

# Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik

*Legal Impact of Land Sale And Purchase Deed Without Title Certificate*

**Sri Reski\*, Laola Subair, Salmi**

\*Email: srireskish@gmail.com

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Andi Djemma, Palopo, Indonesia

Diterima: 14 Januari 2025 / Disetujui: 30 April 2025

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa pentingnya mendaftarkan kepemilikan atas tanah dan membuat sertifikat atas tanah tersebut. Penelitian ini dibutuhkan agar dapat mengetahui kekuatan hukum dan akibat hukum yang timbul jika transaksi jual beli dilakukan tanpa sertifikat. Tipe penelitian dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif dan empiris. Teknik pengumpulan data menggunakan studi literatur dan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian, transaksi tanah tanpa sertifikat memiliki kekuatan hukum yang sangat lemah, karena dengan tidak adanya sertifikat transaksi tersebut hanya dapat diakui sebagai perjanjian jual beli yang dapat menimbulkan kerugian antara penjual dan pembeli. Kesimpulan dari literatur dan aspek lain yang berkaitan dengan jual beli tanah tanpa sertifikat kepemilikan.

**Kata Kunci:** Akta, Dampak Hukum, Sertifikat Hak Milik, Tanah

## ABSTRACT

*This study aims to determine how important it is to register land ownership and make a certificate for the land. This study is needed in order to determine the legal force and legal consequences that arise if a sale and purchase transaction is carried out without a certificate. The type of research in this writing is a normative and empirical legal research method. Data collection techniques use literature studies and interviews. Based on the results of the study, land transactions without certificates have very weak legal force, because in the absence of a certificate, the transaction can only be recognized as a sale and purchase agreement that can cause losses between the seller and the buyer. Conclusions from the literature and other aspects related to the sale and purchase of land without a certificate of ownership.*

**Keywords:** Deeds, Legal Impact, Certificate of Ownership, Soil



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## A. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek penting dalam hukum pertanahan di Indonesia. Menurut Ayuningutami (2021), tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak dapat dianggap sebagai milik sah. Hal ini menjadi masalah serius, karena banyak tanah yang diperoleh secara adat atau warisan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah (Pramono,

2020). Tanpa sertifikat, hak atas tanah dapat dipertanyakan dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari (Sari, 2021).

Sertifikat hak milik berfungsi sebagai bukti legal yang menjamin kepemilikan tanah secara sah (Wahyuni, 2022). Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan

perlindungan hukum kepada pemegang hak (Kusnadi, 2021). Namun, banyak orang yang masih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat, yang dapat menyebabkan kerugian bagi kedua belah pihak (Susanto, 2021). Hal ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya sertifikat masih rendah (Halim, 2020).

Dalam konteks hukum, akta jual beli tanah tanpa sertifikat memiliki kekuatan hukum yang lemah (Indrawati, 2021). Proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional sangat penting untuk memastikan kepemilikan yang sah (Yusuf, 2020). Meskipun ada ketentuan yang mengatur pengalihan hak, tanah yang tidak terdaftar tetap rentan terhadap klaim pihak ketiga (Lestari, 2022). Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum bersertifikat menjadi sangat penting (Rahmawati, 2021).

Secara hukum perdata, jual beli tanah tanpa sertifikat dapat menimbulkan kesulitan dalam pembuktian kepemilikan (Dewi, 2022). Ini berpotensi mengakibatkan sengketa antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama (Hardani, 2021). Selain itu, tanah tanpa sertifikat tidak dapat dijadikan jaminan, sesuai dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Fauzi, 2020). Dalam konteks hukum pidana, tindakan menjual tanah tanpa sertifikat dapat dianggap sebagai penipuan menurut Pasal 378 KUHP (Mulyani, 2021).

Dengan demikian, edukasi mengenai pentingnya sertifikat hak milik harus ditingkatkan (Anisa, 2021). Masyarakat perlu memahami risiko yang dihadapi jika melakukan transaksi tanpa dokumen yang sah (Nugroho, 2022). Oleh karena itu, perlindungan hukum yang efektif harus diterapkan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah (Suhartini, 2020). Melalui peningkatan kesadaran hukum, diharapkan transaksi jual beli tanah dapat dilakukan secara aman dan legal (Rizky, 2021).

