transaksi jual beli, sangat penting untuk memastikan keberlanjutan dan kestabilan sosial serta ekonomi. Pendaftaran tanah menjadi alat utama untuk menjamin hak kepemilikan tanah yang sah, serta memberikan perlindungan hukum terhadap pemiliknya, baik dalam transaksi jual beli maupun dalam hal penyelesaian sengketa tanah.

Pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik, tetapi juga memberikan rasa aman dan melindungi hak-hak masyarakat dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Tanpa sertifikat yang sah, peralihan hak atas tanah akan rentan terhadap sengketa dan masalah hukum di masa depan. Oleh karena itu, semua

pihak yang terlibat dalam jual beli tanah harus memastikan bahwa tanah yang diperdagangkan telah terdaftar dan memiliki sertifikat yang sah untuk menghindari masalah hukum yang bisa timbul di kemudian hari. Penelitian tentang Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia. Dalam kenyataannya, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat masih banyak terjadi, meskipun ada peraturan yang mengatur kepastian hukum melalui sertifikat tanah. Keadaan ini banyak dijumpai di masyarakat yang belum sepenuhnya memahami pentingnya pendaftaran tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik jual beli tanah tidak bersertifikat serta status hukumnya dalam perspektif hukum agraria Indonesia. Adapun permasalahan yang ingin dikaji dalam penelitian ini meliputi. (1) Bagaimana praktik jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif Hukum Agraria Indonesia. (2) Bagaimana status hukum jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif Hukum Agraria Indonesia. Metode penelitian deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris yang Anda sebutkan sangat tepat untuk menggali dan memahami fenomena transaksi jual beli tanah yang tidak bersertifikat. Berikut adalah beberapa poin yang dapat Anda pertimbangkan dalam menyusun penelitian ini: (a) Deskripsi Sistematis: Dalam penelitian deskriptif analitis, penting untuk memberikan gambaran yang jelas dan terstruktur tentang transaksi jual beli tanah yang tidak bersertifikat. Anda bisa menjelaskan proses, pihak-pihak yang terlibat, dan langkah-langkah yang biasanya dilakukan dalam transaksi ini. (b) Faktual dan Akurat: Kumpulkan data yang relevan mengenai jumlah kasus transaksi tanah tanpa sertifikat, penyebab, dan dampaknya terhadap masyarakat dan hukum. Ini bisa mencakup wawancara dengan praktisi hukum, notaris, PPAT, atau masyarakat yang pernah terlibat dalam transaksi serupa. (c) Pendekatan Yuridis: Tinjau peraturan perundang-undangan yang mengatur pertanahan dan transaksi jual beli tanah di Indonesia, seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Analisis bagaimana regulasi tersebut berfungsi dalam konteks transaksi tanpa sertifikat dan apa implikasinya pada hak dan kewajiban para pihak. (d) Pendekatan Empiris: Pertimbangkan untuk melakukan survei atau pengamatan langsung di lapangan untuk mendapatkan informasi tentang praktik jual beli tanah tanpa sertifikat. Ini dapat mencakup bagaimana masyarakat melakukan transaksi tersebut, kendala yang dihadapi, dan bagaimana mereka menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul. (e) Analisis Risiko dan Implikasi Hukum: Tinjau risiko hukum yang dihadapi oleh pembeli dan penjual dalam transaksi tanpa sertifikat, termasuk potensi sengketa, kesulitan dalam memperoleh pembiayaan, dan kurangnya perlindungan hukum. Ini juga bisa menjadi dasar untuk memberikan rekomendasi kebijakan atau praktik yang lebih baik. (f) Rekomendasi: Berdasarkan temuan penelitian, ajukan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan terkait jual beli tanah tanpa sertifikat. Ini bisa mencakup saran untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah dan perlunya penegakan hukum untuk mencegah transaksi yang tidak sah. Dengan pendekatan ini, penelitian Anda dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pemahaman yang lebih baik tentang transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dan dampaknya terhadap masyarakat serta hukum. Bahan Hukum yang Digunakan Penelitian ini mengacu pada dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KUHPerdata merupakan dasar hukum yang mengatur berbagai jenis perjanjian, termasuk jual beli tanah. Pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian tersebut menjelaskan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian serta hak dan kewajiban para pihak. Dalam konteks jual beli tanah, penting untuk memahami ketentuan ini untuk menilai keabsahan transaksi. (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA adalah landasan hukum yang mengatur penguasaan, penggunaan, serta pemindahan hak atas tanah di Indonesia. Undang-undang ini sangat penting karena memberikan kerangka hukum bagi semua seluk-beluk yang terkait

dengan kepemilikan tanah, termasuk perlindungan hak-hak masyarakat dan tata cara pemindahan hak atas tanah. (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur mekanisme pendaftaran tanah, yang sangat krusial untuk memberikan kepastian hukum. Pendaftaran tanah membantu memastikan bahwa pemilik tanah terdaftar memiliki hak yang sah dan dapat melindungi haknya di hadapan hukum. Dalam penelitian anda, peraturan ini bisa menjadi acuan penting untuk menjelaskan mengapa pendaftaran tanah wajib dilakukan. (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan ini mengatur prosedur bagi PPAT dalam membuat akta transaksi tanah yang sah. PPAT memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan dan keamanan transaksi tanah. Dalam konteks jual beli tanah tanpa sertifikat, peran PPAT dalam proses hukum ini perlu dieksplorasi lebih jauh untuk melihat apa yang terjadi jika akta tidak dibuat atau kedudukannya tidak jelas. Peraturan Perundang-undangan Lain yang Terkait: Selain peraturan di atas, ada berbagai regulasi lain yang juga dapat berpengaruh, seperti peraturan daerah yang menyesuaikan dengan kebutuhan lokal, serta undang-undang terkait lainnya seperti yang mengatur pajak atau tata ruang. Memahami regulasi ini akan memberikan gambaran komprehensif tentang landscape hukum pertanahan di Indonesia dan bagaimana pengaturannya seharusnya. Masing-masing peraturan ini memiliki peranan penting dalam memberikan satu kesatuan hukum yang mendukung stabilitas bagi transaksi jual beli tanah. Dengan memahami dan menganalisis peraturan-peraturan ini, Anda dapat mengupas lebih dalam bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat bertentangan dengan ketentuan hukum dan membawa risiko bagi terkait pihak.

Bahan Hukum Sekunder: (1) Buku-buku hasil karya para pakar yang mengkaji hukum agraria dan peralihan hak atas tanah. (2) Hasil penelitian, seminar, dan kegiatan ilmiah lainnya yang terkait dengan permasalahan yang dibahas. (3) Literatur, artikel, dan jurnal hukum yang membahas mengenai praktik jual beli tanah, pendaftaran tanah, dan masalah hukum pertanahan lainnya. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum. Bahan hukum primer dan sekunder akan dikumpulkan dengan menggunakan teknik pencatatan dan dokumentasi. Penulis akan membaca dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta bahan kepustakaan yang relevan, seperti literatur, artikel, dan jurnal hukum yang membahas mengenai jual beli tanah tidak bersertifikat dan regulasi yang mengaturnya. Pentingnya Sertifikat Tanah dalam Jual Beli. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat mengandung risiko yang besar, baik bagi penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang terlibat. Tanah yang tidak terdaftar atau tidak bersertifikat tidak dapat dibuktikan kepemilikannya secara sah, yang bisa mengarah pada masalah hukum di masa depan, seperti sengketa kepemilikan atau masalah hukum lainnya.

Selain itu, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat berpotensi melanggar pasal 19 UUPA, yang mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah langkah penting untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti yang sah dan kuat atas hak kepemilikan, yang memberikan perlindungan hukum terhadap pemilikannya. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang masih berlangsung di masyarakat menunjukkan adanya kesenjangan antara pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan regulasi hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami pentingnya memiliki sertifikat tanah sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki. Dalam perspektif hukum agraria Indonesia, jual beli tanah tanpa sertifikat berisiko terhadap status hukum tanah tersebut dan dapat menimbulkan masalah hukum yang berkepanjangan. Untuk itu, perlu ada upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta penerbitan sertifikat tanah agar tercipta kepastian hukum yang kuat dalam setiap transaksi jual beli tanah di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia perjanjian jual beli tanah sesuai dengan pasal 1457 KUHPdata sangat tepat. Untuk menambahkan, berikut adalah beberapa poin penting yang dapat mengembangkan pemahaman mengenai perjanjian jual beli tanah dalam konteks hukum Indonesia: (1) Unsur-unsur Jual Beli. Dalam perjanjian jual beli tanah, terdapat beberapa unsur penting yang harus dipenuhi, antara lain: Kesepakatan (*consensus*): Kedua belah pihak (penjual dan pembeli) harus sepakat mengenai objek yang dijual dan harga yang dibayarkan. Kebolehan untuk melakukan perjanjian: Para pihak harus cakap hukum, artinya mereka harus memiliki kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum. Objek yang jelas dan sah: Tanah yang diperjualbelikan harus merupakan objek yang konkret, memiliki batasan yang jelas, dan bukan termasuk objek yang dilarang untuk diperdagangkan. (2) Peralihan Hak Atas Tanah. Proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli diatur oleh UUPA. Peralihan hak terjadi setelah kedua belah pihak memenuhi semua syarat perjanjian dan dilaksanakan dengan surat perjanjian yang sah. Secara teknis, peralihan hak atas tanah biasanya memerlukan: Pembuatan akta jual beli: Akta ini harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum. Pendaftaran yang sesuai: Setelah akta dibuat, hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. (3) Konsekuensi Hukum Jika salah satu pihak tidak memenuhinya (misalnya, pembeli tidak membayar harga atau penjual tidak menyerahkan tanah), pihak yang dirugikan bisa mengajukan tuntutan hukum untuk meminta ganti rugi atau pemenuhan perjanjian. Selain itu, jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam KUHPdata dan UUPA, terutama yang menyangkut pendaftaran, bisa berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. (4) Praktik dan Tantangan di Lapangan. Di Indonesia, praktik jual beli tanah sering kali diwarnai oleh masalah seperti kebingungan tentang status kepemilikan, tanah yang tidak terdaftar, serta adanya tanah yang menjadi sengketa. Hal ini menyoroti pentingnya kejelasan legalitas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi. Dengan menekankan aspek-aspek di atas, Anda dapat memperkaya analisis mengenai perjanjian jual beli tanah dalam konteks hukum agraria di Indonesia.

Namun, dalam praktiknya, seringkali jual beli tanah dilakukan tanpa melalui pendaftaran tanah yang sah, yang mengakibatkan tidak adanya sertifikat yang jelas sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Hal ini bertentangan dengan ketentuan hukum agraria yang mewajibkan pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memperoleh kepastian hukum.