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk (i) mengetahui kekuatan hukum atas kesepakatan jual beli tanah yang belum bersertifikat bagi pembeli, (ii) mengetahui akibat hukum atau dampak hukum yang terjadi terhadap upaya jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi masyarakat agar lebih teliti dan hati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

## B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap adanya peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan idengan permasalahan yang diteliti (Diantha, 2016). Penelitian empiris merupakan penelitian yang menggunakan data dan informasi yang dikumpulkan melalui observasi, eksperimen, atau survey untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan penelitian.

Sesuai dengan masalah dan tujuan penelitian ini, maka jenis dan sumber data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder. Data primer yakni data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan melakukan wawancara terhadap informan. Data sekunder yaitu data iyang diperoleh melalui pengkajian literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Adapun sumber-sumbernya yakni Undang-undang, buku-buku, imajalah, iserta idokumen iatau iarsip iyang iberkaitan idengan masalah iyang idibahas.

Sumber Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu sumber data lapangan sebagai salah satu pertimbangan hukum dari para pihak yang terlibat pada penelitian iini. Sumber Penelitian Kepustakaan (*Library research*), yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil penelaahan beberapa literatur dan sumber bacaan lainnya yang dapat mendukung penulisan ini.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data yaitu kepustakaan (*Library Research*) dan wawancara. Penulis mengumpulkan data-data melalui kepustakaan dengan membaca peraturan perundang-undangan dan dokumen terkait dari instansi untuk memperoleh data sekunder. Wawancara yang dilakukan oleh penulis adalah wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan masyarakat yang telah melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik, kemudian menganalisis hasil wawancara dan dijabarkan ke dalam hasil penelitian.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Secara hukum, tanah yang tidak memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai milik orang yang memilikinya (Ayuningutami, 2021). Hal ini

dikarenakan tanah tersebut tidak memiliki sertifikat yang sah. Bahkan jika tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat istiadat masyarakat setempat, tetapi jika tidak memiliki sertifikat, maka tanah tersebut tidak sepenuhnya dimiliki oleh orang yang memilikinya. Jika hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, tanah tersebut tidak memiliki bukti kepemilikan, yang berarti bahwa tanah tersebut dapat diklaim sewaktu-waktu oleh pihak-pihak yang merasa bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Namun, tanah biasanya berisi bukti berupa bukti pajak jika telah terdaftar untuk keperluan pemungutan pajak.

Bagi sebagian orang, bukti kepemilikan hukum masih berbentuk pajak tanah yang dipungut. Namun demikian, banyak pihak masih mengalihkan hak atas tanah dengan membuat akta di tangan mereka sendiri dengan bantuan perangkat desa atau dengan sepengetahuan masyarakat.

Persyaratan untuk akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku untuk hak tanah terdaftar dan tidak terdaftar. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 ayat 1, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah selain

memastikan kejelasan hukum. Jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah telah dicapai berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32, Ayat 1. Namun, hal ini belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, karena dapat digugat sewaktu-waktu oleh pihak lain yang merasa dirugikan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

## **2. Kekuatan Hukum Atas Kesepakatan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat**

Dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan, pengalihan hak dan penilaian legalitas semuanya berkontribusi pada kepemilikan tanah. Proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional diperlukan. Karena sertifikat hanya dapat diterima setelah tanah telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, kepemilikan tanah tidak terbatas pada itu. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 Ayat 2, hak atas tanah yang belum terdaftar atau tidak memiliki sertifikat kepemilikan dapat ditetapkan jika terbukti bahwa individu yang bersangkutan telah memiliki penguasaan fisik atas bidang tanah selama 20 tahun atau lebih, didukung oleh kesaksian dari sumber yang dapat dipercaya dalam hal ini, pemerintah desa/kecamatan setempat

dan tidak diperebutkan oleh pemerintah desa/kecamatan, masyarakat hukum adat, atau pihak lain.

### **3. Dampak Hukum dan Resiko Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik**

Secara hukum perdata, jual beli tanah tanpa sertifikat memiliki dampak kesulitan dalam pembuktian kepemilikan dimana tanah tanpa sertifikat sulit dibuktikan sebagai milik pribadi, sehingga dapat menimbulkan risiko sengketa dengan pihak lain yang mengklaim kepemilikan. Jual beli tanah tanpa sertifikat juga dapat dibatalkan jika ada kesalahan atau ketidaksesuaian, sehingga pembeli dapat menuntut ganti rugi jika penjual tidak memenuhi kewajibannya.