Ketentuan Hukum mengenai Pendaftaran Tanah dan Sertifikat. Sertifikat tanah dan pendaftaran berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. (1) Fungsi Sertifikat Tanah. Sertifikat tanah berfungsi sebagai: (a) Alat Bukti yang Sah: Sertifikat merupakan bukti yang sah dan kuat untuk menyatakan kepemilikan hak atas tanah. Ini berarti bahwa sertifikat dapat digunakan sebagai dasar untuk pembuktian di pengadilan jika terjadi sengketa. (b) Kepastian Hukum: Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah mengenai hak-haknya. Ini penting untuk mencegah sengketa dan klaim dari pihak lain. (c) Pembangunan dan Investasi: Dengan adanya sertifikat tanah yang jelas, pemilik tanah dapat melakukan perencanaan pembangunan dan investasi dengan keyakinan bahwa haknya tidak akan dipermasalahkan. (2) Proses Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, proses pendaftaran tanah meliputi beberapa langkah utama: (a) Pencadangan dan Penandaan Tanah: Meliputi pengukuran, pemetaan, serta penandaan batas-batas tanah. (b) Penyampaian Permohonan: Pemilik tanah atau wakilnya mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada BPN. (c) Verifikasi dan Penelitian Data: BPN melakukan pemeriksaan terhadap data dan bukti yang disampaikan untuk memastikan tidak ada sengketa terkait tanah tersebut. (d) Penerbitan Sertifikat: Setelah semua verifikasi dilalui dengan baik, sertifikat tanah akan diterbitkan. (3) Jenis Sertifikat Tanah. (a) Sertifikat Hak Milik: Menunjukkan kepemilikan penuh atas tanah. (b) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB): Memberikan

hak kepada seseorang untuk membangun di atas tanah yang bukan miliknya. (c) Sertifikat Hak Pakai: Memungkinkan pemiliknya untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan tertentu. (d) Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL): Khusus untuk penggunaan tanah dalam konteks pengelolaan luas oleh lembaga atau pemerintah. (4) Implications for Buying and Selling Land Setiap transaksi jual beli tanah seharusnya: (a) Didasarkan pada Sertifikat: Pembeli harus memastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat yang sah dan terdaftar untuk menghindari masalah di masa depan. (b) Dijadikan Dasar untuk Perjanjian: Akta jual beli harus dibuat mengacu pada sertifikat yang ada, memastikan kejelasan mengenai objek yang diperjualbelikan. (c) Menghindari Transaksi Tanpa Pendaftaran: Jual beli tanah tanpa pendaftaran dapat menyebabkan sengketa hukum, mengingat hak atas tanah yang tidak terdaftar tidak mendapatkan perlindungan hukum yang sama. (5) Tantangan dalam Implementasi. Beberapa tantangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat.

Birokrasi yang Rumit. Proses pendaftaran kadang terhambat oleh prosedur administrasi yang panjang. Sengketa Tanah: Sering kali, tanah yang diperjualbelikan terlibat dalam sengketa, yang menunda proses pendaftaran. Ketidaktahuan Masyarakat: Banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami pentingnya sertifikat tanah dan risiko yang dihadapi jika tanah tidak terdaftar. Dengan memahami aspek-aspek ini, Anda dapat lebih mengapresiasi pentingnya sertifikat tanah dan pendaftaran dalam transaksi jual beli tanah. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. Di lapangan, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan sertifikat. Berdasarkan data dari Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi, terlihat bahwa transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat lebih mendominasi dibandingkan dengan yang bersertifikat. Dalam banyak kasus, transaksi ini dilakukan secara lisan atau berdasarkan kesepakatan kekeluargaan antara penjual dan pembeli. Selain itu, transaksi juga sering menggunakan surat pernyataan atau kwitansi pembayaran sebagai bukti, meskipun hal ini tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku dalam peralihan hak atas tanah. Jual beli tanah tanpa sertifikat menghadapi sejumlah tantangan dan risiko hukum yang signifikan. Berikut adalah analisis mendalam mengenai status hukum dan risiko yang terkait dengan transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat: (1) Kepastian Hukum dan Validitas Transaksi. Tidak Memiliki Kekuatan Hukum: Jual beli tanah yang tidak didukung oleh sertifikat dan tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diakui secara hukum. Hal ini berpotensi menjadikan transaksi tersebut batal demi hukum, menimbulkan ketidakpastian bagi pihak pembeli. Dasar Hukum: Sesuai dengan Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa akta jual beli harus dibuat di hadapan PPAT, ketidakpatuhan pada ketentuan ini membuat perjanjian menjadi tidak memiliki kekuatan hukum. (2) Risiko Hukum. Sengketa Kepemilikan: Tanpa sertifikat, pihak pembeli sangat rentan terhadap klaim pihak ketiga yang dapat mengajukan bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang sama. Misalnya, pemilik sebelumnya atau pihak lain yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Kesulitan dalam Menegakkan Hak: Jika terjadi sengketa, pembeli mungkin tidak memiliki alat bukti yang kuat untuk membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sah. Ini dapat mempersulit proses mediasi atau litigasi di pengadilan. Kurangnya Perlindungan Hukum: Sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum terhadap hak pemilik. Tanpa sertifikat, pemilik tidak akan mendapatkan perlindungan hukum yang sama, dan kemungkinan kehilangan hak mereka menjadi lebih besar. (3) Dampak Ekonomi. Sulitnya Mengakses Pembiayaan: Bank atau lembaga keuangan biasanya memerlukan sertifikat sebagai jaminan untuk pinjaman. Tanpa sertifikat, pemilik tanah mungkin tidak dapat mendapatkan akses ke layanan keuangan. Penurunan Nilai Tanah: Tanah yang tidak memiliki sertifikat cenderung memiliki nilai pasar yang lebih rendah karena risiko yang melekat. Calon pembeli akan mempertimbangkan risiko litigasi dan ketidakpastian hukum yang terkait. (4) Saran untuk Pembeli dan Penjual. Menyusahkan Pendaftaran Tanah: Sebaiknya para pihak melakukan upaya untuk mendaftarkan tanah dan mendapatkan sertifikat sebelum melakukan transaksi jual beli. Proses ini memberikan kepastian

hukum bagi kedua belah pihak. Melibatkan PPAT: Pastikan bahwa akta jual beli dibuat oleh PPAT, guna memastikan keabsahan dan kepatuhan terhadap perundang-undangan yang berlaku. Melakukan Due Diligence: Pembeli sebaiknya melakukan pemeriksaan latar belakang hukum tanah, termasuk status kepemilikan dan apakah terdapat sengketa yang sedang berjalan. (5) Alternatif dan Solusi. Pengakhiran Sengketa: Jika tanah yang hendak dibeli terlibat dalam sengketa, disarankan untuk menyelesaikannya secara hukum sebelum melanjutkan transaksi. Permohonan Pendaftaran Tanah: Pihak yang berwenang dapat mengajukan permohonan untuk pendaftaran tanah, bahkan jika tanah tersebut tidak memiliki sertifikat. Proses ini bisa melibatkan verifikasi oleh BPN.

Dengan demikian, melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat berisiko tinggi dan sangat tidak dianjurkan. Memastikan kepemilikan terdaftar dan melakukan transaksi sesuai dengan regulasi yang berlaku adalah langkah krusial untuk melindungi hak-hak hukum serta menghindari masalah di masa depan. Dalam perspektif Hukum Agraria Indonesia, status hukum jual beli tanah tanpa sertifikat menjadi masalah besar karena tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan terkait lainnya. Menurut Boedi Harsono, status hukum peralihan hak atas tanah yang tidak didukung oleh sertifikat akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Tanah yang tidak terdaftar atau tidak bersertifikat tidak dapat dipastikan kepemilikannya, karena tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, terutama setelah diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Berikut ini adalah ringkasan mengenai dampak dari tidak memiliki sertifikat tanah dan pentingnya pendaftaran dalam konteks hukum agraria Indonesia. Dualisme Hukum Sebelum UUPA

Sebelum UUPA diberlakukan, Indonesia mengalami dualisme hukum yang berasal dari hukum kolonial Belanda, di mana terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang diakui, namun tidak memiliki keseragaman. Hal ini menciptakan kebingungan dan ketidakpastian mengenai hak kepemilikan tanah. UUPA 1960 dan Sistem Pendaftaran Tanah. Dengan adanya UUPA, sistem hukum agraria di Indonesia distandarisasi, dan semua hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan baru: (1) Pendaftaran Tanah Dikelola Negara: Negara berperan penting dalam mengatur pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. (2) Penerbitan Sertifikat Tanah: Sertifikat menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah yang diakui oleh negara. Tanpa sertifikat, peralihan hak atas tanah dianggap tidak sah oleh hukum.

Risiko Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. Tidak Diakui Secara Hukum: Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat tidak mendapatkan pengakuan hukum, yang dapat mengakibatkan ketidakpastian status kepemilikan. Potensi Sengketa: Tanah yang diperjualbelikan tanpa pendaftaran dapat menjadi objek sengketa, di mana pihak ketiga dapat mengajukan klaim atas tanah yang sama, membahayakan status pemilikannya. Kesulitan Menegakkan Hak: Tanpa dokumen resmi, pihak yang mengklaim memiliki hak atas tanah sulit untuk menegakkan haknya di pengadilan. Pentingnya Pendaftaran Tanah. Perlindungan Hukum: Pendaftaran memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Dalam hal sengketa, sertifikat tanah dapat menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan. Kepastian Investasi: Dengan sertifikat yang terdaftar, investasi dalam tanah menjadi lebih aman karena risiko hukum diminimalisir. Akses ke Pembiayaan: Sertifikat tanah sering kali diperlukan untuk mendapatkan pinjaman bank, sehingga mampu meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan.

Saran untuk Masyarakat. Kesadaran akan Pendaftaran: Masyarakat perlu menyadari betapa pentingnya mendaftarkan hak atas tanah dan memperoleh sertifikat sebagai bentuk perlindungan hukum. Berkonsultasi dengan Ahli: Sebaiknya sebelum melakukan transaksi, masyarakat berkonsultasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum. Proses Due Diligence: Melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status tanah sebelum membeli sangat penting untuk menghindari masalah hukum di masa depan. Dengan

memahami dampak dari tidak memiliki sertifikat dan pentingnya pendaftaran tanah, masyarakat dapat lebih bijak dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Penting untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang hal ini agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, demi tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia.

Jual Beli Tanah dalam Perspektif UUPA dan Praktik Tanpa Sertifikat. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang menyebabkan perpindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Proses ini bersifat tunai, terang, dan riil, yang artinya: (1) Tunai: Perpindahan hak atas tanah berlaku seketika setelah perjanjian dilaksanakan, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. (2) Terang: Transaksi jual beli harus dilakukan secara terbuka dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan tidak disembunyikan. (3) Riil: Proses transaksi nyata ditandai dengan pembuatan akta otentik oleh PPAT, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti sah peralihan hak.