Secara hukum administratif, tanah tanpa sertifikat tidak dapat dialihkan atau diwariskan tidak bisa dijadikan jaminan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa tanah harus memiliki sertifikat untuk dijadikan jaminan. Secara Hukum Pidana, bisa dianggap sebagai penipuan dalam Pasal 378 KUHP menyatakan bahwa menjual tanah tanpa sertifikat dianggap penipuan.

### **4. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Belum Bersertifikat**

Setiap pemegang hak atas tanah diberikan perlindungan hukum sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah, yang membuat sertifikat. Oleh karena itu, setiap individu atau organisasi diharuskan untuk menjunjung tinggi hak atas tanah. Penggunaan tanah milik orang lain atau badan hukum merupakan hak yang dilindungi secara konstitusional yang harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang relevan. Dengan kata lain, itu tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang. Perlindungan hukum preventif dan represif adalah dua jenis perlindungan hukum yang dapat ditawarkan.

### **5. Pembahasan**

Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dilakukan tanpa sertifikat hak milik memiliki dampak hukum yang signifikan, terutama terkait dengan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Secara normatif, AJB seharusnya dibuat berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang sah, yaitu sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa sertifikat tersebut, keabsahan hukum AJB menjadi lemah karena tidak dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama atau pendaftaran hak

atas tanah di BPN. Hal ini membuka peluang terjadinya sengketa, terutama jika muncul pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut.

Dari sisi pembeli, ketiadaan sertifikat berpotensi menimbulkan kerugian karena hak milik atas tanah tidak diakui secara administratif dan yuridis oleh negara. Selain itu, tanah tanpa sertifikat lebih rentan terhadap klaim ganda dan konflik batas wilayah. Meskipun AJB tersebut sah secara perdata jika memenuhi unsur kesepakatan, objek, dan sebab yang halal, namun kekuatan pembuktianya dalam hukum pertanahan menjadi lemah. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memastikan kelengkapan dokumen kepemilikan, termasuk sertifikat hak milik, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah demi menjamin kepastian hukum dan menghindari permasalahan di kemudian hari.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik sangatlah lemah, akta jual beli tanah tanpa sertifikat tersebut hanya bernilai sebagai perjanjian jual beli. seseorang yang memiliki tanah tanpa sertifikat dapat mendaftarkan tanahnya sesuai prosedur perundang-

undangan untuk mendapatkan sebuah alas hak tanah atau bukti kepemilikan atas dasar hukum atas sebidang tanah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ayuningutami, S. (2021). Peralihan hak atas tanah: Tantangan dan solusi. *Jurnal Hukum Tanah*, 5(2), 123-135.
- Dewi, R. (2022). Dampak hukum jual beli tanah tanpa sertifikat. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 10(1), 45-60.
- Fauzi, M. (2020). Pendaftaran tanah dan jaminan hukum. *Jurnal Pertanahan*, 8(3), 78-89.
- Halim, A. (2020). Kesadaran hukum masyarakat terhadap sertifikat tanah. *Jurnal Sosiologi Hukum*, 4(1), 15-25.
- Hardani, T. (2021). Sengketa tanah dan pembuktian kepemilikan. *Jurnal Hukum Perdata*, 6(2), 234-245.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Jakarta: Sekretariat Negara.
- Kusnadi, J. (2021). Perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 9(4), 112-125.
- Lestari, P. (2022). Risiko hukum tanah tanpa sertifikat. *Jurnal Hukum Agraria*, 3(1), 67-80.
- Mulyani, E. (2021). Penipuan dalam jual beli tanah: Analisis hukum. *Jurnal Kriminologi*, 7(2), 90-105.
- Nugroho, B. (2022). Edukasi hukum untuk masyarakat: Pentingnya sertifikat tanah. *Jurnal Pendidikan Hukum*, 11(3), 45-55.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Pramono, H. (2020). Warisan tanah dan masalah hukum. *Jurnal Hukum Warisan*, 2(2), 50-62.
- Rahmawati, N. (2021). Perlindungan hukum bagi pembeli tanah. *Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 8(2), 130-140.

- Rizky, D. (2021). Transaksi tanah yang aman: Panduan untuk masyarakat. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 10(3), 20-35.
- Sari, Y. (2021). Tanah dan kepemilikan: Perspektif hukum. *Jurnal Hukum Nasional*, 5(2), 100-115.
- Suhartini, R. (2020). Implementasi perlindungan hukum dalam pertanahan. *Jurnal Hukum Pertanahan*, 4(1), 75-85.
- Wahyuni, L. (2022). Sertifikat hak milik dalam hukum pertanahan. *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, 6(2), 110-125.