Syarat-Syarat Jual Beli Tanah Menurut UUPA. Syarat Materil. Syarat hukum untuk pembelian tanah di Indonesia sesuai dengan UUPA sangat tepat. Mari kita ulas lebih dalam mengenai hak dan kewajiban pembeli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku: (1) Syarat Hukum Pembeli. Warga Negara Indonesia: Hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak untuk memiliki tanah di Indonesia, sesuai dengan Pasal 21 UUPA. Hal ini mencakup individu dan badan hukum yang diakui oleh pemerintah. Badan Hukum: Badan hukum yang ingin membeli tanah harus berbadan hukum Indonesia yang telah terdaftar dan diakui oleh pemerintah. (2) Pembeli Warga Negara Asing. Larangan Memiliki Tanah: Warga negara asing (WNA) dilarang untuk memiliki hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 26 Ayat 1 UUPA. WNA hanya dapat mendapatkan hak atas tanah melalui cara tertentu, seperti hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai, selama periode tertentu dan tidak dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Transaksi Batal Demi Hukum: Jika WNA atau badan hukum yang tidak diizinkan melakukan transaksi pembelian tanah, maka transaksi tersebut dianggap batal demi hukum. Hal ini berarti bahwa tanah tersebut akan otomatis menjadi milik negara (Pasal 26 Ayat 2 UUPA), sehingga kehilangan hak atas kepemilikannya. (3) Dampak Hukum dari Pembelian yang Tidak Sesuai. Batalnya Transaksi: Transaksi yang tidak memenuhi syarat hukum dapat dibatalkan, dan semua biaya yang dikeluarkan pembeli mungkin tidak dapat dipulihkan. Sengketa Tanah: Pihak lain dapat mengajukan klaim atas tanah yang telah dibeli secara ilegal, menyebabkan potensi sengketa hukum. Penyitaan oleh Negara: Tanah yang dimiliki secara ilegal dapat disita oleh negara tanpa kompensasi kepada pemilik yang tidak berhak. (4) Saran kepada Pembeli. Memeriksa Status Hukum: Sebelum membeli tanah, sangat penting bagi pembeli untuk memeriksa status hukum tanah tersebut, termasuk status pemilik dan jenis hak atas tanah. Konsultasi dengan Ahli: Pembeli sebaiknya berkonsultasi dengan notaris atau PPAT untuk memastikan semua dokumen dan syarat telah dipenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pendaftaran: Setelah transaksi, segera daftarkan tanah tersebut untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dengan memahami ketentuan ini, diharapkan pembeli dapat mengambil langkah yang tepat dalam melakukan transaksi pembelian tanah dan meminimalisir risiko hukum di masa depan. Penjual berhak menjual tanah: Penjual harus memiliki hak untuk menjual tanah tersebut. Jika pemilik tanah lebih dari satu orang, maka semua pemilik harus menyetujui penjualan tersebut secara bersama-sama.

Tanah tidak sedang dalam sengketa: Tanah yang diperjualbelikan harus sah dan tidak dalam sengketa hukum, sesuai dengan Pasal 20, Pasal 28, Pasal 35, Pasal 41 UUPA yang mengatur tentang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Syarat Formal. Akta PPAT: Agar jual beli tanah diakui secara sah, peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Akta ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat dalam hukum. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sangat penting untuk

memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Mari kita bahas lebih dalam mengenai peran pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan UUPA, khususnya Pasal 19. Dalam hal ini membahas tentang: (1) Kepastian Hukum Melalui Pendaftaran. Pentingnya Pendaftaran: Pendaftaran tanah berfungsi untuk memberikan kepastian hukum, di mana tanah yang didaftarkan akan memperoleh pengakuan resmi dari negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa tanah harus didaftarkan untuk memperoleh tanda bukti (sertifikat) yang sah. Sertifikat Sebagai Bukti Sah: Sertifikat tanah menjadi alat bukti yang kuat dalam menjamin hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat, pemilik mempunyai bukti hukum yang sah atas kepemilikan tanah yang tidak dapat disangkal. (2) Risiko Tanah Tidak Terdaftar atau Tanpa Sertifikat. Ketidakpastian Hukum: Tanah yang tidak terdaftar atau tidak memiliki sertifikat berpotensi menimbulkan sengketa. Pihak ketiga dapat mengklaim hak atas tanah yang sama, membuat status hukum kepemilikan menjadi tidak jelas. Transaksi yang Tidak Aman: Jual beli tanah tanpa sertifikat berarti peralihan hak tidak diakui secara sah oleh negara, yang dapat mengakibatkan pembeli kehilangan investasi. Dalam hal perselisihan, pembeli tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk membela diri. Dampak Jangka Panjang: Tanpa kepastian hukum, nilai tanah tersebut bisa menurun, dan pemiliknya mungkin mengalami kesulitan dalam mengakses pembiayaan, seperti pinjaman dari bank, yang biasanya memerlukan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah. (3) Perlindungan Hukum Melalui Pendaftaran. Perlindungan Bagi Pemilik: Pendaftaran tanah memberikan perlindungan terhadap pemilik yang terdaftar dari klaim pihak lain. Dengan sertifikat yang dikeluarkan, pemilik dapat membuktikan haknya secara legal. Kepentingan Publik: Sistem pendaftaran tanah juga melayani kepentingan publik dengan menciptakan catatan yang jelas tentang kepemilikan tanah, membantu mencegah konflik agraria, serta memastikan pemanfaatan tanah yang lebih teratur. (4) Saran untuk Pemilik Tanah. Melakukan Pendaftaran: Segera daftarkan tanah yang dimiliki untuk mendapatkan sertifikat agar memiliki bukti kepemilikan yang sah.

Konsultasi dengan Pihak Berwenang: Jika tanah belum terdaftar, pemilik harus berkonsultasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau PPAT untuk memahami proses pendaftaran tanah dan mendapatkan informasi yang diperlukan. **Patuhi Ketentuan Hukum:** Selalu pastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menghadapi masalah di kemudian hari. Pendaftaran tanah tidak hanya memberi kepastian hukum kepada pemilik, tetapi juga mencegah sengketa di masa depan. Kesadaran akan pentingnya pendaftaran dan penerapan hukum agraria yang tepat sangat diperlukan untuk mendukung stabilitas dan kepastian dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang sangat penting dalam mengatur proses dan prosedur pendaftaran tanah di Indonesia, serta menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah. Mari kita bahas beberapa poin kunci dari peraturan tersebut dan dampak yang ditimbulkan akibat tidak memiliki sertifikat tanah. (1) Ketentuan Pendaftaran Tanah. **Wajib Daftar untuk Peralihan Hak:** Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, setiap transaksi yang melibatkan pemindahan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, warisan, atau sewa, harus dilakukan dengan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini bertujuan untuk menciptakan arsip yang jelas dan dapat diakses mengenai kepemilikan tanah. **Prosedur dan Syarat:** Dalam melakukan pendaftaran, pemilik tanah harus memenuhi prosedur dan syarat yang telah ditentukan, termasuk menyediakan dokumen-dokumen pendukung, seperti akta jual beli dan identitas diri. (2) Pentingnya Sertifikat Tanah. **Alat Bukti Hukum:** Sertifikat tanah yang diterbitkan setelah pendaftaran merupakan bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan tanah. Tanpa sertifikat, hak atas tanah tidak diakui secara hukum, dan pemilik tidak memiliki bukti kepemilikan yang dapat dipertahankan di pengadilan. **Kepastian Hukum:** Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat memberikan kepastian hukum, baik bagi pemilik tanah maupun pihak ketiga. Ini mengurangi risiko sengketa dan klaim lain di kemudian hari, karena data pendaftaran di BPN bersifat publik dan

transparan. (3) Dampak Tidak Memiliki Sertifikat. Ketiadaan Jaminan Kepastian Hukum: Tanpa sertifikat, tanah tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah, sehingga kepemilikannya menjadi tidak diakui secara hukum. Ini berarti bahwa tanah tersebut tidak memiliki jaminan kepastian hukum, yang dapat berakibat pada ketidakpastian dalam melakukan transaksi. Risiko Sengketa: Tanah yang tidak terdaftar berisiko tinggi dalam hal sengketa. Pihak lain bisa saja mengklaim hak atas tanah tersebut, dan pemilik yang tidak memiliki sertifikat akan kesulitan dalam membuktikan haknya. Keterbatasan dalam Transaksi: Tanpa sertifikat, pemilik mungkin menghadapi kesulitan dalam melakukan transaksi, termasuk menjual tanah, mendapatkan pinjaman, atau bahkan dalam mengurus izin-izin dari pemerintah. (4) Saran untuk Masyarakat. Daftarkan Tanah Segera: Jika Anda memiliki tanah yang belum terdaftar, penting untuk segera melakukan pendaftaran. Proses ini tidak hanya memberikan kepastian tetapi juga melindungi hak Anda sebagai pemilik. Konsultasikan dengan BPN: Untuk mempermudah proses pendaftaran, disarankan untuk berkonsultasi dengan staf BPN atau PPAT mengenai dokumen yang diperlukan dan prosedur yang harus dilalui. Pahami Hak dan Kewajiban: Mengetahui hak dan kewajiban Anda sebagai pemilik tanah dapat membantu mencegah masalah di masa depan. Pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah langkah penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah diakui secara sah dan terlindungi. Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum dan perlindungan atas haknya.

Selain itu, UUPA juga mengatur bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Tanpa keterlibatan PPAT, transaksi tersebut bisa dianggap tidak sah menurut hukum, karena tidak memenuhi syarat formal yang diatur dalam undang-undang, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat memang bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Mari kita gali lebih dalam mengenai risiko dan implikasi dari jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat. (1) Ketentuan Hukum yang Berlaku. UUPA dan Pendaftaran Tanah: UUPA menetapkan bahwa tanah harus terdaftar untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan. Pasal 19 UUPA mengharuskan pendaftaran tanah, yang menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dengan cara yang sah dan dicatat oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997: Peraturan ini mempertegas bahwa untuk setiap transaksi jual beli tanah, harus ada pendaftaran dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Tanpa sertifikat, tanah dianggap tidak terdaftar, dan hak kepemilikannya tidak diakui secara hukum. (2) Risiko Hukum dari Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. Ketidakpastian Hukum: Tanah yang diperjualbelikan tanpa sertifikat tidak memiliki kepastian hukum. Pemilik baru tidak dapat menunjukkan bukti resmi terhadap kepemilikan tanahnya, yang bisa menyebabkan sengketa di masa depan. Sengketa Kepemilikan: Tanpa pendaftaran, tiga hal mungkin terjadi. Pihak ketiga dapat mengklaim kepemilikan tanah yang sama. Pemilik tanah yang baru mungkin tidak bisa membuktikan haknya di pengadilan. Sanksi hukum dapat dikenakan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi ilegal ini. (3) Dampak pada Pihak yang Terlibat. Penjual dan Pembeli. Penjual mungkin menghadapi masalah ketika pembeli mengajukan klaim atas tanah yang dijual. Pembeli bisa kehilangan investasi mereka karena tanah yang dibeli tidak diakui secara sah. Perbankan: Tanah tanpa sertifikat menjadi aset yang tidak dapat dijadikan jaminan untuk pinjaman, yang membuat pembeli sulit mendapatkan akses ke pembiayaan. (4) Saran bagi Masyarakat. Selalu Pastikan Sertifikat: Sebelum melakukan transaksi, sangat penting untuk memastikan bahwa tanah tersebut terdaftar dan memiliki sertifikat yang sah. Konsultasi Hukum: Jika Anda mengkhawatirkan status tanah yang ingin Anda beli, lebih baik berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris berlisensi untuk menilai keabsahan dokumen dan memastikan bahwa transaksi Anda sesuai dengan hukum yang berlaku. Pendaftaran Tanah: Untuk yang sudah memiliki tanah tanpa sertifikat, segera lakukan pendaftaran di BPN untuk mendapatkan kepastian hukum dan melindungi investasi. Jual beli tanah tanpa sertifikat tidak hanya melanggar

ketentuan hukum yang ada, tetapi juga membawa risiko besar bagi semua pihak yang terlibat. Kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah masalah di kemudian hari. Penting bagi masyarakat untuk memahami pentingnya pendaftaran tanah dan sertifikat sebagai syarat sah dalam transaksi jual beli tanah, agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat. Jual beli tanah tanpa sertifikat berpotensi menimbulkan berbagai akibat hukum yang merugikan pihak-pihak yang terlibat, baik penjual maupun pembeli. Salah satu akibat hukum yang paling signifikan adalah terjadinya sengketa kepemilikan atas tanah tersebut. Tanpa sertifikat yang sah, tidak ada bukti yang jelas mengenai siapa pemilik yang sah dari tanah tersebut. Hal ini menyebabkan tanah tidak memiliki kepastian hukum, dan keabsahan kepemilikannya sulit untuk dibuktikan. Bagi pembeli, akibat hukum yang paling merugikan adalah ketika terjadi sengketa terkait tanah yang dibelinya. Tanpa sertifikat, pembeli tidak dapat menunjukkan alat bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut, yang berpotensi merugikan secara finansial dan legal. Di sisi lain, penjual juga bisa dirugikan karena tanah yang dijual tanpa sertifikat mungkin dihargai lebih rendah dibandingkan dengan tanah yang telah terdaftar dan bersertifikat. Bahkan, transaksi jual beli yang dilakukan bisa saja dibatalkan atau dianggap tidak sah karena tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku, aspek penting terkait dengan jual beli tanah tanpa sertifikat. Mari kita ringkas beberapa poin kunci dari kesimpulan Anda dan mengapa ini menjadi isu yang krusial bagi masyarakat.

Kurangnya Pemahaman tentang Pentingnya Sertifikat Tanah. Kesadaran Hukum: Banyak masyarakat yang mungkin tidak sepenuhnya memahami bahwa kepemilikan tanah yang sah memerlukan pendaftaran dan sertifikasi. Tanpa pengetahuan ini, mereka cenderung melanjutkan transaksi meskipun tanpa dokumen hukum yang diperlukan. Edukasi yang Kurang: Minimnya edukasi dan sosialisasi tentang regulasi tanah dan pentingnya sertifikat menyebabkan banyak orang merasa aman untuk bertransaksi tanah tanpa mengindahkan aspek hukum. Risiko Tinggi dari Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat. Ketidakabsahan Transaksi: Jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak memenuhi syarat legalitas, yang menyebabkan peralihan hak menjadi tidak sah. Pemilik baru tidak dapat mengklaim tanah tersebut secara hukum. Ketidakpastian Status Kepemilikan: Tanpa pendaftaran, status kepemilikan tanah tidak dapat dipastikan, berpotensi menimbulkan sengketa di masa mendatang antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Pentingnya Mematuhi Ketentuan UUPA. Pasal 19 UUPA: Menekankan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, setiap transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan mendaftarkan tanah tersebut dan memiliki sertifikat. Hal ini adalah langkah penting untuk melindungi hak pemilik. Peran PPAT: UUPA juga mensyaratkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa keterlibatan PPAT, transaksi dianggap tidak memenuhi ketentuan hukum, sehingga berisiko membawa masalah di kemudian hari.

Dampak Sosial dan Ekonomi. Kehilangan Kepercayaan: Ketidakpastian hukum dapat menyebabkan kehampaan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan pasar tanah, yang pada akhirnya dapat memengaruhi investasi dan pengembangan ekonomi. Sengketa Tanah: Meningkatnya jumlah sengketa tanah akibat transaksi yang tidak sah dapat membebani sistem peradilan dan merugikan masyarakat secara keseluruhan. Peningkatan Edukasi: Pemerintah perlu melakukan program edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan pengaruh sertifikat terhadap kepastian hukum. Pendampingan Hukum: Menggalakkan pendampingan hukum dalam proses jual beli tanah untuk memastikan bahwa semua ketentuan telah dipatuhi, termasuk keterlibatan PPAT. Sosialisasi tentang Regulasi: Meningkatkan sosialisasi mengenai regulasi pertanahan, termasuk informasi tentang proses pendaftaran dan manfaat memiliki sertifikat. Penting untuk menyoroti bahwa transaksi jual beli tanah yang sah berlandaskan pada pemahaman yang kuat terhadap ketentuan hukum dan batasan yang ada. Tanpa sertifikat, potensi masalah hukum yang

serius dapat muncul, menimbulkan kerugian bagi semua pihak yang terlibat. Masyarakat perlu didorong untuk menyadari pentingnya prosedur hukum ini agar keamanan dan kepastian hukum atas hak tanah dapat terjamin.

KESIMPULAN

Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat sangat relevan dan tepat. Berikut adalah beberapa langkah konkret yang bisa diambil untuk meningkatkan sosialisasi dan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya transaksi tanah yang sah: (1) Pendidikan Publik. Workshop dan Seminar: Selenggarakan workshop dan seminar di tingkat desa atau kecamatan, melibatkan masyarakat dan pihak terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan notaris. Fokuskan pada edukasi mengenai pentingnya sertifikat tanah, proses pendaftaran, dan konsekuensi dari transaksi tanpa sertifikat. Materi Edukasi: Buat materi edukasi yang mudah dipahami, seperti pamflet, poster, dan video infografis yang menjelaskan proses hukum jual beli tanah dan risiko hukum yang mungkin timbul. (2) Kampanye Media. Media Sosial dan Media Massa: Manfaatkan media sosial dan media massa untuk menyebarkan informasi mengenai pentingnya sertifikat tanah. Kampanye bisa berbentuk cerita sukses dari transaksi yang sah versus sengketa yang muncul akibat transaksi ilegal. Cerita dari Korban: Mempublikasikan kisah-kisah nyata dari individu yang mengalami masalah akibat membeli tanah tanpa sertifikat, agar masyarakat lebih memahami dampak dan risiko riil. (3) Kolaborasi dengan Lembaga. Kemitraan dengan Organisasi Non-Pemerintah: Bekerjasama dengan NGO atau organisasi komunitas yang bergerak di bidang hak asasi manusia atau advokasi tanah untuk menjalankan program sosialisasi. Kerjasama dengan Institusi Pendidikan: Libatkan lembaga pendidikan untuk menyisipkan materi tentang legalitas tanah dalam kurikulum, sehingga generasi muda juga memahami pentingnya sertifikat sejak dini. (4) Penguatan Regulasi. Peningkatan Akses dan Prosedur Pendaftaran: BPN dan pemerintah daerah perlu meningkatkan akses dan mempercepat prosedur pendaftaran tanah agar masyarakat merasa lebih mudah dan lebih termotivasi untuk melakukan sertifikasi tanah. Inisiatif Kebijakan: Pemerintah bisa mengeluarkan kebijakan yang memberikan insentif bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah, seperti pengurangan biaya pendaftaran atau program sertifikasi gratis bagi lahan tertentu. (5) Pemberdayaan Masyarakat. Forum Temu Warga: Fasilitasi forum berkala bagi masyarakat untuk berdiskusi dan berbagi informasi mengenai kepemilikan tanah. Hal ini dapat meningkatkan kesadaran dan pemahaman kolektif tentang pentingnya sertifikat. Pendampingan dalam Transaksi: Menyediakan layanan pendampingan hukum bagi masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah, sehingga mereka memastikan bahwa semua langkah legal diikuti. (6) Monitoring dan Evaluasi. Pemantauan Transaksi Tanah: Membentuk tim pemantau yang berfungsi untuk mengevaluasi transaksi jual beli tanah di daerah tertentu, memberikan umpan balik untuk perbaikan terus-menerus. Feedback dari Masyarakat: Melibatkan masyarakat dalam mengidentifikasi masalah dan solusi terkait transaksi tanah di daerah mereka melalui survei atau forum diskusi. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan masyarakat akan lebih memahami pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum. Sosialisasi yang terus-menerus serta kerjasama antara masyarakat dan pihak berwenang dapat mengurangi praktik jual beli tanah tanpa sertifikat dan meminimalkan masalah hukum yang mungkin timbul dari transaksi yang tidak sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Alrizky, Muhammad, Ekiawan Dan, and Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia." *Civilia : Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 1 (2023): 1–8. <http://jurnal.anfa.co.id>.
- Apriani, Desi, and Arifin Bur. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

- Bappenas RI. "Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah." Demographic Research, 2020, Pasal 2.
- Diana R. W. Napitupulu, I Dewa Ayu Widyani. "Buku Materi Pembelajaran Hukum Agraria." BMP.UKI: DN-03-HA-H-II.2022 I, 2022, 71–76.
- Ekiawan, Muhammad Alrizky, and Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (2023): 274–82. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367>.
- Hidayah, Novira Yusrianti, Suwarno Abadi, Nuryanto A Daim, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya, and A Pendahuluan. "HUKUM AGRARIA DI INDONESIA," 1999, 1–12.
- Isnaini, and Anggreni. A Lubis. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, 2022.
- Lucyani, Desintya fryda. "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)." *Journal Information* 10, no. 3 (2009): 1–16.
- Muhammad, Naufal, Rio Armanda Agustian, and Reko Dwi Salfutra. "Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Pemegang Surat Tanda Bukti Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Ditinjau Dari Hukum Agraria." *PROGRESIF: Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2018): 2028–47. <https://doi.org/10.33019/progresif.v12i1.955>.
- Pemerintah Republik Indonesia. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, no. 1 (2004): 1–5.
- Republik Indonesia. "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Icassp* 21, no. 3 (1997): 295–316.
- Sekretariat Negara. "UU No.7 Thn 2017," 2017, Hlm.2.
- Somomoeljono, Suhardi. "Pembatalan Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi." *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2021): 168–78. <https://doi.org/10.46306/rj.v1i2.11>.
- Surayya, Ita. "Idiologi Hukum Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Agraria." *Jatiswara* 34, no. 1 (2020): 43–50. <https://doi.org/10.29303/jatiswara.v34i1.224>.
- Ummah, Masfi Sya'fiatul. No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における健康関連指標に関する共分散構造分析Title. *Sustainability (Switzerland)*. Vol. 11, 2019. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.
- Wira sastra 1, Ayang Fristia Maulana2. "Hukum Agraria Hak Atas Tanah" 2 (2023): 89. <file:///C:/Users/ACER/Downloads/71-74+Hukum+Agraria+Hak+Atas+Tanah.pdf>.
- Adkan, H. (2018). *Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus Di Desa Muara Belengo Kabupaten Merangin Provinsi Jambi)*. Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifudin, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Jambi: Repository UIN Jambi.
- Agustiwi, A. (2014). *Hukum dan Kebijakan Hukum Agraria di Indonesia*. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Sosial*, (1). Fitrianiingsih, R. (2022). *Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat : Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya*. Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Fakultas Syariah dan Hukum. Bandung: Digilib UIN Bandung.
- Harsono, B. (2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Putra, I. M., & Suryani, I. K. (2019). *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3).
- Santoso, U. (2005). *Hukum Agraria dan Hak- Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media. Soekanto, S. (2010). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, R. H. (1992). *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.